



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 104 – 2, rue du Pont de Lodi à Paris (75006) – Autorisation de signature d'un bail emphytéotique administratif au profit de l'Etat sur un immeuble communal sis 2, rue du Pont de Lodi à Paris 6^{ème}, pour la réalisation d'une Maison du Dessin de Presse

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d'un ancien établissement scolaire, sis 2, rue du Pont de Lodi à Paris (6^{ème}), implanté sur la parcelle cadastrée AC 114, d'une superficie de 1648 m² et mitoyenne de la parcelle AC 123. Cette dépendance du domaine public communal, qui développe une surface d'environ 1707 m² de Surface de Plancher (SDP) (1587 m² de SU pondérée), est constituée d'un bâtiment principal élevé en R + 2 sur sous-sol, d'un patio intérieur carré desservant plusieurs accès de l'immeuble et de deux cours non couvertes (d'environ 380 et 295 m²) supportant des bâtiments annexes de plain-pied.

L'immeuble actuel a été édifié entre 1871 et 1874 à l'emplacement d'une école de jeunes filles construite dans les années 1820. S'y sont succédés une école maternelle et élémentaire de garçons, puis, de la fin du XX^{ème} siècle à l'été 2023, la Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté (SEGPA) du collège Jacques Prévert et, enfin, temporairement, le lycée Fénelon. Le bâtiment est aujourd'hui libre de toute occupation, hormis une partie du sous-sol qui abrite les locaux sociaux de la division des 5^è et 6^è arrondissements de la Direction de la Propreté et de l'Environnement. Ce service de la Ville de Paris, qui dispose d'un accès indépendant sur rue, doit demeurer sur place.

En 2020, le Président de la République a annoncé le souhait de l'Etat de réaliser une "Maison du Dessin de Presse" (MDP), espace muséal ouvert au public et lieu de création, de transmission et de mise en réseau au service du dessin de presse. Cette maison a pour objectif d'être un lieu inédit autour de la caricature et du dessin de presse, en lien avec la liberté de la presse : un lieu vivant, de pédagogie, d'éducation aux médias et à la caricature. Elle a pour vocation de refléter la richesse historique et esthétique du dessin de presse et de montrer la vitalité du dessin aujourd'hui en France et dans le monde.

L'idée de ce projet est venue après les attentats de janvier 2015 à Charlie Hebdo.

Après des échanges avec la Ville de Paris, celle-ci a proposé que le projet puisse voir le jour au cœur de Paris, au sein de l'ancienne Ecole de la rue du Pont de Lodi.

La MDP doit ouvrir ses portes à l'été 2027 après d'importants travaux de réaménagement et de sécurisation de l'ensemble immobilier. La demande de permis de construire a été déposée le 13 mars 2025 auprès des services instructeurs de la Préfecture avec avis favorable de la Ville de Paris.

Les travaux, financés en intégralité par l'Etat, sont estimés à 15,5 M€ TTC (valeur 2023). Ils seront menés par l'Opérateur du Patrimoine des Projets Immobiliers de la Culture (OPPIC), maître d'ouvrage délégué du Ministère de la Culture, avec un démarrage prévisionnel du chantier en janvier 2026.

Ces travaux consistent principalement dans la réhabilitation du bâtiment principal dont le volume global ne sera pas modifié. Des adaptations fonctionnelles seront menées : création d'un ascenseur, reconstruction d'annexes dans les cours. Ces cours seront dotées de surfaces végétalisées préservant les arbres existants et accueilleront un important système de sécurité (pare-vues, pergolas et, spécifiquement dans la cour nord-ouest, sas d'entrée et de contrôle).

Faisant écho aux engagements forts de la Ville de Paris en faveur des libertés de la presse et d'expression, le projet artistique et culturel de la MDP, largement développé dans le projet scientifique joint, déclinera de multiples manières l'expression de valeurs portées également par la collectivité parisienne.

La MDP sera ouverte au public, avec des expositions permanentes et temporaires, des résidences pour dessinateurs de presse et une programmation de médiation culturelle, conférences, colloques, diffusion artistique...

Au regard du traumatisme collectif lié aux attentats terroristes de 2015, cette structure permettra à la population parisienne d'entretenir la mémoire de ces événements, de rendre hommage à leurs victimes et de défendre les valeurs, les pratiques et les libertés auxquelles elle est historiquement attachée et qui ont été si cruellement visées.

En termes de médiation culturelle et scientifique, le projet portera une attention particulière aux jeunes et utilisera le dessin de presse comme vecteur d'éducation à la citoyenneté et à la construction de l'esprit critique, objectifs qui sont aussi ceux des programmes scolaires. Plus globalement, le projet vise un ancrage local et projette de construire un maillage de partenariats diffus, avec les établissements d'enseignement de tous niveaux, depuis l'école jusqu'à l'enseignement supérieur, avec les acteurs d'accompagnement de la jeunesse, ainsi qu'avec les acteurs culturels, tant en régie municipale (bibliothèques, conservatoires, ateliers beaux-arts) qu'avec les lieux de création et de diffusion artistique soutenus par la Ville.

Par son implantation sur le territoire parisien et par la participation des services de la Ville de Paris à ses activités, la MDP contribuera à la conservation, à l'accessibilité et à la valorisation du patrimoine matériel et immatériel parisien. Ce dispositif se situe ainsi dans le prolongement de plusieurs missions poursuivies par les services de la collectivité parisienne, notamment la Direction des affaires culturelles (DAC) et la Direction des affaires scolaires (DASCO).

L'équipe de préfiguration a d'ores et déjà noué des liens avec la DAC, tant avec les Archives de Paris qu'avec les bibliothèques patrimoniales, qui conservent de très riches collections en lien avec le dessin de presse, ainsi qu'avec l'Établissement Public Paris Musées (EPPM). La MDP permettra donc de donner de la visibilité aux collections municipales par sa politique d'expositions et de médiation.

La politique tarifaire prévue est la tarification applicable par les musées nationaux, à savoir la gratuité pour les visiteurs de moins de 26 ans. Il est également prévu d'étendre la gratuité pour les visiteurs qui bénéficieront des partenariats mis en place avec les différentes directions de la Ville de Paris, notamment les publics du champ social, ou encore dans le cadre de projets avec la DAC.

Enfin, la Ville de Paris participera tant à la gouvernance du projet comme partie prenante du comité de suivi mis en place par l'Etat avec différents partenaires qu'à la gouvernance de la structure chargée d'animer le projet.

La préfiguration du projet est en effet élaborée de façon collective avec divers acteurs du dessin de la presse : dessinateurs, associations, universitaires, auteurs... Si dans un premier temps, ce projet est porté en régie par le Ministère de la Culture, il est prévu à terme, la création d'une structure dédiée pour le porter et l'animer.

Il est entendu que le statut juridique de cette structure sera choisi parmi les formes juridiques adaptées aux organismes d'intérêt général à caractère non lucratif (établissement public, groupement d'intérêt public, service à compétence nationale, association à but non lucratif...) et permettant à la Ville de Paris d'intégrer la gouvernance.

Dès lors, il est proposé de conclure avec l'Etat un bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 50 ans.

Ce BEA sera conclu de gré à gré car l'exploitation de la MDP n'est pas de nature économique (article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et dépend en quasi-totalité de la subvention accordée par l'Etat et, le cas échéant, d'autres personnes publiques.

En effet, les missions de la MDP excluent un modèle de type industriel et commercial. Les recettes principales proviendront de la billetterie (estimation à 50 000 visiteurs dont 25 000 entrées payantes par an), les autres activités (location d'espaces, librairie, mécénat...) ne seront exercées qu'à titre accessoire. La MDP sera donc en quasi-totalité financée par l'Etat (à 90% selon le budget prévisionnel de la MDP).

Par avis numéro 2025-75106-12023 du 25 mars 2025, le Service Local du Domaine a estimé la redevance à la somme capitalisée de 11 608 000 euros sur 50 ans, soit une redevance annuelle de 467 000 euros.

Compte-tenu de l'intérêt culturel, mémoriel et scientifique du projet pour la Ville, des investissements réalisés sur le bâtiment par l'Etat, et du modèle économique non lucratif et financé en quasi-totalité par l'Etat, il est proposé de consentir une redevance annuelle symbolique d'un montant d'1 €.

Le concours en nature apporté par la Ville au projet sera donc d'un montant annuel de 466 999 euros.

Le BEA prévoit que toute évolution des modalités d'exploitation de l'activité conduisant à elle seule à améliorer de façon significative les recettes d'exploitation de la MDP entraînera une modification de ce concours en nature et de ce fait, bailleur et preneur devront s'accorder sur la redevance applicable.

Ce BEA sera signé sous conditions suspensives (signature prévue à l'été 2025) comprenant une mise à disposition anticipée pour l'installation du chantier et d'éventuels travaux de curage ; puis, une fois les conditions suspensives levées et la condition préalable réalisée, un acte réitératif opérant constitution de droit réel au profit de l'Etat pour une durée de 50 ans à compter de sa signature (prévue au plus tard le 31 juillet 2026 sauf accord des parties pour un délai de prorogation à convenir avant cette date).

Le local affecté à la Direction de la Propreté et de l'Environnement conservera son activité et ne sera pas intégré dans le BEA.

Les autres caractéristiques essentielles du BEA figurant au projet ci-joint sont les suivantes :

- Tout changement lié à l'exploitation de la MDP devra être signifiée au bailleur et ne pourra pas avoir pour objet ou effet de remettre en cause l'une des obligations découlant du BEA ;
- Le preneur transmettra tous les ans au bailleur, un rapport annuel d'activité et toutes les informations comptables permettant à ce dernier de s'assurer de la bonne application du BEA et de l'absence de modification de l'équilibre économique de la MDP ;
- La cession du BEA, en particulier à la future structure qui sera créée à l'issue de la phase de préfiguration, sera soumise à l'agrément exprès et préalable de la Ville ;
- Tout agrément d'un cessionnaire qui aurait pour effet de modifier l'économie du contrat telle qu'elle a été prise en compte pour la détermination de la redevance, pourra faire l'objet d'une modification de la redevance par avenant ;
- Pour l'exercice des activités développées au sein de la MDP certaines sous-occupations sont permises dès lors que, d'une part, le sous-occupant respecte, en particulier, les conditions et activités définies au BEA et, en général, l'intégralité des stipulations du BEA ce dont demeure solidairement responsable le preneur, et que, d'autre part, la Ville accepte la demande de sous-occupation que lui soumettra le preneur ;
- Le preneur s'oblige à achever les travaux dans les 24 mois du caractère définitif du BEA, sauf causes légitimes de suspension des délais, à peine de dommages et intérêts ;
- L'ouverture au public devra avoir lieu dans les 3 mois de l'achèvement des travaux sauf causes légitimes de suspension des délais et notamment un retard dans les travaux de mise en sécurité prescrits par la Préfecture de police ;
- Un Comité de Suivi, qui associera la Ville, sera instauré non seulement pendant la phase de chantier mais aussi pendant toute la durée du BEA ;
- L'Etat étant son propre assureur, il garantira au Bailleur un niveau de couverture du risque équivalent à celui qu'aurait offert une compagnie d'assurance dans un tel projet. En cas de sinistre, il s'engage à procéder à la reconstruction du Bien ou des parties détruites du Bien. En cas d'impossibilité de reconstruire le Bien en tout ou partie, le bail sera résilié de plein droit et l'emphytéote devra verser à la Ville une garantie indemnitaire équivalente à tout ou partie de la valeur de reconstruction à neuf. Celle-ci sera définie par expertises diligentées avant la signature du BEA sous conditions suspensives et après achèvement des travaux, cette dernière étant par la suite actualisée périodiquement. En cas de cession du BEA, le cédant et le Bailleur définiront les conditions du régime assurantiel qui s'imposeront au cessionnaire, lesquelles devront être soumises à la délibération du Conseil de Paris et conditionneront la délivrance de l'agrément de la Ville ;
- Le BEA étant délivré sur le domaine public, il pourra être résilié à tout moment pour motif d'intérêt général avec indemnité à verser par la Ville ;
- A l'expiration du BEA, l'immeuble devra être restitué à la Ville dans un bon état d'entretien et de fonctionnement.

Le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable lors de sa séance du 2 avril 2025.

Je propose donc à votre Assemblée de :

- m'autoriser à conclure, sur l'immeuble communal sis 2, rue du Pont de Lodi à Paris (75006), un bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives aux conditions essentielles figurant dans le projet ci-joint, assorti d'une mise à disposition anticipée pour installation du chantier à titre gracieux comme faisant partie de l'économie globale du projet ;

- à la levée des conditions suspensives du BEA, m'autoriser à conclure un acte réitératif des droits et obligations stipulés au bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives, pour une durée de 50 ans à compter de sa signature et moyennant versement d'une redevance annuelle d'un (1) euro, payable par période quinquennale à terme à échoir, au regard du concours en nature que la Ville souhaite apporter au projet d'un montant annuel de 466 999€ ;

- préalablement, m'autoriser à signer un état descriptif de division en volumes sur la propriété communale, ainsi qu'à constituer toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet et constater toutes mitoyennetés éventuelles ;

- m'autoriser à consentir et signer tous actes et pièces, procès-verbaux, autorisations administratives, servitudes et mitoyennetés éventuelles, conventions et correspondances, à élire domicile, à substituer, à déléguer, à procéder à toutes formalités et généralement à faire tout ce qui s'avèrera juridiquement nécessaire et utile à la réalisation de cette opération et à la signature du bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives, puis de l'acte réitératif ;

- convenir que les recettes issues de l'exécution de ce bail emphytéotique administratif seront constatées au budget de la Ville de Paris sur les exercices 2025 et/ou suivants et recouvrées selon les règles de la Comptabilité publique en vigueur.

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

La Maire de Paris

|
|



2025 DLH 104 – 2, rue du Pont de Lodi à Paris (75006) – Autorisation de signature d'un bail emphytéotique administratif au profit de l'Etat sur un immeuble communal sis 2, rue du Pont de Lodi à Paris 6ème, pour la réalisation d'une Maison du Dessin de Presse

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2511-1 et suivants, L. 1311-2 à L. 1311-4 et L. 2331-1;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 541-1 et suivants ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L. 2111-1 et suivants ainsi que L. 2122-1, L. 2122-1-1 et L. 2122-1-3 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 75-2024-02-23-00001 du 23 février 2024 du Préfet de la région d'Ile-de-France et préfet de Paris prononçant la désaffectation de l'usage scolaire secondaire de l'ex établissement d'enseignement sis 2, rue du Pont de Lodi à Paris 6^{ème} ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire de la parcelle AC 114 et de l'ensemble immobilier qui y est édifié depuis 1874 consistant en un bâtiment principal élevé en R + 2 sur sous-sol autour d'un patio intérieur carré desservant plusieurs accès de l'immeuble et de deux cours non couvertes supportant des bâtiments annexes de plain-pied, le tout constituant une dépendance du domaine public communal ;

Considérant que cet immeuble était anciennement majoritairement à usage d'enseignement, une partie du sous-sol abritant toujours les locaux sociaux de la division des 5^e et 6^e arrondissements de la Direction de la Propreté et de l'Environnement ;

Considérant que la fraction d'immeuble constituant l'établissement d'enseignement est désaffectée de son usage scolaire secondaire depuis le 23 février 2024, l'annexe du collège Jacques Prévert ayant fermé ses portes à l'été 2022 et le lycée Fénelon ayant libéré les locaux à l'été 2023 ;

Considérant que la fraction d'immeuble constituant l'école élémentaire fermée en 1992 sera désaffecté du domaine public scolaire élémentaire avant la signature du bail emphytéotique administratif ;

Considérant que l'Etat porte un projet de création de Maison du Dessin de Presse, espace muséal ouvert au public et lieu de création, de transmission et de mise en réseau au service du dessin de presse ;

Considérant que ce projet d'intérêt général à dimension culturelle et scientifique aura pour missions d'ouvrir au public des expositions permanentes et temporaires consacrées à l'histoire et à la promotion de la vitalité du dessin de presse, d'offrir aux dessinatrices et

dessinateurs de presse un lieu de création (notamment dans le cadre de résidences), de transmission et de médiation, en particulier au jeune public, ainsi que de mise en réseau au service du dessin de presse ;

Considérant que le projet de Maison du Dessin de Presse ne constitue pas une exploitation économique au sens de l'article L.2122-1-1 du CG3P en raison du caractère culturel de l'activité et du modèle économique qui dépend en quasi-totalité de la subvention accordée par l'Etat ;

Considérant que la "Maison du Dessin de Presse" constitue pour la Ville de Paris un projet relevant de sa compétence dans le domaine culturel ;

Considérant que ce projet fait écho aux engagements de la municipalité en faveur des libertés de la presse et d'expression et décline des valeurs portées par la Ville de Paris ;

Considérant que la Ville de Paris participera à la gouvernance du projet comme partie prenante du comité de suivi instauré par le bail emphytéotique administratif ;

Considérant que la "Maison du Dessin de Presse" prévoit une politique tarifaire et d'accueil favorable aux Parisiennes et aux Parisiens ;

Considérant que le Service Local du Domaine a estimé la redevance capitalisée à la somme de onze millions six cent-huit mille euros (11 608 000 €), soit une redevance annuelle de quatre-cent soixante-sept mille euros (467 000 €) ;

Considérant l'intérêt culturel, mémoriel et scientifique du projet pour la Ville, les investissements réalisés sur le bâtiment par l'Etat, et le modèle économique non lucratif dépendant des subventions publiques, le montant de la redevance annuelle pourrait s'élever à un euro (1 €) non indexable ;

Considérant que toute évolution des modalités d'exploitation de l'activité de la "Maison du Dessin de Presse" conduisant à elle seule à améliorer de façon significative des recettes d'exploitation ou toute cession qui aurait pour effet de modifier l'économie du contrat seront susceptibles de remettre en cause la réduction de redevance ;

Considérant que, pour mener à bien ce projet d'intérêt général, l'Etat a délégué la maîtrise d'ouvrage à l'Opérateur du Patrimoine des Projets Immobiliers de la Culture et est susceptible de transférer ses droits réels à une personne morale dédiée, d'intérêt général et à but non lucratif, en cours de création ;

Considérant que toute cession du BEA sera soumise à agrément préalable de la Ville de Paris ;

Considérant que l'implantation de la "Maison du Dessin de Presse" sur la propriété communale nécessitera une division en volumes de l'immeuble communal afin d'isoler ce projet des locaux sociaux de la Direction de la Propreté et de l'Environnement qui seront maintenus ;

Vu le projet du Ministère de la Culture visant à réhabiliter et restructurer l'ensemble immobilier pour un montant de quinze millions cinq cent quatre mille six cent dix euros (15 504 610,00 €) TTC ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 25 mars 2025 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris en date du 2 avril 2025 ;

Vu le projet de bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives entre la Ville de Paris et l'Etat ayant pour assiette la parcelle AC 114 sise 2, rue du Pont de Lodi à Paris 6^{ème} et l'immeuble communal qui y est édifié ;

Vu le plan provisoire de division en volumes établi le 8 avril 2025 ;

Vu l'avis de Monsieur Le Maire du 6^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 6^{ème} arrondissement en date du ;

Vu le projet de délibération en date du par lequel Mme la Maire de Paris lui propose de l'autoriser à conclure sur partie des volumes composant l'immeuble communal sis 2, rue du Pont de Lodi à Paris (6^{ème}), assis sur la parcelle AC 114, un bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives, assorti d'une convention de mise à disposition anticipée comprise dans l'équilibre global de l'opération, puis un acte réitératif des droits et obligations stipulés au bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives d'une durée de 50 ans au profit de l'Etat, moyennant une redevance annuelle d'un euro (1 €) non indexable, ainsi que de l'autoriser à signer tous actes, état descriptif de division en volumes, pièces, procès-verbaux, servitudes et mitoyennetés éventuelles, autorisations administratives et généralement à faire tout ce qui s'avèrera juridiquement nécessaire et utile à la réalisation de cette opération et à la signature tant du bail emphytéotique administratif que de la convention de mise à disposition anticipée ;

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER au nom de la 5^{ème} commission et Carine ROLLAND au nom de la 2^{ème} commission ;

Délibère :

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, sur le ou les volumes immobiliers à créer sur la propriété communale assise sur la parcelle AC 114 supportant le bâtiment et ses annexes de l'ex établissement scolaire sis 2, rue du Pont de Lodi à Paris (75006), un bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives, assorti d'une convention de mise à disposition anticipée pour installation de chantier, puis un acte réitératif des droits et obligations stipulés au bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives au profit de l'Etat dont les conditions essentielles figurent dans le projet d'acte ci-joint ;

Article 2 : Madame la Maire de Paris est autorisée à fixer la redevance annuelle du bail emphytéotique administratif à un euro (1 €), non indexable, et de consentir à titre gracieux la convention de mise à disposition anticipée comme faisant partie de l'économie globale du projet ;

Article 3 : La différence entre la redevance annuelle estimée par le Service Local des Domaines et la redevance ainsi fixée constitue un concours en nature d'un montant annuel de 466 999€ ;

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à consentir et, en tant que de besoin, signer l'état descriptif de division en volumes de la propriété communale, selon le projet de plan de division ;

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à consentir et signer tous actes et pièces, autorisations administratives, procès-verbaux, servitudes et mitoyennetés éventuelles, conventions et correspondances, à élire domicile, à substituer, à déléguer, à procéder à toutes formalités et généralement à faire tout ce qui s'avèrera juridiquement nécessaire et utile à la réalisation de cette opération et à la signature du bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives, de la convention de mise à disposition anticipée, puis de l'acte réitératif ;

Article 5 : Les recettes issues de l'exécution de ce bail emphytéotique administratif seront constatées au budget de la Ville de Paris exercices 2025 et/ou suivants et recouvrées selon les règles de la Comptabilité publique en vigueur.