



DIRECTION DES AFFAIRES CULTURELLES  
DIRECTION DE L'URBANISME  
DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES

**2013 DAC 286**

**2013 DU 96**

**2013 DAJ 2** Approbation de la division en volumes de l'Institut des Cultures d'Islam 56 rue Stephenson/23 rue Doudeauville, de la conclusion d'un BEA sur les volumes destinés aux locaux culturels et de la cession à une association représentant le culte, dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire, des constructions à vocation culturelle devant être réalisées sur le site situé 56 rue Stephenson/23 rue Doudeauville à Paris (18ème ) de l'ICI, approbation des caractéristiques juridiques, techniques et financières, essentielles et déterminantes nécessaires à la mise en œuvre de ces opérations et autorisation de constituer toutes les servitudes nécessaires à la poursuite de l'opération et de participer à toute ASL dont la Ville de PARIS sera membre .

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En décidant la réalisation d'un Institut des Cultures d'Islam (ICI) dans le secteur de la Goutte d'Or, la Ville de Paris a entendu proposer un lieu d'échange, de dialogue et de partage ouvert à tous, permettant la connaissance et la compréhension de la diversité des cultures d'Islam présentes à Paris.

Pour des raisons foncières, il a été décidé d'implanter l'équipement sur deux sites distincts, mais situés dans le même quartier : le site Polonceau (53-55 rue Polonceau) et le site Stephenson (56 rue Stephenson).

Les parcelles présentent des caractéristiques différentes : la parcelle rue Polonceau, située près du boulevard Barbès au cœur de l'activité commerciale du quartier, est plus adaptée aux fonctions « grand public » alors que la parcelle rue Stephenson, inscrite dans un tissu urbain plus résidentiel, répond mieux à des activités de proximité, à l'échelle du quartier.

Le programme prévoit donc que chaque site aura ses caractéristiques propres mais pour les deux, il est prévu le même noyau de référence, à savoir « culturel/formation recherche/culturel ».

Ce programme représente 2011 m<sup>2</sup> utiles sur le site Polonceau dont 421 m<sup>2</sup> destinés à l'association représentant le culte et 1388 m<sup>2</sup> sur le site Stephenson dont 297 m<sup>2</sup> destinés à l'association représentant le culte.

Votre Assemblée, par délibération en date des 15,16 et 17 décembre 2008, a approuvé le principe de réalisation de cette opération.

La valeur finale du coût d'investissement toutes dépenses confondues est estimée à 28,898 M€ TTC en valeur TDCVFE.

Votre Assemblée, par délibération en date des 9 et 10 mars 2009, m'a autorisé à signer le marché de maîtrise d'œuvre avec les ATELIERS LION Architectes Urbanistes associés à BERIM SA, AYDA Ingénieurs Conseils ainsi qu'à TRANSSOLAR Energietechnik.

J'ai également été autorisé, par cette même délibération, à déposer les demandes de permis de démolir et de construire pour la réalisation de l'opération.

Les travaux sont actuellement bien avancés sur le premier site concerné, à savoir Stephenson.

A ce stade de la réalisation de cette opération qui a fait l'objet des délibérations précitées, il apparaît nécessaire, compte tenu de la dimension à la fois culturelle et culturelle de ce projet de rappeler que celui-ci s'inscrit bien dans le cadre du principe posé par la loi du 9 décembre 1905 relative à la séparation des Eglises et de l'Etat dont l'article 2 énonce que : « *la République ne reconnaît, ne salarie ni ne subventionne aucun culte* ».

Le programme du projet culturel est réalisé dans les locaux des deux sites dont la Ville reste propriétaire. Il comprend un accueil, un foyer, des espaces d'expositions, un auditorium de 173 places, des salles d'animation, des locaux dédiés à la recherche, la formation et la conservation d'archives et documentation ainsi qu'un hammam.

Il a déjà fait la preuve de sa pertinence. En effet, l'actuel institut des cultures d'islam existe aujourd'hui en préfiguration rue Léon depuis 2006, sous la forme d'une association loi 1901 subventionnée par la Ville de Paris. Depuis sa création, l'ICI a fait la démonstration qu'il pouvait attirer un large public pour des manifestations d'une grande diversité. Il propose tout au long de l'année une programmation riche et variée (expositions d'art contemporain comme celle de Martin Parr, projections de films, rencontres avec des auteurs, après-midi jeune public, concerts, ateliers de pratique artistiques etc...) et participe également à des événements culturels parisiens (Nuit Blanche), nationaux (Fête de la musique, Printemps des poètes, Lire en fête...) et bien évidemment musulmans (Ramadan, Nuit du destin,.....)-.

S'agissant de l'aspect culturel de l'Institut des cultures d'Islam, il a toujours été convenu qu'il serait scrupuleusement séparé de l'intervention municipale et ne bénéficierait d'aucun financement public.

La présente délibération a précisément pour objet de poser le principe de cette absence de subvention du projet culturel par la Ville, dans le strict respect de la loi de 1905.

Pour garantir l'exercice du culte musulman dans des conditions dignes et notamment de mettre fin à l'occupation fréquente de l'espace public par les fidèles venus prier, un espace culturel associatif sera édifié au sein des deux bâtiments.

Afin de permettre leur cession, un état descriptif de division en volumes sera établi ; Deux types de volumes seront identifiés :

- Les volumes affectés à l'Institut des Cultures d'Islam (ICI) qui resteront pleine propriété de la Ville de Paris ;
- Les volumes affectés aux lieux de Culte ;

S'agissant des volumes qui servent d'assiette aux locaux affectés au culte, il sera consenti un bail emphytéotique administratif passé conformément aux dispositions de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales.

La passation d'un tel bail a été validée par le Conseil d'Etat dans un arrêt en date du 19 juillet 2011 (CE Ass., 19 juillet 2011, Mme V., n° 320796). Il s'agissait, en l'espèce, de la passation d'un bail emphytéotique administratif entre la ville de Montreuil et la Fédération culturelle des associations musulmanes de Montreuil, en vue de la construction d'un nouvel édifice culturel moyennant le versement, par l'emphytéote, d'une redevance annuelle très modique.

En ce qui concerne les locaux affectés au culte qui vont être réalisés dans ces volumes, ils vont l'être sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris, dès lors qu'il s'agit d'un bâtiment unique dans lequel

seront physiquement imbriqués des espaces affectés à des activités culturelles et des espaces culturels, dont la maîtrise d'ouvrage ne peut être pour cette raison que globale.

Ces locaux affectés au culte construits seront cédés par la Ville de Paris dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire (VIAC) conclue en état de futur achèvement, afin que leur financement et leur gestion soient intégralement assurés par une association représentant le culte et non par la collectivité parisienne qui n'en supportera pas de ce fait les charges de conception, de construction, d'entretien ou de conservation. Leur capacité d'accueil pourra être ponctuellement complétée par la location d'espaces supplémentaires.

Le montage retenu est donc celui d'une cession des constructions à l'association représentant le culte en leur état futur d'achèvement dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire dont l'assiette sera constituée par le BEA culturel, transférant dans l'immédiat à l'acquéreur des constructions des droits réels sur le sol.

Pour la VIAC, les constructions relatives au premier site Stephenson seront cédées à la société des Habous et des Lieux Saints de l'Islam, association régulièrement créée sous le régime de la loi de 1901, valablement représentée par son président en exercice, le Recteur de la Grande Mosquée de Paris représentant le culte, au prix de 2 187 858 euros hors coût du portage financier et hors coût d'assurance TTC. Aux termes du document contractuel joint en annexe, le paiement du prix fera l'objet d'un premier versement correspondant à 30% de la valeur des constructions dès la signature de l'acte authentique, 50% complémentaire étant acquitté à la mise hors d'eau/hors d'air, le solde à la remise du bâtiment prévue fin septembre 2013.

Pour le BEA portant sur les volumes fonciers, il sera donné à bail à cette association pour une durée de 99 ans et pour un loyer de 1€ capitalisé.

Il est mentionné que le site Polonceau fera lui aussi l'objet d'un dispositif juridique et financier analogue à celui qui vous est présenté dans le cadre de ce projet de délibération.

La présente délibération a donc pour objet de rappeler les engagements de la Ville de s'abstenir de tout financement public du projet dans sa composante culturelle.

J'ai donc l'honneur de proposer à votre Assemblée :

- d'approuver la division en volumes du projet de l'Institut des Cultures d'Islam en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique et de la cession des bâtiments destinés à accueillir la pratique du culte sur le site 53-55 rue Polonceau à Paris 18ème ;

- d'autoriser la conclusion d'un bail emphytéotique administratif de l'article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales avec la société des Habous et des Lieux Saints de l'Islam sur les volumes fonciers destinés à servir d'assiette aux bâtiments qui seront affectés à la pratique du culte, pour une durée de 99 ans moyennant un loyer capitalisé de 1€ ;

- d'autoriser la cession à société des Habous et des Lieux Saints de l'Islam, dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire, des constructions devant être réalisées, dans ces volumes, sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville et qui auront vocation à être par la suite affectés à la pratique du culte, au prix de 2.187.858 euros TTC hors coûts de portage financier et d'assurance ;

- d'approuver les caractéristiques techniques, juridiques et financières, essentielles et déterminantes, nécessaires à la mise en œuvre des opérations mentionnées ci-dessus, telles qu'elles ont définies dans le document contractuel joint en annexe ;

- de m'autoriser à constituer toutes les servitudes nécessaires à la poursuite de l'opération et à participer à toute ASL dont la Ville de PARIS sera membre.

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

Le Maire de Paris-