

L'exemple du
Bail Emphytéotique Administratif
pour le Navire Argo à Epinay-sur-Seine
(aux anciens Labos Eclair)

La rencontre de deux projets et d'un lieu

Emmanuel Falguières de l'Abominable et Ingrid Gabarrot-Viallet,
directrice générale adjointe des services de la ville d'Epinay-sur-Seine

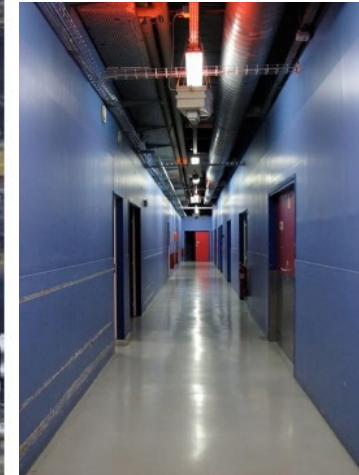
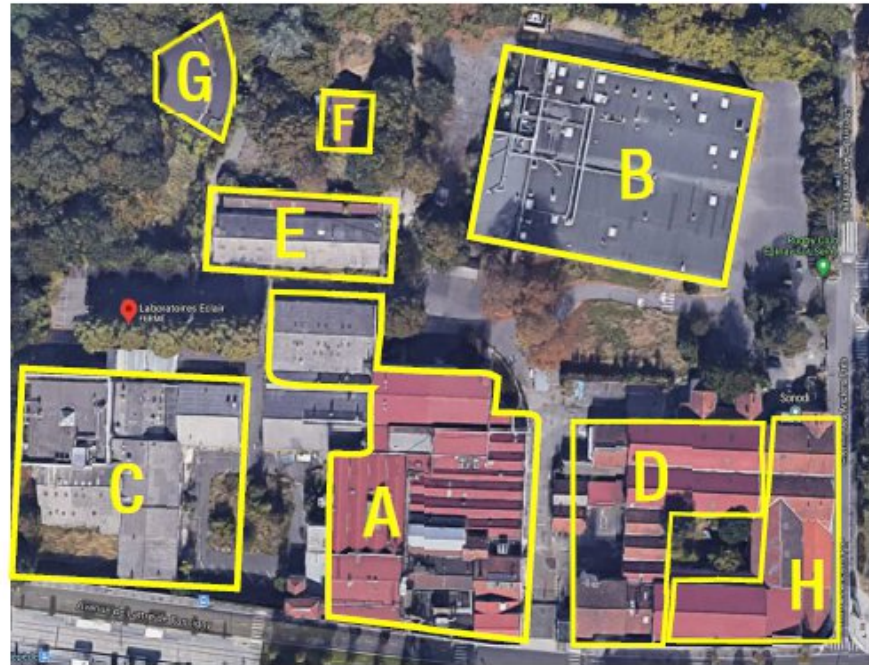


Les Labos Eclair : un projet culturel ambitieux sur une friche de 4,2 hectares en cœur de ville

- Site historique du cinéma français, ouvert en 1907. Jusqu'à 700 salariés sur site, des milliers de films fabriqués.
- Fermeture définitive en 2015 = friche industrielle de 4,2 hectares en plein centre-ville.
- 18 000 m² de bâtiments, 1 forêt urbaine de 1,2 hectare.
- Rachetée en 2018, appel à idées avec Plaine commune en 2019, étude urba culturelle en 2020/21



Le projet : créer un tiers-lieu culturel et artistique, préserver l'identité cinématographique, ouvrir sur la ville ce nouveau pôle d'attractivité



Un site atypique partagée entre 3 acteurs

LA VILLE D'ÉPINAY-SUR-SEINE :

propriétaire de l'ensemble du site

Propriétaire de l'ensemble du site, la ville a porté tous les travaux de réhabilitation, d'aménagement des espaces et de dépollution encore en cours (6M€). Elle porte la réflexion sur la phase 2 qui concernera les deux derniers bâtiments qui restent inoccupés.

LE COLLECTIF SOUKMACHINES :

gestionnaire de L'Eclair ouvert le 10 juin dernier

Ils occupent près de 8000 m2 sur le site des Labos, répartis dans 3 bâtiments = ateliers d'artistes et d'artisans, programmation culturelle gratuite, restaurant

L'ASSOCIATION L'ABOMINABLE :

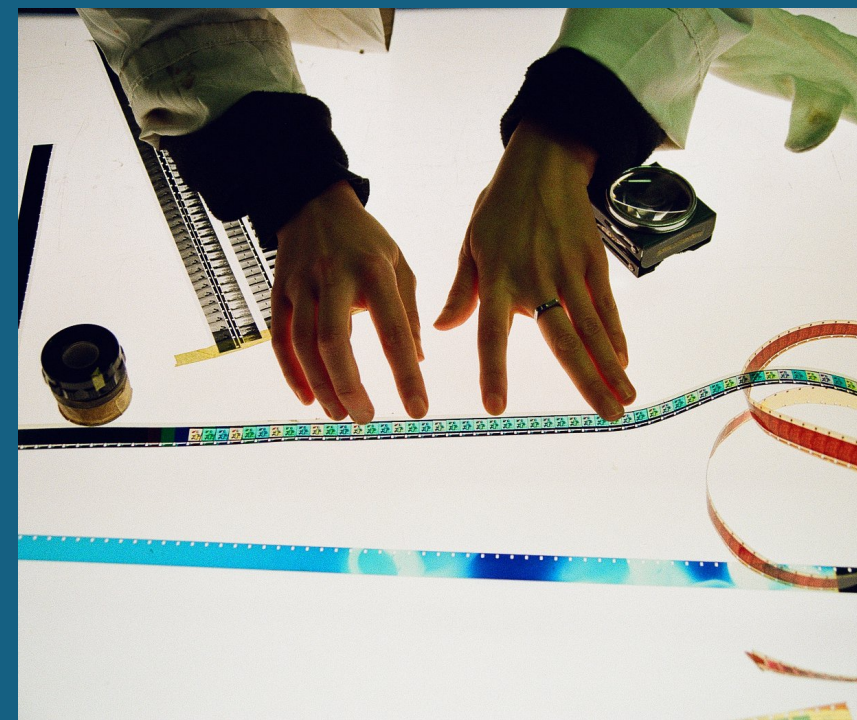
laboratoire cinématographique qui ouvrira en 2025

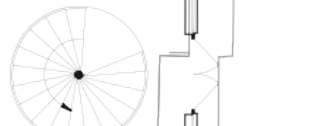
Ce laboratoire cinématographique partagé forme les cinéastes et les plasticiens au travail sur films argentiques (super-8, 16 mm, 35 mm). Ils ouvriront en 2025 un espace de 1400 m2 sur le site des Labos.



L'Abominable en 2020/2021

- Laboratoire de cinéma argentique partagé entre cinéastes,
- dédié à la création contemporaine tous genres, tous formats, sans service commercial et sans sélection au projet.
- Lieu de création, de formation et sauvegarde des techniques et des savoir-faire
- 850 m2 dans les anciennes cuisines centrales de La Courneuve (93) depuis 2012.
- 25 ans d'existences, 700 cinéastes, 400 films fabriqués sur pellicule.



[illegible]

Festival annuel

Une semaine de séances et d'événements publics

labo de cinéastes invité : LABOR BERLIN
cinémathèque invitée : CINEMATECA PORTUGUESA

Films récents de Labor Berlin

carte blanche

Tras-os-Montes

d'Antonio Reis et Magarida Cordeiro
(1976, 35mm) présenté par Jose-Manuel Costa,
directeur de la Cinemateca Portuguesa

Trois courts-métrages de **Sergeï Paradjanov**
récemment restaurés en 35mm

Eyes de Stan Brakhage (1970, 16mm)
prêt de la copie par le Centre Pompidou

Princesse Mononoke de Hayao Miyazaki
(1997, 35mm) spécial jeune public

Dr Chance de F.J. Ossang
(1997, 35mm) en présence de F.J. Ossang
et de son chef-opérateur, Rémy Chevrin
suivi d'un concert

Résidence de Gaëlle Rouard (France) dans le labo,
donnant lieu à une **performance 16mm** publique

Installation 16mm

d'Antje Van Wichelen (Belgique)
dans la salle d'exposition.

Portes ouvertes

du Navire Argo

Atelier

expérimentations sur pellicule pour les enfants

Conférence

« le son au cinéma » de Jean-Pierre Verscheure
historien et collectionneur

...

Actions culturelles

Journées du Patrimoine

Le Navire Argo participe
à la visite des
anciens labos Eclair

Atelier « Machinations »

avec une classe de CM1
de l'école Lacépède

Fabrique du regard & chantiers cinématographiques

séances régulières de visionnement et
réalisation d'un film avec des GEM d'Épinay,
Montreuil et St-Denis, en lien avec le SAVS de
Stains et La Trame à St-Denis.

Module Fémis

Enseignement de la sensitométrie
aux étudiants Image 2ème année.
Tournages sur le site Eclair.

Journée d'études

avec les étudiants de Master
Image et société
de l'Université d'Évry-Val-d'Essonne.

Module ENS Louis-Lumière

Destiné aux étudiants
chefs-opérateurs
du Master Cinéma

Atelier SB

CAC avec une classe Ulis du Collège
R. Martin-du-Gard

Les films de la collection proviennent
d'un sous-dépôt de la Cinémathèque Française,
de dépôts de cinéastes, de distributeurs
et de collectionneurs privés.

Projections publiques

OUVERTURE DE LA SAISON

PLEIN AIR

Route One USA

de Robert Kramer
en présence de Keja-Ho Kramer
(1989, 35mm)

FILMS DE LA COLLECTION

A bout de souffle

de Jean-Luc Godard
(1960, 35mm)

FILMS DE LA COLLECTION

Méditerranée

de Jean-Daniel Pollet
(1963, 35mm)

SÉANCE SPÉCIALE

Films de Pilar Monsell (Barcelone)
travaillant actuellement
dans le laboratoire

FILMS DE LA COLLECTION

L'Atalante

de Jean Vigo
(1939, 35mm)

FILMS DE LA COLLECTION

Brûle la mer

de Nathalie Nambot & Maki Berchache
(2014, 35mm)

FILMS DE LA COLLECTION

Vampyr

de Carl-Theodor Dreyer,
accompagnement musical
(1932, 35mm)

FILMS DE LA COLLECTION

Chemins

de Martine Rousset
(2014, 16mm)

SÉANCE SPÉCIALE

en partenariat avec Cinéma du Réel
Une rivière nommée Titas
de Ritwik Gathak (1973, 35mm)

FILMS DE LA COLLECTION

La plage noire

de Michel Piccoli
(2001, 35mm)

Atelier 16mm

avec une classe de 2de du Lycée
professionnel Louise Michel

Formation professionnelle

à destination de futurs projectionnistes, en
partenariat avec la Cinémathèque Française.

AVANT-PREMIÈRE EN 35mm

du nouveau long-métrage
de Bertrand Mandico
sortant en salles la semaine suivante

FILMS DE LA COLLECTION

Accoster

d'Olivier Drousseau
(2007, 35mm)

FILMS RÉCENTS

accompagnés par le labo
dans les mois précédents

FILMS DE LA COLLECTION

Mon oncle

de Jacques Tati
(1958, 35mm)

**Tout au long de l'année,
dans le labo**

→ Une centaine de cinéastes travaillent à la post-
production de leurs films, dont une quinzaine venant des
autres labos du réseau filmlabs.org

→ Tous les trois mois, une journée d'initiation
permet d'accueillir de nouveaux adhérents

→ Les cinéastes utilisent la salle de projection pour projeter les
éléments fabriqués dans le laboratoire, des tests aux copies
finales en passant par les répétitions de performances.

→ Une trentaine de films accompagnés sont
terminés et circulent en festivals et
dans des programmations

Le choix du bail emphytéotique

Entre 2012 et 20216, au moment où l'industrie argentique commerciale s'effondre, l'association récupère des équipements de laboratoires pour les « rendre » aux cinéastes. En 2021, l'association doit quitter son atelier à La Courneuve.

La ville d'Epinay-sur-Seine lance un appel à projet pour rechercher un porteur de projet en capacité d'avoir des ateliers, une programmation culturelle, accueil du public et un restaurant. Mais l'association ne se sent pas en mesure de répondre à l'AAP.

=> Proposition : trouver une solution pour installer l'association de façon pérenne à loyer symbolique. En contrepartie l'association s'engage à rechercher des subventions pour faire une réhabilitation complète. La commune prend en charge la réhabilitation des espaces extérieurs, et s'engage sur la structure et un bâtiment « hors d'air et hors d'eau ».

Le choix du bail emphytéotique

- Le bail emphytéotique administratif est un contrat d'occupation domaniale, qui confère au preneur (l'emphytéote) pour une **durée comprise entre 18 ans et 99 ans**, un droit réel immobilier spécial (l'emphytéose) sur un immeuble.

Le Navire Argo : travaux estimés à 3,1 millions d'€

Position de la ville = « on ne signe pas s'il n'y a pas la garantie des financements »

On passe une promesse de bail emphytéotique administratif avec des conditions suspensives : programme de travaux déterminé, garantie que tous les travaux sont financés, autorisations administratives obtenues, et calendrier respecté.

- Il s'ensuit que ce contrat confère des prérogatives plus étendues que le louage ordinaire d'immeuble. **Le preneur est investi de l'essentiel des attributs de la propriété durant le bail. Le preneur est en outre propriétaire des améliorations réalisées et des constructions édifiées. Il doit les conserver en bon état d'entretien et en supporter les charges et réparations pendant toute la durée du bail.**

Le choix du bail emphytéotique

- L'une des particularités du bail emphytéotique administratif réside dans **son objet**. Le bail emphytéotique administratif n'est pas un bail purement « immobilier ». Il **poursuit un objectif plus général**. Cet instrument juridique peut ainsi être utilisé par une collectivité :
 - Soit en vue de la réalisation **d'une opération d'intérêt général** relevant de sa compétence ;
 - Soit en vue de l'accomplissement, pour son propre compte, **d'une mission de service public** ;

Sur la durée du bail (18 min- 99 ans max), le bail emphytéotique administratif oblige à la réalisation d'une mission d'intérêt général négociée entre emphytéote et propriétaire. Ce n'est pas de la délégation de service public, on est sur la définition d'un projet.

Un des premiers lieux dédiés au cinéma argentique, là où s'est fait le cinéma argentique à évidence à soutenir le projet pour la commune

Le choix du bail emphytéotique

- Le preneur peut être une personne de droit privé, personne physique ou personne morale, quelle que soit sa forme (société, association ou groupement doté de la personnalité morale, groupement d'intérêt économique).
- Le BEA est un contrat d'occupation domanial, et à ce titre, l'occupant est tenu au **paiement d'une redevance qui doit tenir compte de l'avantage procuré**. En pratique, le montant de la redevance est souvent symbolique, afin de constituer une incitation pour le preneur à investir dans les constructions qui doivent revenir à la collectivité en fin de bail. Mais il n'y a pas, dans ce domaine, d'obligation légale.

Qui dit transfert de propriété dit transfert des taxes = difficulté d'intégrer la taxe foncière dans le budget pour l'association. Estimation = 20 000 euros par an sans exonération directe possible.

La ville a accepté d'augmenter la subvention afin de couvrir la dépense.

La promesse de bail

- Ecriture des conditions suspensives d'accès au bail
 - Programme de travaux
 - Financements des travaux
 - Autorisations administratives
 - Calendrier
- Ecriture des tenants et aboutissants du bail au sein d'un article
 - Fonction
 - Durée
 - Accès
 - Redevance
 - Répartition des engagements sur le bâti entre les parties

=> Passage en conseil municipal en octobre 2022

Le contenu du Bail Emphytéotique Administratif

1. Projet associatif d'intérêt général (préambule)
2. Désignation des biens (m², emprises, accès)
3. Durée
4. Redevance
5. Amélioration des biens loués (travaux d'investissement)
6. Répartition des engagements sur le bâti entre les parties
7. Impôts et taxes
8. Résiliation et vente

Les conditions du bail Navire Argo et Ville d'Epina-sur-Seine

- 2 100 m² dont 1 500 m² exploités
- 35 ans
- Redevance en pourcentage du chiffre d'affaires
- Taxe foncière à la charge de la ville
- Engagement du bailleur sur la structure et hors d'air hors d'eau
- 3,1 millions de travaux à la charge du preneur

=> Passage en Conseil municipal en décembre 2023

Une vision partagée

« Il existe finalement peu d'outils, peu de contrats qui répondent à un projet comme celui-là. Le bail emphytéotique administratif est aujourd'hui le plus adapté ou le moins mauvais pour les uns et pour les autres. »

Je pense que nous avons, ville d'Epinay, avec l'Abominable, construit un bon projet, que ce soit dans son contenu culturel, dans l'offre qui va être proposée aux habitants d'Epinay et au-delà à l'ouverture en 2025. Mais on a trouvé aussi un bon projet physique dans l'organisation des locaux, dans les aménagements, que l'association l'Abominable va réaliser dans ce qui reste la propriété de la ville d'Epinay-sur-Seine. Et ça a été aussi un choix fort pour nous, c'est d'avoir un partenaire qui ne dénature pas les locaux et qui ne dénature pas le patrimoine municipal mais qui au contraire va le mettre en valeur, le magnifier et l'enrichir au service des habitants. »

« Pour l'association l'Abominable ça nous semble extrêmement vertueux qu'un projet d'intérêt général comme le nôtre puisse faire l'objet de cet investissement dans un bâtiment qui reste public ; et qui permet aux subventions publiques de financer un bâtiment public. Le projet [sert de bout en bout] l'intérêt général. »

Signature officielle le 7 mars 2024

