

Conseil Municipal du	24 juin 2019
----------------------	--------------

à	18h00
---	-------

N°ordre	41
N° identifiant	2019-0147

Titre	Acquisition du Palais des ducs d'Aquitaine - 10 Place Alphonse Lepetit à Poitiers
-------	---

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	28/05/2019

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	

PJ.	Plan de situation Avis domanial du Palais de justice
-----	---

Membres en exercice	0	
Quorum		

Présents	0	
----------	---	--

Absents	0	
---------	---	--

Mandats	0	Mandants	Mandataires
---------	---	----------	-------------

Observations	
--------------	--

Projet de délibération étudié par:	2- Commission du Bien vivre ensemble et de la vie dans les quartiers
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Immobilier
------------------	--

Face au déménagement des services de la Justice du Palais des Ducs d'Aquitaine, la Ville de Poitiers a décidé d'engager une réflexion de large ampleur intégrant le devenir de ce site exceptionnel et le quartier qui l'entoure, de l'église Notre-Dame aux rives du Clain, englobant la cathédrale Saint-Pierre, le musée Sainte-Croix et le baptistère Saint-Jean. Aujourd'hui, l'acquisition de ce monument historique vient concrétiser le Projet du Quartier du Palais : un projet structurant pour le territoire, vecteur de créativité, de rayonnement et d'attractivité, au service de tous les habitants et visiteurs de la ville. Ce projet contribue pleinement aux enjeux du Projet de territoire de Grand Poitiers.

Ce projet comprend plusieurs dimensions, culturelles, patrimoniales, urbaines, architecturales, commerciales et touristiques. Il est fondamental pour l'attractivité de Poitiers, mais aussi pour ses habitants, invités à se réapproprier le Palais et son quartier, qui imprègnent l'identité patrimoniale du territoire et doivent demain révéler toute sa créativité.

L'acquisition du Palais par la Ville permettra de révéler et réinventer ce monument remarquable. Peu connu du public, n'ayant jamais fait l'objet d'études scientifiques approfondies, il sera révélé aux yeux de tous. La réflexion sur ses futurs usages porte sur l'histoire du lieu (visites, présentation des fouilles, etc.), le Palais comme porte d'entrée de Poitiers et Grand Poitiers (accueil touristique, lieu d'expositions et de spectacles, etc.), mais aussi comme lieu de rencontres et de partage entre des artistes, des créateurs, des chercheurs et les publics les plus larges.

En octobre 2019, la première édition de *Traversées*, l'évènement culturel et artistique du projet, sera l'acte fondateur de la renaissance du Palais. L'évènement se déroulera au Palais mais aussi dans l'espace public et plusieurs autres lieux emblématiques de Poitiers, reliés sous la forme de parcours urbains. Cet évènement fera dialoguer patrimoine d'exception et excellence de la création.

En 2020, après l'achèvement de *Traversées*, des études patrimoniales et archéologiques seront menées en lien avec la DRAC Nouvelle-Aquitaine et le Centre d'Etudes Supérieures et de Civilisation Médiévale de Poitiers, pour développer les connaissances sur l'édifice et son histoire. Une étude globale sera également conduite sur l'édifice en lien avec la DRAC pour bien mesurer son état de conservation générale, et déterminer ainsi les plannings d'interventions et leurs modalités.

Pour concrétiser ce projet, nombre d'échanges ont eu lieu entre la Ville, l'État et le Département de la Vienne, tous deux propriétaires indivis de cet ensemble immobilier. Un accord a été convenu entre les parties pour une acquisition à hauteur de 1 000 000 €, correspondant à l'estimation réalisée par France Domaine. Compte tenu de la répartition de la propriété, la somme de 518 800 € sera attribuée à l'État et 481 200 € pour le Département. Ce bien correspond aux parcelles cadastrées section BY n°s 161 et 181.

Le 21 février 2019, le Ministère de la Culture a confirmé son accord pour la cession de ce monument historique au profit de la Ville, au vu de l'avis favorable de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

Le Département cède sa part à la Ville selon la procédure des ventes à l'amiable. Le Président du Conseil départemental de la Vienne a confirmé son accord de principe par courrier en date du 6 mai 2019. L'Etat, quant à lui, cède la sienne dans le cadre de la procédure du droit de priorité, conformément au Code de l'urbanisme. En tant que titulaire de ce droit, Grand Poitiers l'a délégué, pour ce bien, à la Ville de Poitiers lors du conseil communautaire du 12 avril 2019. L'Etat a ainsi saisi la Ville pour la mise en œuvre de ce droit de priorité le 13 mai 2019.

Compte tenu des besoins des services de la Justice, la Ville accepte que la prise de possession réelle du bien soit pleine et entière au 1<sup>er</sup> janvier 2020. La signature de l'acte d'acquisition aurait lieu quant à elle à l'automne 2019.

**Après examen de ce dossier, il vous est proposé :**

- **d'accepter l'acquisition amiable auprès du Département de sa quote-part du Palais des ducs d'Aquitaine aux conditions sus indiquées**
- **d'exercer le droit de priorité dont la Ville est délégataire sur la cession de la quote-part de l'État**
- **d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents à intervenir**
- **d'imputer la dépense correspondante, soit 1 020 000 € y compris provision pour frais d'acte notarié, à l'opération 1600 « Projet du quartier du palais », article 21318, du budget Principal.**

POUR	0		Pour le Maire,
CONTRE	0		
Abstention	0		
Ne prend pas part au vote	0		

**RESULTAT DU VOTE**

<b>Affichée le</b>	
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	
Identifiant de télétransmission	

Nomenclature Préfecture	3.1
Nomenclature Préfecture	Acquisitions

Plan de situation – Palais des ducs d'Aquitaine – Parcelles BY n°s 161 et 181 - Poitiers



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE

DIVISION MISSIONS DOMANIALES

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

MÉL.: [ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christine Le Jolif

Mel : [christine.le-jolif@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christine.le-jolif@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 49 55 62 78

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

**Dossier n° : 2019-86194V0023**

**DÉSIGNATION DU BIEN : Palais de Justice**

**ADRESSE DU BIEN : place Alphonse Lepetit, POITIERS**

**VALEUR VENALE : 1 000 000 €**

**1 – Service consultant**

**DDFIP**

- 2 –**
- Date de consultation** : 20/12/2018
  - Date de réception** : 20/12/2018
  - Date de visite** : mercredi 30 janvier 2019
  - Date de constitution** : mercredi 30 janvier 2019
- du dossier « en état »**

**3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé**

Le regroupement des services du ministère de la justice dans les locaux de la future cité judiciaire va libérer l'actuel Palais de Justice de Poitiers.

Ces locaux appartiennent à une indivision formée par l'Etat et le Département.

Cet immeuble jouit d'une situation très privilégiée et présente un intérêt patrimonial et architectural exceptionnel. La Commune entend s'en porter acquéreur pour y développer un projet global rendant le site accessible aux habitants et aux touristes.

Le projet s'articule autour des axes principaux que sont la création de lieux d'expositions et de manifestations culturelles ou de travail collaboratif, de restauration et d'hébergement, office de tourisme et boîte noire numérique.

Le montant total des travaux est estimé 45,1 M€ HT dont une part de l'ordre de 20 M€ est affectée aux travaux de préservation du patrimoine et mise à niveau technique et réglementaire.

**4 – Description du bien**

Commune : **POITIERS**

Adresse : **11 place Alphonse Lepetit**

Référence cadastrale :

sect	plan	adresse	contenance
BY	0161	IMP DE LA BUVETTE	157
BY	0181	IMP DE LA BUVETTE	5840
<b>total</b>			<b>5997</b>



**Description du bien :**

*Situé au cœur du Centre-Ville de Poitiers, le Palais de Justice de Poitiers est l'ancien Palais ducal d'Aquitaine. Initialement construit au 9<sup>ème</sup> siècle sur le point le plus élevé de la ville, il a été reconstruit au 13<sup>ème</sup> siècle par les ducs d'Aquitaine en y aménageant dans un style gothique notamment la Grande Salle de 50 X 17 mètres (Aula ou salle des pas perdus).*

*Au cours des siècles, l'immeuble a subi de nombreux agrandissements et aménagements. On notera la création de cheminées monumentales dans l'Aula et la reconstruction suite à un incendie de la Tour Maubergeon au début du 15<sup>ème</sup> siècle, la création en 1821 de l'escalier monumental, surmonté d'un portique dorique, qui constitue aujourd'hui l'unique accès à l'édifice.*

*Depuis la révolution, le palais ducal devient le siège du TGI et de la cour d'Appel de Poitiers.*

*Le site est aujourd'hui à usage administratif, composé de bureaux et de salles d'audience, l'ensemble s'articulant autour de l'Aula à usage de circulation.*

*La surface utile totale du site est retenue à 6505 m<sup>2</sup>.*

**5 – Situation juridique**

- nom du propriétaire : Indivision Etat / Département de la Vienne.

- situation d'occupation : Evalué libre.

**6 – Urbanisme et réseaux**

Situation en zone PSMV du PLU.

Inclusion dans le périmètre de DPU.

L'immeuble est classé dans sa totalité Monument Historique (liste de 1862 et 1930 pour le jardin).

**7 – Détermination de la valeur vénale**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 1 000 000 €.

**8 – Durée de validité : 18 mois**

**9 – Observations particulières**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

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 22 mars 2019

Le Directeur Départemental des Finances Publiques  
de la Vienne

Gérard PERRIN