

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DE CAEN

DECISION DEC-2016-92

ANCIEN PALAIS DE JUSTICE PLACE FONTETTE - EXERCICE PAR LA VILLE DE CAEN
DE SON DROIT DE PRIORITE SUR LA PARTIE APPARTENANT A L'ETAT

LE MAIRE DE CAEN,

VU les articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2014 portant délégation d'attribution au Maire ou au Premier Adjoint en cas d'empêchement du Maire,

VU les articles L 240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui accordent aux communes ou à leur délégataire une priorité d'acquisition sur les projets de cession d'un bien de l'Etat,

VU l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'ancien tribunal situé place Fontette est propriété de l'Etat et du Département du Calvados, celui-ci étant implanté sur quatre parcelles :

- parcelles KE n° 100 (34 m²) et KE n° 101 (2 815 m²), propriétés du Département,
- parcelle KE n° 99 (3 934 m²), propriété de l'Etat,
- parcelle KE n° 102 (307 m²), propriété en indivision de l'Etat et du Département,

VU le courrier reçu en mairie le 11 juillet 2016 aux termes duquel l'Etat, qui envisage de céder les parties de l'ancien palais de justice lui appartenant, soumet ce projet de cession au droit de priorité de la ville à la valeur domaniale fixée à 50 000 €, cette valeur tenant compte de la nécessité de procéder à une reconversion totale du bâtiment avec des travaux importants à réaliser tout en respectant son caractère partiellement classé au regard de la législation sur les monuments historiques, l'Etat indiquant, par ailleurs, qu'en vue de sauvegarder ses intérêts, il prévoit d'insérer dans l'acte de cession la clause suivante d'intéressement : *« en cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les quinze ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'acquéreur versera à l'Etat un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée »*,

VU le courrier de l'Etat en date du 13 septembre 2016 ayant pour effet de proroger le délai de réponse laissé à la ville,

CONSIDERANT que, depuis la mise en service du nouveau palais de justice sur la pointe presqu'île en septembre 2015, le palais Fontette est vacant,

CONSIDERANT que le devenir de ce site, situé en cœur de ville, constitue un véritable enjeu urbain pour tout à la fois accompagner sa reconversion et préserver les qualités architecturales de ce patrimoine,

VU l'étude-diagnostic sanitaire actuellement réalisée par la ville, avec l'accord de l'Etat et du Département, en leur qualité de propriétaires, afin d'établir un diagnostic physique complet du bâtiment et définir des prescriptions architecturales et techniques pour la réhabilitation/reconversion de l'immeuble,

VU le projet de la ville d'engager en 2017, au vu notamment des conclusions de l'étude-diagnostic sanitaire, une étude d'opportunité afin de définir les orientations programmatiques envisageables sur le site ainsi que sur le montage futur de l'opération,

DECIDE

1- d'exercer le droit de priorité de la ville en vue de l'acquisition auprès de l'Etat des parties de l'ancien palais de justice, situé place Fontette, lui appartenant, à savoir la partie bâtie édifée sur la parcelle cadastrée KE n° 99 d'une superficie de 3 934 m², ainsi que sa part d'indivision sur la parcelle KE n° 102, d'une superficie de 307 m²,

2- que ce droit s'exercera sur la base d'un prix de 50 000 €, étant précisé que la clause d'intéressement correspondra à 50 % de la plus-value réalisée, net de tous les coûts de l'opération,

3- de signer tous documents nécessaires à la régularisation de l'acquisition,

4- d'insérer la présente décision au registre des délibérations du Conseil Municipal et d'en rendre compte au Conseil Municipal.

Fait à Caen le 16 septembre 2016

Affiché le 21 SEP. 2016

Le Maire

Joël BRUNEAU



PREFECTURE DU CALVADOS

21 SEP. 2016

COURRIER

DEPARTEMENT DU CALVADOS**VILLE DE CAEN****CONSEIL MUNICIPAL****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Le lundi 22 mai 2017 à 18H15

Le Conseil Municipal de la Ville de Caen, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Joël BRUNEAU, Maire.

Nombre de membres en exercice : 55
Nombre de présents : 43
Secrétaire de séance : Mme Corinne VILLECHALANE

Etaient présents :

M. Joël BRUNEAU, Mme Sonia de LA PROVÔTÉ, Mme Catherine PRADAL-CHAZARENC,
Mme Amandine FRANÇOIS, Mme Emmanuelle DORMOY, M. Aristide OLIVIER,
Mme Véronique DEBELLE, M. Nicolas JOYAU, Mme Sophie SIMONNET, M. Michel LE LAN,
Mme Martine VINCENT, Mme Catherine GIRAULT, M. Bruno DURAND,
M. Dominique GOUTTE, M. Patrick NICOLLE, Mme Véronique BOUTÉ, Mme Sylvie MORIN-
MOUCHENOTTE, M. Richard LECAPLAIN, Mme Brigitte BARILLON, M. Antoine AOUN,
M. Pascal PIMONT, Mme Nathalie BOURHIS, Mme Stéphanie CALMÉ-GUILLOU,
Mme Mireille NOËL, Mme Corinne VILLECHALANE, M. Dominique DUVAL,
Mme Astrid FROIDURE-LE PETIT (à partir du dossier n°22 ayant auparavant donné pouvoir à
M. Aristide OLIVIER), Mme Emilie FREYMUTH, M. Marc MILLET, M. Grégory BERKOVICZ,
Mme Patricia ZARAGOZA-NODET, M. Morgan TAILLEBOSQ, M. Patrice MICHARD,
M. Ludwig WILLAUME, Mme Emilie ROCHEFORT, M. Rudy NIEWIADOMSKI,
Mme Josette TRAVERT, M. Xavier LE COUTOUR, Mme Marie-Jeanne GOBERT,
M. Gilles DETERVILLE, Mme Julie ROUSINAUD, M. Rudy L'ORPHELIN,
Mme Virginie CRONIER.

Excusés ayant donné pouvoir :

M. Gérard HURELLE a donné pouvoir à Mme Martine VINCENT
M. Patrick JEANNENEZ a donné pouvoir à M. Marc MILLET
M. Philippe LAILLER a donné pouvoir à M. Nicolas JOYAU
Mme Joëlle LEBREUILLY a donné pouvoir à M. Antoine AOUN
M. Christophe ALLEAUME a donné pouvoir à Mme Brigitte BARILLON
Mme Anne RAFFIN a donné pouvoir à Mme Sophie SIMONNET
Mme Claudine MAGUET a donné pouvoir à M. Xavier LE COUTOUR
M. Eric VÈVE a donné pouvoir à Mme Josette TRAVERT.

Absents excusés :

M. Philippe DURON, M. Pascal BLANCHETIER, Mme Samia CHEHAB, M. Lilian BELLET.

11 - PALAIS FONTETTE - ACQUISITION DE LA PARTIE APPARTENANT AU DEPARTEMENT DU CALVADOS

Mes Chers Collègues,

L'ancien tribunal situé place Fontette est propriété de l'Etat et du Conseil Départemental du Calvados. Il est implanté sur quatre parcelles (cf. plan joint) :

- parcelles KE n° 100 (34 m²) et KE n° 101 (2 815 m²), propriétés du Département,

- parcelle KE n° 99 (3 934 m²), propriété de l'Etat,

- parcelle KE n° 102 (307 m²), propriété en indivision de l'Etat et du Département.

L'ancien palais de justice se compose de deux bâtiments :

- le palais Fontette, proprement dit, édifié à compter de 1781 mais ayant par la suite fait l'objet de nombreux ajouts et modifications,

- un bâtiment annexe achevé en 1979 précédemment affecté au tribunal pour mineurs.

Les deux bâtiments sont reliés par une passerelle maçonnée et couverte.

Il est rappelé qu'à ce jour, seules certaines parties de l'édifice font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (façades et toitures, péristyle, vestibule, deux escaliers de l'ancienne Cour d'Appel et la salle des Abeilles).

Depuis la mise en service du nouveau palais de justice sur la pointe presqu'île en septembre 2015, le palais Fontette est vacant.

Suite à la notification adressée par l'Etat à la Ville à l'été 2016, une décision d'exercice du droit de priorité de la commune a été prise le 16 septembre 2016 en vue de l'acquisition auprès de l'Etat des parties de l'ancien palais de justice lui appartenant, à savoir la partie édifiée sur la parcelle cadastrée KE n° 99 ainsi que sa part d'indivision sur la parcelle KE n° 102. Ce droit s'est exercé sur la base d'un prix de 50 000 €, correspondant à la valeur domaniale, l'acte d'acquisition devant intégrer une clause d'intéressement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée, net de tous les coûts de l'opération, en cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les 15 ans de l'acte de vente à un prix ou valeur supérieur au prix stipulé dans l'acte initial.

Le Conseil Départemental du Calvados propose à la ville de lui céder la partie du bâtiment lui appartenant en pleine propriété et la partie détenue en commun avec l'Etat, selon des dispositions équivalentes à celles proposées par l'Etat, soit le prix de 50 000 €, avec l'insertion dans l'acte d'une clause d'intéressement.

Il vous est proposé de réserver une suite favorable à cette proposition.

Il est rappelé que dans le cadre du projet de reconversion du palais Fontette, la ville de Caen a réalisé une étude-diagnostic sanitaire des lieux avec l'accord des deux propriétaires du bâtiment. Une convention de financement a été signée le 8 juillet 2016 entre la Ville et le Département aux termes de laquelle le Département s'est engagé à prendre en charge 20 % du coût global HT de l'étude. Pour sa part, l'Etat s'est engagé à subventionner l'étude dans le cadre des Monuments Historiques à hauteur de 40 % du montant HT. La réalisation de l'étude a été confiée à un cabinet spécialisé doté d'un architecte du patrimoine et d'un bureau d'études techniques. Les conclusions de l'étude ont été rendues.

Sur la base de ce diagnostic, la réflexion sur le projet de reconversion du site

PREFECTURE du CALVADOS

ainsi que sur le montage possible de l'opération va pouvoir se poursuivre.

Après consultation de la Commission Développement, Attractivité et Prospective du 10 mai 2017, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

LE CONSEIL MUNICIPAL

CONSIDERANT que depuis la mise en service du nouveau palais de justice sur la pointe presque en septembre 2015, le palais Fontette est vacant,

CONSIDERANT que le devenir de ce site, situé en cœur de ville, constitue un enjeu urbain fort, tout à la fois pour accompagner sa reconversion et pour préserver les qualités architecturales de ce patrimoine,

CONSIDERANT que le palais Fontette est propriété de l'Etat et du Département du Calvados,

CONSIDERANT qu'aux termes d'une décision en date du 16 septembre 2016, le droit de priorité de la ville de Caen a été exercé pour acquérir auprès de l'Etat la partie du palais Fontette lui appartenant,

VU l'étude-diagnostic sanitaire réalisée en 2016 par la ville, en partenariat avec l'Etat et le Département, afin d'établir un diagnostic physique complet du bâtiment et définir les prescriptions architecturales et techniques pour la réhabilitation / reconversion de l'immeuble,

VU l'évolution à compter du 1^{er} janvier 2017 du seuil réglementaire de consultation de France Domaine, désormais porté à 180 000 € pour les acquisitions, hors expropriation, qui conduit dans le présent dossier à ne pas devoir recueillir d'avis de France Domaine,

VU les discussions intervenues entre la ville et le Département,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

DECIDE d'acquérir auprès du Conseil Départemental du Calvados la partie du palais Fontette lui appartenant, à savoir les parties édifiées sur les parcelles KE n° 100 (34 m²) et KE n° 101 (2 815 m²) et, en indivision avec l'Etat, sur la parcelle KE n° 102 (307 m²) ;

DIT que cette acquisition s'opèrera moyennant le prix de 50 000 €, la ville supportant en sus les frais d'établissement de l'acte notarié ;

MENTIONNE que l'acte d'acquisition intégrera une clause d'intéressement prévoyant que, en cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les 15 ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieur au prix stipulé dans l'acte, un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée, net de tous les coûts de l'opération supportés par la collectivité (notamment frais d'études, assurances, impôts, frais de portage, entretien), sera dû au Conseil Départemental du Calvados ;

PREFECTURE du CALVADOS

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'acte d'acquisition ainsi que tous documents qui y seront liés, étant précisé que, compte tenu de la situation foncière du site, il est prévu qu'un acte tripartite soit signé entre la Ville, l'Etat et le Département.

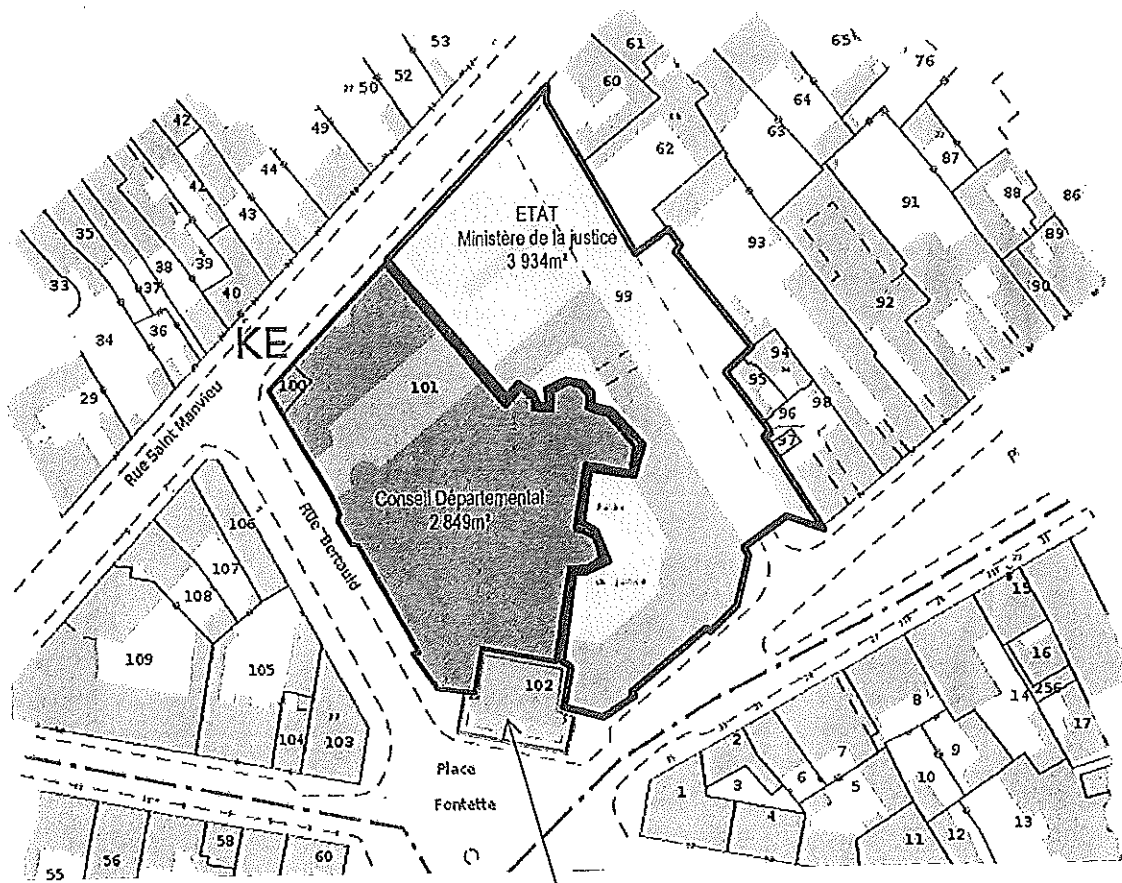
Affiché le : 23 mai 2017

Adopté à l'unanimité.

Reçu par M. le Préfet du Calvados le :
07 juin 2017

PALAIS DE JUSTICE

Place Fontette



Indivision ETAT / Conseil Départemental
307m²