



DIRECTION DE

L'ATTRACTIVITÉ ET DE L'EMPLOI

2022 DAE 62 Site Emile Anthoine (15^e) - Déclassement par anticipation du domaine public d'une partie du bâtiment en vue de la passation d'un bail civil avec la RIVP

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le site Emile Anthoine est situé à 300m de la Tour Eiffel. L'ensemble immobilier, construit en 1979 par l'architecte Anthony Béchu, abrite un complexe sportif municipal dont un stade d'athlétisme et de football en extérieur, un gymnase et une piscine en intérieur, ainsi qu'un bâtiment à l'angle du Quai Branly et de la rue Jean Rey, occupé jusqu'à l'été 2021 par le Centre d'Information et de Documentation Jeunesse (CIDJ). Ce site est intégré dans le périmètre de l'opération Site Tour Eiffel porté par la Ville (projet OnE).

Le bâtiment libéré par le CIDJ compte un niveau de sous-sol (parking, stockage) commun à l'ensemble immobilier, un rez-de-chaussée avec notamment un espace principal en double hauteur sous plafond, un entresol et un R+1 doté de terrasses avec vue sur la Tour Eiffel. Une partie de ces espaces va permettre l'installation de locaux pour la Société d'Exploitation de la Tour Eiffel (SETE) en sous-sol et des locaux associatifs et sportifs en lien avec le centre sportif au rez-de-chaussée, pris en charge dans le cadre du projet OnE.

Un espace dédié à la jeunesse sera recherché sur le site ou à proximité pour répondre au souhait d'équilibre territorial des centres jeunesse du 15^{ème} arrondissement et accueillir des associations jeunesse du quartier.

En octobre 2020, un permis de construire a été déposé pour le bâtiment dans le cadre du projet OnE. Ce permis, lié à l'ensemble des demandes d'autorisations d'urbanisme du projet Site Tour Eiffel, est actuellement en cours d'instruction. Son obtention est prévue mi-mars 2022. Les travaux visent à isoler les espaces dévolus à la SETE et à la DJS du reste du bâtiment et à les rénover pour une livraison prévue en février 2023.

Le volume disponible restant représente une surface d'environ 2500 m², bordé d'espaces extérieurs le long du quai Branly et à l'angle de la rue Jean Rey.

Dans ce contexte, la RIVP a manifesté son intérêt pour la valorisation de ce volume disponible et a proposé à la Ville la réhabilitation de ce patrimoine architectural afin d'y développer le projet d'un nouvel office du tourisme parisien, en lien avec l'Office du Tourisme et des Congés de Paris (OTCP), association anciennement locataire de la RIVP, en recherche de locaux mutualisés au cœur d'un site touristique emblématique du territoire parisien.

Sa proximité avec la Tour Eiffel et les flux de promeneurs depuis le métro Bir Hakeim amènent en effet naturellement à envisager l'animation et la gestion du site en lien avec la politique touristique de la Ville. Améliorer l'accueil est d'ailleurs une priorité du projet OnE, en lien avec le Schéma de transformation olympique et le Schéma de développement touristique de Paris.

De plus, afin de permettre une mise en exploitation et une valorisation de ce volume, architecturalement contraint mais exceptionnel par sa localisation, avant les JOP 2024, la RIVP propose :

- de reporter après 2024 les travaux de réhabilitation de grande envergure du volume libéré permettant l'installation pérenne du projet nouvel office du tourisme parisien ;
- de prévoir des travaux intercalaires, notamment de mise en conformité, d'accessibilité et de sécurité, afin de permettre cette exploitation temporaire des locaux dès début 2023 en mettant en valeur l'évènement des JOP 2024 notamment par le développement d'une occupation temporaire partenariale portée conjointement par le Comité Olympique et Sportif de Paris (CDOS) et l'Office du Tourisme et des Congrès de Paris (OTCP).

Les principales activités temporaires prévues par la RIVP entre début 2023 et février 2026 sont les suivantes :

- au rez-de-chaussée : espace d'exposition avec accueil du public au sein de l'espace d'exposition de la Maison de l'Olympisme ainsi que des bureaux, espace de formation et salles de réunion pour le Comité Départemental Olympique et Sportif et un espace dédié à l'accueil des visiteurs et aux services de l'Office du Tourisme et des Congrès de Paris (kiosque d'information, billetterie touristique, espace boutique)
- en R+1 et R+2 : bureaux et salles de réunions.

Toutefois, pour réaliser le projet de la RIVP qui répond aux attentes de valorisation de la Ville pour ce site, il convient au préalable de déclasser le bâtiment du domaine public municipal.

En effet, la partie du bâtiment, telle que figurant sur le plan annexé au présent projet de délibération pour une superficie d'environ 2500m², dépend du domaine public de la Ville de Paris. Anciennement occupé par le Centre d'Information et de Documentation Jeunesse (CIDJ), le volume est actuellement en occupation intercalaire pour des formations de la Direction de la Police Municipale et de la Prévention (DPMP) et l'accueil d'une partie des bureaux de la circonscription 7/15^e. Cette occupation intercalaire s'achèvera fin mars 2022, date à laquelle le volume sera libéré de toute occupation et fera l'objet d'un constat de désaffectation par la DPMP.

Le Conseil de Paris est donc invité à se prononcer sur le déclassement par anticipation de cette partie du bâtiment Emile Anthoine afin qu'il soit incorporé au domaine privé puis mis à disposition de la RIVP qui sera gestionnaire du volume selon un bail civil.

La RIVP pourra alors déposer la déclaration préalable de travaux nécessaire au projet.

Les travaux qui pourraient durer 6 mois à partir de la rentrée scolaire 2022 après obtention de la déclaration préalable, porteront principalement sur la mise en conformité, accessibilité et sécurité, la reprise d'étanchéité, l'installation d'un ascenseur et la reprise de cloisonnements, peintures et sols des locaux. Ces travaux sont évalués à 773.600€.

La présente délibération a également pour objet de fixer les conditions essentielles de la mise à disposition du volume dans le cadre d'un bail civil à la RIVP : sa durée et son loyer annuel.

La durée est envisagée sur 48 mois dont 36 mois pour l'exploitation, cette durée est courte mais s'étend tout de même au-delà des JOP afin de permettre d'amortir les travaux pris en charge par la RIVP.

Le loyer tient compte des investissements à supporter par la RIVP, de la faible durée d'exploitation et des conditions mêmes de l'exploitation des locaux par la RIVP : l'espace d'expositions et d'animation, ouvert au grand public, présentant à la fois un volet historique et d'héritage des Jeux (présentation d'objets sportifs emblématiques, projection d'évènements ou rétrospectives, ...) mais également un volet d'information aux Parisien.ne.s concernant le déroulé des Jeux 2024 (présentation des maquettes des sites Olympiques, vidéos promotionnelles, ...) pourra être animé par une

association de type COJO ou CDOS. Les associations pourront utiliser cet espace, pour la mise en valeur des Jeux olympiques de 2024, pour organiser des événements sportifs, festifs et ludiques notamment à destination de la jeunesse et des Volontaires des Jeux. Cet espace principal sera complété par des espaces animés par l'OTCP (kiosque d'information, billetterie touristique, espace boutique) qui permettront d'accueillir un large public de visiteurs français et étrangers et de mettre en valeur toute la diversité de l'offre touristique de la Capitale.

Compte tenu de la configuration des lieux, de l'état du bâti, de la nécessité de réaliser des travaux, de et de la faible durée d'exploitation (trois ans) ainsi que de l'intérêt général parisien dans le cadre des Jeux Olympiques 2024 des activités du CDOS, il est proposé de fixer un loyer annuel comportant une part fixe de 15 000 euros et une part variable de 50% du chiffre d'affaire au-delà de 300 k€.

Considérant que le projet de la RIVP permet une mise en valeur de la partie de bâtiment libérée ainsi qu'une mise en valeur de l'évènement des JOP 2024 dès début 2023 notamment par le développement d'une occupation temporaire partenariale portée conjointement par le Comité Olympique et Sportif de Paris (CDOS) et l'Office du Tourisme et des Congrès de Paris (OTCP), afin de mener à bien le projet de la RIVP, je vous propose :

- de prononcer le déclassement par anticipation du domaine public de la partie du bâtiment Emile Anthoine (15e), telle que figurant au plan annexé ;

- de m'autoriser à conclure, avec la RIVP, un bail civil pour la mise à disposition du volume tel que figurant au plan annexé et dont les caractéristiques essentielles sont :

 - une durée de 48 mois ;

 - un loyer annuel comportant une part fixe de 15 000 euros et une part variable de 50% du chiffre d'affaire au-delà de 300 k€ ;

- d'autoriser la RIVP à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement sur ce volume.

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

La Maire de Paris