



Conseil régional

**Rapport pour le conseil régional
MARS 2020**

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

VALORISATION DU SITE BABYLONE - PARIS 7ÈME

Sommaire

<u>EXPOSÉ DES MOTIFS</u>	3
<u>ANNEXES AU RAPPORT</u>	5
<u>Projet de Cohen Media Group</u>	6
<u>Avis France Domaine</u>	12
<u>PROJET DE DÉLIBÉRATION</u>	15
<u>ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION</u>	17
<u>Conditions essentielles du Bail emphytéotique administratif</u>	18

EXPOSÉ DES MOTIFS

Dans le cadre de la mise en valeur de ses actifs immobiliers consécutivement au regroupement de ses services à Saint-Ouen, la région Île-de-France a décidé de valoriser l'ensemble immobilier Babylone via une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI). L'objectif était de trouver un locataire portant un projet à dimension culturelle, artistique ou sociale forte, chargé à lui de réaliser les travaux nécessaires au développement de ses activités.

L'appel à manifestation d'intérêt a été lancé en avril 2019. Sept candidats se sont manifestés et ont été reçus par les services régionaux pour présenter leur projet. À l'issue de ces auditions, trois candidatures ont été retenues pour un second tour de table et, mi-janvier 2020 à la suite du désistement de l'un des candidats, deux porteurs de projet ont été auditionnés par une commission ad hoc composée d'élus régionaux représentant les diverses sensibilités politiques régionales. Il s'agit des projets de :

- Cohen Media Group proposant la création d'un centre culturel et artistique au service du 7^{ème} art qui serait à la fois un pôle de création, de formation, de recherche et d'innovation pour toutes les filières et les communautés du cinéma ;
- BeauxArts&Cie et de la Fondation Art Explora proposant la création d'un lieu dédié aux professionnels de l'art et du design avec le développement de plateformes culturelles innovantes et itinérantes, d'actions de médiations culturelles et d'une plateforme numérique de découverte des arts.

À l'issue de ses travaux, la commission a considéré que le projet porté par Cohen Media Group, annexé au présent rapport, disposait de la plus forte dimension culturelle et constituait une opportunité unique de développer un projet ambitieux autour de la renaissance de La Pagode.

La Commission a également demandé que, dans sa mise en œuvre, le projet de Cohen Media Group mette davantage l'accent sur les partenariats avec les institutions œuvrant en faveur du cinéma et sur l'ouverture sociale aux publics jeunes et défavorisés, ce que le porteur de projet a accepté.

Au niveau juridique, la mise en location du site sera réalisée via un bail emphytéotique administratif (BEA) à conclure entre la Région et la société Cohen Media Group.

Il s'agit d'un bail immobilier de longue durée, le plus adapté aux exigences de valorisation de la Région. En effet, si le locataire (emphytéote) dispose de droits réels immobiliers (dont celui d'exploiter le bien et de sous-louer), plusieurs obligations s'imposent à lui :

- paiement d'une redevance au propriétaire ;
- paiement de toutes les contributions et charges liées au bien immobilier ;
- réalisation des réparations de toute nature et possibilité d'améliorer le bien, étant précisé qu'en fin de bail, les améliorations bénéficient uniquement au propriétaire.

Dans le cas présent, les principales caractéristiques du bail emphytéotique administratif à conclure avec Cohen Média Group sont les suivantes :

- périmètre : prise à bail d'un ensemble immobilier de 3 946 m² de surface de plancher (SDP) situé au 57, rue de Babylone à Paris (7^{ème}) comprenant :
 - o en infrastructure, un centre de conférence et un parking de 100 places ;
 - o en superstructure, un immeuble à usage de bureaux (2 054 m² de SDP) ;

- durée du bail : 30 ans avec possibilité de renouvellement ;
 - activité du locataire : pendant toute la durée du bail, l'activité devra rester conforme au projet proposé dans l'offre, à savoir un centre culturel et artistique au service du 7^{ème} art ;
 - conditions financières :
 - o redevance : 45 M€ hors taxes, hors charges sur la durée totale du bail, soit une redevance moyenne annuelle de 1,5 M€ hors taxes et hors charges (hors indexation) ;
 - o indexation annuelle de la redevance basée sur l'ILAT ;
 - o investissement à la charge du locataire : 12 M€ hors taxes ;
- soit un total de 57 M€ hors taxes sur 30 ans (hors indexation) ;
- travaux : le bâtiment est pris en l'état par le locataire et l'ensemble des travaux reste à sa charge ;
 - autres : l'hémicycle et le parking seront mis gratuitement à la disposition de la Région un jour par semaine.

L'avis positif du Domaine sur les conditions proposées, en date du 13 février 2020, figure en annexe au présent rapport.

Par ailleurs, consultée par la Région, la Mairie du 7^e partage l'avis de la Commission en faveur du projet de Cohen Media Group.

Enfin, dans la perspective de sa mise en location, la Région est tenue de désaffecter et déclasser ce bien immobilier du domaine public régional pour l'affecter au domaine privé.

En conclusion, et conformément aux articles L. 1311-1 du CGCT et L. 2141-1 et suivants du CGPPP, je vous propose :

- de décider la désaffectation du bien immobilier régional situé 57 rue de Babylone à Paris 7^{ème} au plus tard le 31 mai 2020 et de décider son déclassement, par anticipation, du domaine public en vue de son incorporation dans le domaine privé de la Région ;
- d'approuver les conditions essentielles du bail emphytéotique administratif à intervenir avec la société Cohen Media Group et de m'autoriser à le signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

Valérie Pécresse

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXES AU RAPPORT

Projet de Cohen Media Group

Réponse à
APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
Valorisation du Centre de Conférence Babylone (à Paris 7^{ème})



I. Notre offre: créer un lieu totalement inédit à Paris et dans le monde : un centre culturel et artistique pour explorer le 7^{ème} art différemment. Le 57 rue de Babylone sera le complément naturel de la Pagode

La Pagode est l'endroit consacré au cinéma le plus insolite de Paris, le lieu précurseur du 7^{ème} art. Construite en 1896 en pleine mode du japonisme, la Pagode a été un haut lieu de la cinéphilie dans le monde pendant un peu plus de 2 siècles mais cette histoire a connu un coup d'arrêt avec sa fermeture en 2015.

Son histoire est bien connue des parisiens et des amateurs de cinéma dans le monde, mais ce que l'on connaît moins, c'est qu'à partir de 1919, La Pagode est partie prenante d'une même propriété avec les hôtels particuliers alentour, dont le 57 rue de Babylone où se trouve aujourd'hui l'hémicycle de la Région Ile-de-France, objet du présent appel à manifestation d'intérêt.

En rachetant la Pagode en 2017, Charles Cohen a pour ambition de redonner ses lettres de noblesse à cette adresse prestigieuse, un des plus beaux et des plus vieux cinémas dans le monde. Cette proximité immédiate avec le 57 rue de Babylone, est non seulement une façon de renouer avec l'histoire commune des deux adresses, mais aussi une formidable occasion de les réunir pour créer un pôle culturel exceptionnel, un lieu emblématique passerelle entre l'industrie du cinéma, la communauté cinématographique française et internationale, les cinéphiles, le grand public et son quartier.

La Région Ile-de-France, 2^{ème} financeur du cinéma en France, offrirait ainsi la possibilité de créer un véritable outil pour le rayonnement et l'attractivité de sa politique et de son territoire, LE lieu qui manque aujourd'hui au cinéma et qui permettra de rendre compte et de vivre autrement ce qu'est le cinéma en tant qu'art et en tant qu'expérience.

Le cinéma et les pratiques que nous avons du cinéma ont beaucoup évolué : salles obscures, télévision, ordinateur, tablette, téléphone portable, plateformes de vidéo à la demande... Du grand écran au plus petit, les films s'invitent toujours plus près de leurs spectateurs. Il n'est plus besoin aujourd'hui de se déplacer vers son cinéma de quartier pour s'accorder une heure trente d'immersion.

Face à ce phénomène, les salles de cinéma se sont entièrement réinventées.

Elles investissent dans ces nouvelles technologies comme la 3D, la 4dx, les salles Ice etc... Elles s'installent dans des complexes, elles se rénovent, elles créent des extensions.

Les nouvelles formes de consommation sont un plus, mais ne retirent pas de spectateurs aux salles de cinéma. Les spectateurs et les utilisateurs de ces plateformes sont à peu près les mêmes personnes : elles aiment vivre des histoires grâce à l'image.

Plutôt qu'une concurrence, les nouveaux usages semblent davantage relever du complément qui bénéficie au cinéma.

L'an passé, ce sont plus de 200 millions d'entrée qui ont été enregistrées dans les salles obscures en France, maintenant ainsi son rang de premier marché européen, devant le Royaume-Uni (176 millions), l'Espagne (92 millions) ou encore l'Allemagne (90 millions).

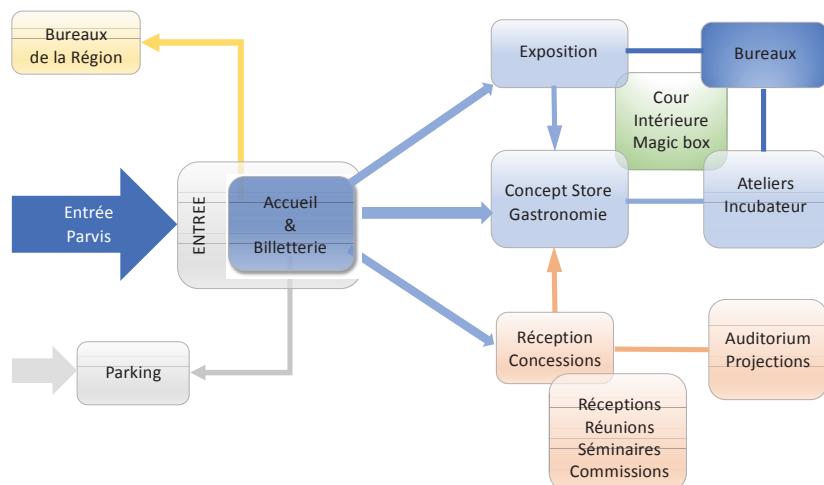
Les enjeux sont donc considérables et grâce à la possibilité de réunir la Pagode et l'hémicycle de la région capitale, nous ambitionnons de créer le centre culturel international dédié au cinéma sous toutes ses formes, esthétiques et innovantes, permettant de vivre le cinéma dans toutes ses dimensions et comme une expérience immersive et absolue

Aujourd’hui avec l’intelligence artificielle, l’immersion, l’interactivité, les hologrammes, la 3D, 4D, multimédia, la télé-présence, la réalité augmentée, la réalité virtuelle, la réalité superposée, le vidéomapping, l’animation, les jeux vidéo, la captation de mouvement, les avatars, le net art, les arts numériques, la musique, les arts de la scène, etc. le cinéma est l’art «opératique» le plus contemporain, profondément lié à toutes les disciplines, à toutes les formes, à toutes les techniques, à toutes les esthétiques et à tous les langages.

Le cinéma crée des possibilités illimitées et nouvelles pour explorer la réalité et la fiction à travers les âges, dans ses formes les plus contemporaines, les plus novatrices et les plus futuristes, dans ses évolutions et ses mutations.

Le 57 rue de Babylone est le complément naturel de la Pagode, lieu hybride combinant un programme d’activités de près de 2700 m² supplémentaires.

Il propose des espaces pour expositions, événements, séminaires, conférences, projections, performances, installations, espaces innovants et immersifs, ateliers, conférences, formations, masterclass, résidences, etc.



Il se veut un lieu de vie ouvert sur son quartier, un lieu d’activités multiples, un centre de ressources, un pôle de création, de formation, de recherche et d’innovation, répondant aux attentes d’une Région Ile-de-France très engagée dans l’industrie du cinéma et porteuse politique publique ambitieuse pour le cinéma.

Il devient ainsi un équipement culturel et une destination incontournable.

Le lieu contient bien sûr un concept store et une librairie.

Nous envisageons également la possibilité de proposer des expériences gastronomiques et, ponctuellement, la réutilisation d’une partie de l’espace de stationnement souterrain pour un programme culturel totalement imprévisible et inattendu.

La programmation est conçue pour offrir des expériences fortes et sans précédent du cinéma dans tous les formats possibles, avec des espaces permettant toutes les variations imaginables.

La cour, réaménagée et sublimée, devient un puissant pôle d'attraction alentour et à travers lequel le public pourra circuler.

L'hémicycle, transformé en une nouvelle génération d'auditorium pour des projections, symposiums, sessions de lecture et performances, offre un très haut niveau de confort et de polyvalence.

Les visiteurs ont ainsi plusieurs parcours possibles grâce à la complémentarité de ces espaces et à l'attrait du programme d'activités.

De cette façon, le 57 rue de Babylone permet de créer un modèle économique complet : Billetterie, ateliers, privatisations, soirées de gala, ventes aux enchères, nouvelles formes d'avant-premières - festival, événements exceptionnels, spectacles, concerts, dîners thématiques et expériences gastronomiques - concept store, librairie - résidences artistiques, start-up, incubateurs, espaces de co-working, événements professionnels, etc.

Il est conçu pour optimiser la gestion des espaces et des flux, grâce à un programme quotidien d'activités évoluant tout au long de l'année.

La programmation est structurée de la façon suivante :

Exposition permanente :

Chaque année, une exposition est produite ou co-produite montrant comment le cinéma est un art total.

Combinée aux autres espaces du lieu, l'exposition, conçue comme un cheminement pour apporter une connaissance et une expérience accrues des classiques du cinéma, permet également de découvrir les nouveaux cinémas sous toutes les formes possibles.

A titre d'exemple :

CINÉMA AUGMENTÉ: MYTHES, RÉALITÉS ET AVENIR

Une exposition qui revisite les classiques du cinéma comme nulle part ailleurs et montre l'avenir du cinéma

The magic box

La cour intérieure est utilisée pour des dispositifs temporaires de vidéo-mapping, d'immersion et de projections, pour les visiteurs et pour des événements spéciaux.

A titre d'exemple :

IMMERSIVE CINEMA: Une expérience de vidéo-mapping au fil des saisons

Expériences gastronomiques

Le site accueille également un programme avec des chefs invités du monde entier.

Ce n'est pas un restaurant proprement dit mais un moyen de créer de nouvelles expériences entre cinéma et gastronomie.

A titre d'exemples :

- **ULTRA VIOLET PARIS - SHANGHAI** An experience with Paul Pairet
- **EPHEMERAL RESTAURANT** The Omnivore experience
- **GRAND CUISINE CINEMA CLUB**
- **ASIAN STREET FOOD FESTIVAL & LE PETIT CHEF EXERIENCE**
- **THE BEST CHRISTMAS FOOD AND CINEMA EXPERIENCE**

L'atelier

C'est un concept bar qui fait le lien entre les événements et les expériences gastronomiques du lieu.

L'endroit où il faut être, avec son accès unique à la cour.

Il combine expériences de cocktails (mixologie) et musique mais aussi expérience de cinéma et musique inspirée par les meilleurs artistes de la scène musicale cinématographique et les meilleurs experts en mixologie.

Ensemble ils partagent un thème et un film pour guider leur inspiration et créer des expériences uniques

A titre d'exemples: Cinematic Orchestra / Mix & Mixology

L'auditorium

L'auditorium accueille plus de 120 événements par an dont au moins 2 par mois pour le Conseil Régional d'Ile-de-France.

Son agencement unique et sa flexibilité en fait une nouvelle génération d'espace très attractif pour de nombreuses manifestations publiques et professionnelles, comme des projections, des avant-premières, des conférences, des symposiums, des masterclass, des TEDx, des lectures, des performances...

En direct de

Le lieu est connecté en direct aux meilleurs festivals de cinéma du monde tout au long de l'année. Cela donne au public l'opportunité de vivre chaque festival comme nulle part ailleurs.

A titre d'exemples, nous proposons de se connecter à au moins un grand festival par mois :

- Janvier : Sundance & Slamdance
- Février : Berlinale
- Mars : SXSW, Yubari
- Avril : Tribeca, The Hot Docs
- Mai : Cannes
- Juin : Shanghai
- Juillet : Taormina
- Août : Mostra, Locarno
- Septembre : TIFF
- Octobre: Flick Fest
- Novembre : Jaïpur
- Décembre : Dubaï

L'underground :

Certains espaces du parking souterrain sont utilisés ponctuellement pour des événements spéciaux et des expériences uniques : reconstitution de décors, performances musicales, restaurants éphémères.

Il s'agit de créer des expériences décalées, inédites et inattendues.

Avis France Domaine

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Direction régionale des Finances publiques d'Île-de-France
et du département de Paris
Pôle gestion publique État
Service local du Domaine de Paris
Adresse : 16 rue Notre Dame des Victoires
75081 Paris Cedex 02

MEL : drfip75.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Jean-François HENRY
Téléphone : 01 44 50 49 61
Courriel : jean-francois.henry3@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO :H7391/2020-3141

Le 13 février 2020

Service local du Domaine de Paris

à

Conseil régional d'Île-de-France**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE****DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE DE BUREAUX DISPOSANT D'UN HÉMICYCLE****ADRESSE DU BIEN : 57 RUE DE BABYLONE, PARIS 7^{ÈME}****Redevance annuelle : 1 500 000 € INDEXÉE SUR LA DURÉE DU BAIL****1 – SERVICE CONSULTANT : CONSEIL RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE****AFFAIRE SUIVIE PAR : Aurelie TATE-CHAPUIS**

2 – Date de consultation	:04/02/2020
Date de réception	:04/02/2020
Date de visite	:
Date de constitution du dossier « en état »	:12/02/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Mise à disposition d'un bien dans le cadre d'un transfert de droits réels lié à l'instauration d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 30 ans suite à appel à manifestation d'intérêt.

Dans ce cadre, le Conseil régional demande au service un avis sur le montant de la redevance proposée par le candidat retenu.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : BF 47 pour 1 535 m².

Description du bien : Immeuble à usage de bureaux disposant d'un hémicycle en sous-sol et de 3 niveaux de parkings. L'ensemble présente une surface de plancher de 3 946 m² dont 2 054 m² en superstructure.

Le projet présenté par le candidat retenu C.S Cohen et Cohen Média Group constitue une extension de celle développée sur la propriété voisine liée au cinéma.

Dans le cadre de ce projet, les surfaces seront utilisées en salle de cinéma, locaux commerciaux (bar et librairie), à usage d'exposition et d'atelier et en bureaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Région Île-de-France
- situation d'occupation : Libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Urbaine générale au PSMV du 7^{ème} arrondissement applicable au 27 août 2016.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR

La redevance est déterminée par la méthode financière. Le bail envisagé est d'une durée de 30 ans.

Après étude du projet présenté et du marché immobilier de secteur, la redevance proposée par le candidat retenu d'un montant annuel de 1 500 000 € qui sera indexée sur la durée du bail n'appelle pas d'observation du service.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
La cheffe du service local du Domaine de Paris



Christine PAILLON
Administratrice des Finances Publiques

PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 5 MARS 2020

VALORISATION DU SITE BABYLONE - PARIS 7ÈME

Le conseil régional d'Île-de-France,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L1311-2 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L 3211-14 et L 2141-1 et suivants ;

VU la délibération n° CR 01-16 du 21 janvier 2016 portant prorogation du règlement budgétaire et financier adopté par délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 ;

VU le budget de la région Île-de-France pour 2020 ;

VU l'avis de la direction régionale des finances publiques d'Île-de-France en date du 13 février 2020 ;

VU l'avis de la commission de l'administration générale ;

VU l'avis de la commission des finances ;

VU le rapport n°CR 2020-011 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Considérant le déménagement du siège de la Région sur le site Influence à Saint-Ouen, décidé par délibération du Conseil Régional n° CR 219-16 du 18 novembre 2016 ;

Considérant la volonté de la région Ile-de-France de céder les droits réels immobiliers du site Babylone dans un souci d'optimisation de gestion de son patrimoine immobilier ;

Considérant que le preneur consent au bail emphytéotique administratif dont les caractéristiques essentielles et les conditions de la cession des droits réels immobiliers sont énoncées ci-dessous ;

Article 1 :

Décide la désaffectation du bien immobilier régional de 3 946 m² de surface de plancher situé 57 rue de Babylone à Paris 7^{ème} au plus tard le 31 mai 2020. Ce bien restera affecté à un service public ou à l'usage direct du public jusqu'à sa désaffectation réelle.

Article 2 :

Décide le déclassement de ce bien, par anticipation, du domaine public en vue de son incorporation dans le domaine privé de la Région.

Article 3 :

Approuve les conditions essentielles du bail emphytéotique administratif entre la Région Île-de-France et la société Cohen Media Group, annexées à la présente délibération, portant sur le site régional Babylone, situé 57 rue de Babylone à Paris 7^{ème}.

Autorise la Présidente du Conseil régional d'Île-de-France à signer le bail emphytéotique administratif pour une durée de 30 ans.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION

Conditions essentielles du Bail emphytéotique administratif

CONDITIONS ESSENTIELLES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Co-contractant (emphytéote) : la société *COHEN MEDIA GROUP*

Désignation du bien

Il s'agit de l'ensemble immobilier « Babylone » constitué de 3 946 m² de surface de plancher (SDP) situé au 57, rue de Babylone à Paris (7^{ème}) et comprenant :

- en infrastructure, un centre de conférence et un parking (100 places sur 3 niveaux) ;
- en superstructure, un immeuble à usage de bureaux (2 054 m² de SDP).

Etat du bien

L'emphytéote prend le bien dans son état actuel, sans recours contre la Région et sans que celle-ci ait des travaux à réaliser préalablement à la prise à bail. Il s'engage à maintenir le bien en bon état d'entretien et de propreté et assurera, à ses frais, l'ensemble des travaux d'entretien, de maintenance, de renouvellement et de grosses réparations du bien.

Durée du bail

Le bail est accordé pour une durée de 30 ans avec possibilité de renouvellement.

Activité

Pendant toute la durée du bail, l'activité du co-contractant devra rester conforme au projet proposé dans son offre, à savoir un centre culturel et artistique dédié au 7^{ème} art.

Travaux

Le co-contractant s'engage à réaliser les travaux nécessaires à la réalisation de ce projet, pour un montant de 12 M€ hors taxes. Ils comprennent notamment la création d'un concept store, d'une librairie et d'un restaurant, le réaménagement de la cour et la transformation de l'hémicycle en une nouvelle génération d'auditorium pour des projections, symposiums, etc.

Conditions financières

La redevance due par le co-contractant sur la durée totale du bail se monte à 45 M€ hors taxes et hors charges, soit une redevance moyenne annuelle de 1,5 M€ HT HC (hors indexation).

Le montant de la redevance est indexé chaque année, à la date anniversaire du bail, sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Autres

La Région pourra utiliser, à titre gratuit, un jour par semaine, l'hémicycle et les parkings.