

Conseil Municipal du	5 décembre 2016	à	18h00
N°ordre	94	Titre	77 - Produits exceptionnels - Cession de l'ancien Théâtre
N° identifiant	2016-0455		
Rapporteur(s)	Michel BERTHIER		
Date de la convocation			
Président de séance	Monsieur Alain CLAEYS	PJ.	
Secrétaire(s) de séance	MME BALLON		Autorisation déclassement Ministre Avis Domaine
Membres en exercice	53		
Quorum			
Présents	48	M. Alain CLAEYS - Maire Mme Laurence VALLOIS-ROUET - M. Francis CHALARD - M. Bernard CORNU - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Aurélien TRICOT - Mme Eliane ROUSSEAU - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Michel BERTHIER - Mme Régine FAGET-LAPRIE - M. François BLANCHARD - Mme Patricia PERSICO - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU Adjoints M. Jean-Baptiste RICCO - Mme Nicole BORDES - M. Daniel HOFNUNG - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - Mme Francette MORCEAU - M. El Mustapha BELGSIR - Mme Michèle HENRI - Mme Christine BURGERES - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Patrick CORONAS - M. Laurent LUCAUD - Mme Anne GERARD - Mme Diane GUERINEAU - M. Jules AIME - Mme Coralie BREUILLE - Mme Clotilde BALLON - Mme Martine APERCE - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Philippe PALISSE - Mme Marie-Dolorès PROST - M. Jean-José MASSOL - Mme Valérie FRANCHET-JUBERT - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - M. Edouard ROBLOT - M. Jacques ARFEUILERE - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Manon LABAYE - M. Alain VERDIN - Mme Aïcha HOUSSEIN - Mme Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT - Mme Marie-Madeleine JOUBERT - Mme Peggy TOMASINI Conseillers municipaux	
Absents	2	M. Georges STUPAR - M. Frédéric BOUCHAREB Conseillers municipaux	
Mandats	3	Mandants Monsieur JEAN Yves Madame FAURY-CHARTIER Michèle Madame RIMBAULT-RAITIERE Nathalie	Mandataires Monsieur BLUSSEAU Jean-Daniel Monsieur AIME Jules Monsieur CORONAS Patrick

Observations	Approbation des séances des 28 septembre 2015 et 27 juin 2016, celui du 9 mai 2016 est approuvé sauf par Mme FRAYSSE et M. ARFEUILERE. La délibération n° 94 a été adoptée après la n°1, la délibération 101 a été adoptée après la n° 45.
--------------	---

Projet de délibération étudié par:	3- Commission Attractivité et aménagement de l'espace et du patrimoine de la ville
Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Immobilier

Par un arrêt en date du 27 octobre 2016, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a annulé le jugement du Tribunal administratif de Poitiers en date du 26 mars 2015 et, par voie de conséquence, la délibération n°2013-0357 du 23 septembre 2013 qui avait prononcé le déclassement des parties à céder de l'ancien théâtre, accepté la cession de ces parties à Monsieur Minsé pour un montant de 510.000 euros et autorisé Monsieur le Maire à signer le compromis de vente (CAA Bordeaux, 27 octobre 2016, n°15BX01775).

Cet arrêt retient que la délibération en date du 23 septembre 2013 est entachée de deux vices de procédure. L'un concernant l'absence formelle de note de synthèse à l'appui de cette délibération, l'autre portant sur l'absence, au moment du vote de la délibération, d'autorisation de changement d'affectation de la salle de spectacles. Cette autorisation a toutefois été délivrée par la Ministre de la Culture le 14 février 2014 et reste aujourd'hui valable. Cette autorisation est jointe à la présente délibération.

Conformément à une jurisprudence constante du Conseil d'État (CE, 10 avril 2015, n°370223), la décision d'un conseil municipal, dont l'objet est d'autoriser la cession d'un immeuble du domaine privé de la collectivité territoriale, annulée pour vice de procédure à l'issue d'une procédure contentieuse peut être regularisée par l'adoption d'une nouvelle délibération sans qu'il soit besoin de solliciter un nouvel avis du service des domaines. La présente délibération constitue ainsi un acte de régularisation des deux vices de légalité externe qui ont fondé la décision de la Cour administrative d'appel de Bordeaux.

La délibération proposée aujourd'hui reprend donc sur le fond les éléments adoptés par le conseil municipal lors de la séance du 23 septembre 2013.

Pour rappel, l'ancien Théâtre situé à l'angle de la place du Maréchal Leclerc et de la rue Gambetta accueillait des projections cinématographiques et des représentations théâtrales. Ces activités se déroulent aujourd'hui dans d'autres équipements du centre-ville, répondant aux normes en vigueur, notamment d'accessibilité, et plus conformes aux exigences de confort de travail pour les agents attachés au fonctionnement de celles-ci. Etant désaffecté du domaine public communal depuis 2011, l'immeuble peut ainsi être déclassé du domaine public dans sa partie vendue.

Le bâtiment n'a donc plus d'affectation aujourd'hui. La Ville souhaite y implanter un projet culturel dans l'espace correspondant autrefois à la salle de spectacles. Ce projet est aujourd'hui porté par les Beaux-Arts, sous l'appellation Le Miroir.

C'est ainsi qu'un appel public à projets a été lancé en 2013 à l'appui d'un cahier des charges précisant les modalités de la cession et les grandes orientations souhaitées par la Ville pour l'avenir de ce lieu, dont, à titre principal :

- la conservation par la Ville du hall d'entrée, comprenant le grand miroir en verre églomisé réalisé par Robert Pansart, actuellement en cours de rénovation ;
- la préservation et le maintien d'éléments du patrimoine, tels que les lustres, certaines ferronneries et les luminaires créés par Robert Caillat ;
- la conservation dans le patrimoine de la Ville du 1^{er} et du 2nd sous-sol.

Le tréfonds, le rez-de-chaussée exception faite du hall d'entrée et les niveaux supérieurs jusqu'au toit ainsi que le surplomb sont donc cédés.

Un projet a été retenu à la suite de cet appel à projet. Celui-ci envisage une animation des deux façades rue du Plat d'Etain par l'accueil d'espaces destinés à du commerce. Après une division en volume à venir de l'ensemble, le bâtiment se composera à terme, de commerces, bureaux et logements. Ce programme et l'aména-

gement intérieur imaginé respectent le cahier des charges de la Ville. Le projet, porté par Thierry Minsé est donc retenu. Il a été convenu un prix d'acquisition de 510 000 euros pour l'ensemble des parties à céder. L'avis de France Domaine, sollicité le 31 juillet 2013, a été rendu le 09 septembre 2013. La valeur vénale des parties à céder a été évaluée à 435 000 €.

C'est sur la base de cet avis de France Domaine, joint en annexe à la présente délibération et conformément à la jurisprudence précitée, que cette délibération vous est présentée.

Il vous est proposé :

- De constater la désaffection des parties à céder et prononcer le déclassement partiel du domaine public communal ;
- D'accepter cette cession dans les conditions ci-dessus évoquées ;
- D'inscrire la recette 510 000 € au budget principal de la Ville, sous fonction 824, article 775, service 3300 ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou l'un de ses représentants, à signer le compromis de vente avec Thierry Minsé ou toute personne morale qu'il constituerait, l'état descriptif de division en volumes à réaliser, ainsi que tout document à intervenir.

POUR	36	
CONTRE	15	Mme Martine APERCE, Mme Jacqueline DAIGRE, M. Philippe PALISSE, Mme Marie-Dolorès PROST, M. Jean-José MASSOL, Mme Valérie FRANCHET-JUBERT, M. Sylvain POTHIER-LEROUX, Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT, M. Edouard ROBLOT, M. Jacques ARFEUILLERE, Mme Christiane FRAYSSE, Mme Manon LABAYE, M. Alain VERDIN, Mme Aïcha HOUSSEIN, Mme Marie-Madeleine JOUBERT
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Maire,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	12 décembre 2016
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	14 décembre 2016
Identifiant de télétransmission	86-218601946-20161205-Imc114681-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	3.2
Nomenclature Préfecture	Aliénations

Ministère de la Culture et de la Communication
AUL culture

La Ministre



Monsieur Alain CLAEYS
Député de la Vienne
Maire de Poitiers
Président de la communauté d'agglomération
du Grand Poitiers
B.P. 569
86021 POITIERS Cedex



Paris, le 14 FEV. 2014

Nos Réf. : CE/149/MES

Monsieur le Député-Maire,

Vous avez, en application de l'article 2 de l'ordonnance n° 45-2339 du 13 octobre 1945 modifiée relative aux spectacles, sollicité l'autorisation de changement d'affectation de la salle de spectacles de l'ancien théâtre municipal de Poitiers, dans le cadre d'un projet de réalisation d'une salle dédiée aux arts visuel et audio.

Je vous informe, qu'après examen de votre requête par la commission chargée d'émettre un avis sur les demandes de changement d'affectation, qui s'est réunie les 14 octobre 2013, 17 décembre 2013 et 9 janvier 2014, j'ai décidé d'autoriser la désaffectation de l'ancienne salle de spectacles.

Les membres de la commission ont néanmoins fait part de leurs regrets quant à la disparition de cette salle de spectacles.

La direction générale de la création artistique reste à votre disposition pour vous apporter, si vous le souhaitez, son concours sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député-Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Amitiés,


Aurélie FILIPPETTI

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REGION POITOU-CHARENTES ET DE LA VIENNE
SERVICE DE L'EVALUATION DOMANIALE
11, RUE RIFFAULT
B.P. 549
86021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05 49 55 62 00
MÉL.: drfip86.pdp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marianne PENTIER
Mail : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 49 00 85 75
Télécopie : 05 49 55 62 92

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES
SUR LA VALEUR VENALE****Cession amiable.****Dossier n° 2013 - 1943 V 0537**

1. Service consultant : Commune de Poitiers
Hôtel de Ville
BP 569
86021 Poitiers Cedex

2. Date de la consultation : 02 août 2013.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : Cession partielle de l'ancien théâtre.

4. Propriétaire : Commune de Poitiers
Hôtel de Ville
BP 569
86021 Poitiers Cedex

5 Description sommaire des immeubles compris dans l'opération :

Commune de Poitiers
Place du Maréchal Leclerc/Rue de la Marne/Rue Gambetta
Référence cadastrale : BR 4 (714 m²)

5.1. Situation générale :

L'immeuble bâti, dont l'emprise au sol occupe la totalité de la parcelle cadastrée BR 4, est situé dans l'hyper-centre de Poitiers à quelques mètres de l'Hôtel de Ville. Ses deux façades principales donnent sur la place du Maréchal Leclerc et sur le début de la rue de la Marne et de la rue Gambetta, cette dernière étant entièrement piétonne. Quant aux deux autres façades qui sont aveugles, elles bordent la rue du Plat d'Etain.

Construit en 1954 sur cinq niveaux, dont deux en sous sol, il comprend un théâtre municipal et deux commerces.

5.2. Le théâtre :

- Sous sol (R-2) :
 - o Chaufferie, dégagement et local transformateur EDF : 100 m²
- Niveau "orchestre" (R-1) :
 - o Salle de 500 fauteuils : 300 m²
 - o Scène : 145 m²
 - o Foyer d'orchestre : 42 m²
 - o 2 loges : 10 m²
 - o Vestiaires de l'orchestre et sanitaires : 32 m²
 - o Dégagements : 25 m²
 - Total : 554 m²
- Rez de chaussée :
 - o Hall : 75 m²
 - o Tableau électrique : 5 m²
 - o 2 loges : 11 m²
 - o Vestiaires et sanitaires : 19 m²
 - o Dégagements et rangements : 20 m²
 - Total : 130 m²
- 1^{er} étage :
 - o Foyer corbeille : 72 m²
 - o Bar : 17 m²
 - o Corbeille : 105 m²
 - o 2 bureaux : 26 m²
 - o Vestiaires et sanitaires : 12 m²
 - o Dégagement : 23 m²
 - Total : 255 m²
- 2^{ème} étage :
 - o Balcon : 102 m²
 - o Cabine de projection : 15 m²
 - o Bobinage : 4 m²
 - o Sas (2) : 13 m²
 - o Bureaux : 90 m²
 - o Dégagement, rangement, réserves : 55 m²
 - o Sanitaires : 11 m²
 - Total : 290 m²
- 2^{ème} étage des loges :
 - o Loge-salle de réunion : 26 m²
 - o Bureau : 12 m²
 - o Dégagement, rangement : 6 m²
 - Total : 44 m²

5.3. Les commerces :

- "La Civette" :

Ce commerce, spécialisé principalement dans la vente de journaux et d'articles pour fumeurs, possède une vitrine de 6,70 mètres sur la rue de la Marne. La surface affectée à la vente proprement dite est de 26 m², le surplus d'environ 16 m² comprend une réserve et un WC.

- "L'instant café" :

Situé à l'angle de la rue Gambetta et de la rue du Plat d'Etain, ce commerce dispose de vitrines sur la totalité des deux façades correspondantes, sur une distance d'environ 13 mètres. Spécialisé dans l'épicerie fine, il comprend un magasin d'exposition et de vente d'environ 38 m², d'une salle de dégustation d'environ 12 m² située sur un espace surélevé à l'arrière du magasin, d'un WC et d'une réserve d'environ 17 m².

5.4. Eléments de confort, état d'entretien :

En l'absence de travaux, les loges du théâtre, par ailleurs exiguës, sont devenues obsolètes. Quant aux fauteuils, ils sont anciens.

Le théâtre dispose d'une installation de chauffage central au fuel. Quant aux commerces, "La Civette" n'a aucun système de chauffage et "L'instant café" dispose d'une climatisation.

S'agissant des bureaux situés essentiellement au 2^{ème} étage, ils bénéficient d'une vue privilégiée sur la place du Maréchal Leclerc. En revanche, ils ne bénéficient ni d'une climatisation ni de fenêtres en double vitrage et sont en conséquence particulièrement chauds en été et froids en hiver.

N'ayant pas fait l'objet de travaux de rénovation depuis plusieurs années, l'état d'entretien général de cet immeuble est passable, voire médiocre.

6. Urbanisme :

La parcelle BR 4 est située en zone U1.0 du PLU qui correspond au cœur de l'agglomération, notamment en termes de culture, d'enseignement, d'économie ou de pouvoir. L'habitat, les commerces et les activités tertiaires y sont étroitement mêlés.

7. Situation locative :

Les deux commerces sont actuellement occupés moyennant un loyer annuel de 35000 €.

8. Détermination de la valeur vénale :

L'appel à projet prévoit de céder l'ensemble du bâtiment à l'exception des niveaux R-1 et R-2.

Par référence aux prix pratiqués lors de mutations d'immeubles sensiblement comparables, la valeur vénale peut être estimée à :

- Le théâtre :	225 000 €
- Commerce "L'Instant Café" :	135 000 €
- Commerce "La Civette" :	75 000 €
- Total :	435 000 €

9. Observations particulières :

La présente évaluation est effectuée en l'absence de toute production des diagnostics concernant notamment l'amiante et l'état parasitaire de l'immeuble.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

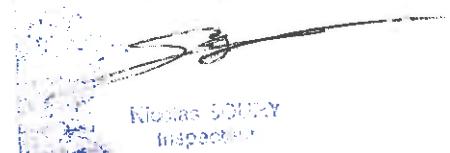
Elle n'est au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

A Poitiers, le 09 septembre 2013

Le Directeur Régional des Finances Publiques
de Poitou-Charentes et de la Vienne,
Et par délégation,

POITIERS Directeur Régional
des Finances Publiques
de Poitou-Charentes



Nicolas SOURY
Inspecteur