

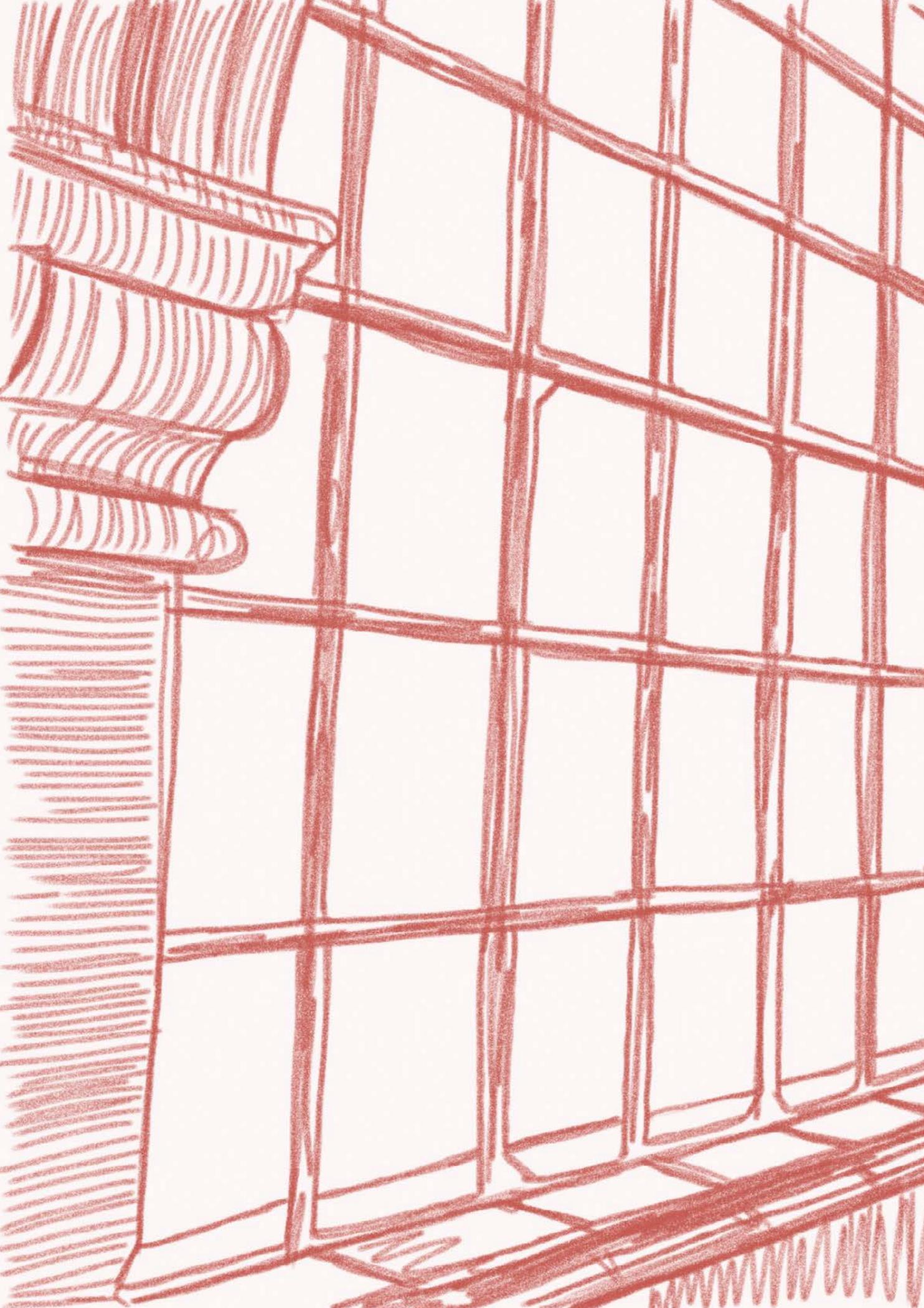


Le Couvent des Prêcheurs

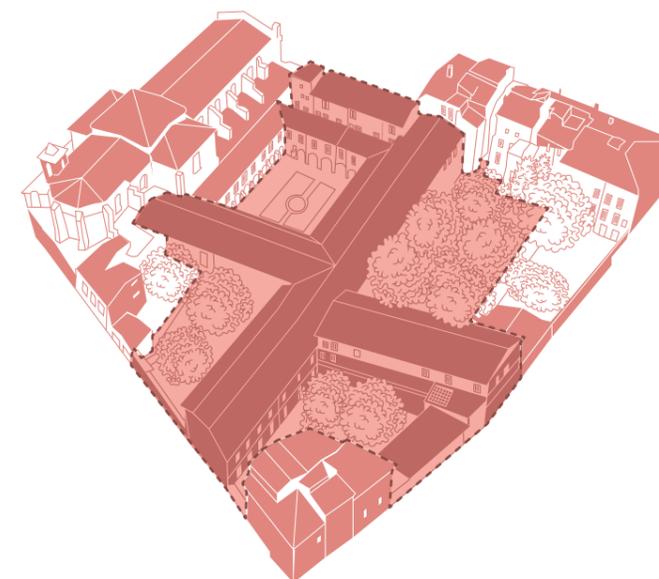
Esprit des lieux

SITE REMARQUABLE D'AIX-EN-PROVENCE

2021



L'ancien Couvent des Prêcheurs, qui a accueilli jusqu'en 2015 un collège, est libre et fait l'objet d'un appel à projet proposé par la mairie d'Aix-en-Provence. Découvrez ce lieu incroyable, le dernier ensemble architectural religieux de la ville conservé dans sa configuration d'origine, dont les premières pierres ont été posées à la fin du XIII^e siècle et qui offre aujourd'hui près de 7 000 m² de surface au cœur du vieil Aix, ville de lumière, de culture et de prestige.





La cour du cloître en 2016, vue sur l'aile est.

Un site exceptionnel dans une ville d'exception

Le Couvent des Prêcheurs, un pan de l'histoire d'Aix-en-Provence

Une richesse historique, un potentiel sans équivalent à l'heure actuelle et un emplacement au cœur de la ville, confèrent au Couvent des Prêcheurs un statut d'exception.

Fondé en 1272 dans le faubourg oriental de la ville comtale, le Couvent des Prêcheurs va renforcer sa position au cours des années. D'abord à la faveur d'une extension urbaine à la fin du XIV^e siècle, ensuite lors de l'aménagement par le roi René, en 1470, de la grande place dont il occupe la partie nord-est. Le nom de l'actuelle place des Prêcheurs laisse peu de doute sur l'influence du bâtiment.

À partir de 1776, la démolition du palais du Parlement laisse sans locaux les parlementaires, qui s'établissent aux Prêcheurs jusqu'à la mise en service du nouveau complexe judiciaire en 1832. Le couvent échappe ainsi au démantèlement révolutionnaire.

Le bâtiment entame alors une longue période dévolue à l'enseignement. Il sera tour à tour école normale, écoles primaires, conservatoire, collège de jeunes filles et internat, puis enfin collège, vocation qu'il gardera jusqu'à sa fermeture en 2015.

Une architecture aux mille visages

Le couvent s'est établi au Moyen Âge sur une topographie en terrasses. Inégalement conservés, les vestiges témoignent de son développement en trois corps de bâtiment distribués, au nord de l'église, autour du cloître. Les caractères très marqués des premières constructions les placent sans l'ombre d'un doute au milieu du Moyen Âge.

Au nord et à l'est, les bâtiments claustraux ont gardé leurs élévations sur près de 10 mètres de haut, tandis que le bâtiment ouest n'est conservé qu'en ses fondations.

Au cœur de cet ensemble monumental qui se développait d'est en ouest sur plus de 54 mètres de long et, du nord au sud, sur 41 mètres jusqu'à l'église, le cloître a été doté de galeries dès le Moyen Âge. Également associé au fonctionnement du cloître, un puits maçonné de très belle facture a été mis au jour dans le préau.

Aux XV^e et XVI^e siècles, de nouvelles portes développent les circulations au sein du couvent tandis que des fenêtres en ajourent les étages. Un décor figuré peint est mis en place dans le bâtiment claustral oriental. Les bâtiments nord et est ont pu être rehaussés à cette époque d'un étage supplémentaire.

Durant la période moderne, les espaces autour du cloître connaissent de nombreuses campagnes de travaux, avec l'apparition de caves, d'une nouvelle façade et, côté place, de boutiques qui témoignent déjà de l'attrait commercial du site.

Entre 1673 et 1679, la physionomie du couvent se modernise. Le bâtiment nord, allongé d'une dizaine de mètres vers l'est, est alors couvert de puissantes voûtes sur croisées d'ogives ; il accueillait le réfectoire du couvent. La construction d'un escalier monumental permet la création d'un étage sur les galeries du cloître. Trois décors successifs de fleurs de lys sur fond bleu ont été retrouvés sur ses murs. Le dernier chantier reconnu a été celui de la reprise de la

5 dates 749 ans d'histoire

1272 le Couvent des Prêcheurs voit le jour dans le faubourg oriental de la ville comtale.

1470 le bâtiment est intégré à la grande place aménagée par le Roi René.

1776 les parlementaires investissent le couvent, après la destruction du palais du Parlement.

1832 le couvent échappe au démantèlement révolutionnaire et débute une longue période dévolue à l'enseignement.

2015 le collège des Prêcheurs ferme ses portes ; le couvent s'offre un nouveau destin.



COUVENT DES PRÊCHEURS
PLACE DES PRÊCHEURS
PALAIS DE JUSTICE
COURS MIRABEAU

façade ouest du couvent, sur la place des Prêcheurs.

Pendant ce temps, le bâtiment annexe élevé au nord-est prend ses dispositions. D'un premier ensemble bâti au nord n'a été conservée qu'une portion du mur côté rue Suffren, dont l'axe correspond au rempart médiéval encore présent au début du XVII^e siècle. Ce bâtiment accueille les écuries du couvent et à partir de 1605 une unité de production d'huile dont a été retrouvé le pressoir, encore visible. Plus tard, les prêcheurs installent, à l'étage, le dortoir du noviciat. Un niveau supplémentaire voit le jour pour y aménager leur bibliothèque.

Les travaux des périodes révolutionnaire et contemporaine témoignent enfin de l'adaptation du lieu à ses nouvelles fonctions, judiciaire et d'enseignement, avec notamment le morcellement des volumes et l'obturation des arcades du cloître. Le dernier stigmate de la richesse historique et architecturale unique du Couvent des Prêcheurs.



Le Couvent des Prêcheurs est le seul couvent médiéval à Aix à avoir conservé ses volumes d'origine.

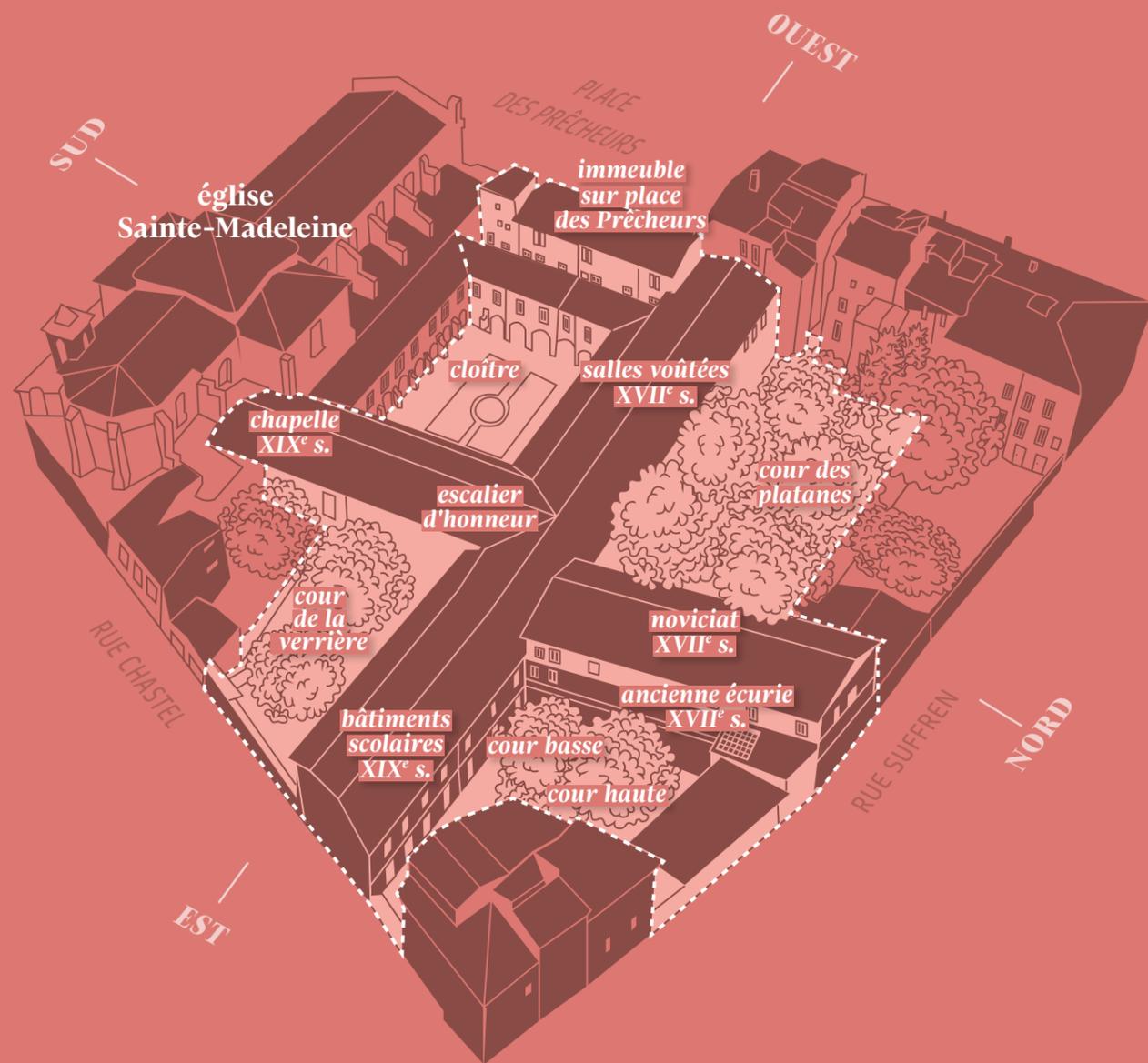
La plus importante surface bâtie du centre historique : plus de 4 500 m²

En plein centre-ville, le Couvent des Prêcheurs s'étend sur plus de 4 500 m² de surface de plancher, auxquels s'ajoutent le cloître, les trois cours et une terrasse suspendue à l'est.

Protection patrimoniale du site

Le Couvent des Prêcheurs fait l'objet de protections patrimoniales :
• Les corps de bâtiment de la périphérie du cloître sont inscrits au titre des Monuments historiques. Ils sont adossés à l'église de la Madeleine également classée au titre des Monuments historiques.
• Les dépendances situées aux abords du carré claustral sont protégées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville d'Aix-en-Provence.

À ce titre, l'ensemble immobilier peut bénéficier du dispositif Malraux 2020 dans le cadre d'une réhabilitation. Les travaux devront impérativement être suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF).



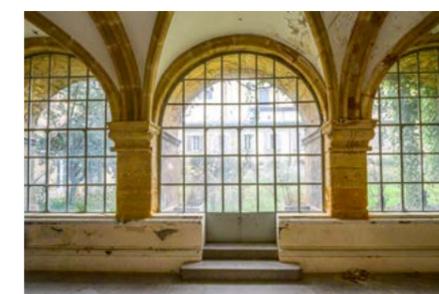
Surface concernée par la vente

La façade ouest sur la place des Prêcheurs

Le corps de bâtiment ouest est constitué aujourd'hui d'appartements donnant d'un côté sur la place commerçante et attractive, et de l'autre sur le calme des toits et du jardin du cloître.

L'entrée principale dessert les pièces spacieuses du rez-de-chaussée et s'ouvre sur la galerie ouest du cloître. Dans le prolongement, une très belle ouverture permet d'accéder au jardin. L'accès aux niveaux supérieurs se fait par le grand escalier nord-ouest. Chaque étage offre cinq pièces en enfilade pour une surface comprise entre 180 et 250 m².

Sans aucun doute le bâtiment le plus intéressant en terme de connexion avec le centre-ville grâce à sa large façade donnant sur la place.



Le cloître

Le cloître est incontestablement l'une des pièces maîtresses du couvent. Au XVII^e siècle il est doté de galeries monumentales voûtées sur croisées d'ogives. Les plus beaux vestiges en ont été conservés au nord, le long du réfectoire, et à l'ouest. L'emprise de ces galeries reprend exactement celle du cloître médiéval. À l'origine ouvertes sur le préau, certaines arcades ont été fermées dès les années 1790 pour l'aménagement de la salle des pas perdus du palais de justice provisoire, tandis que celles de la galerie nord ont été vitrées en 1901.



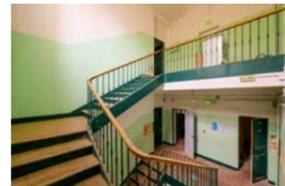
Les grandes salles voûtées

L'aménagement de caves sous le bâtiment nord en 1548 explique le rehaussement de son sol d'environ 1 mètre par rapport aux galeries du cloître. À l'origine planchéié, ce bâtiment est voûté sur croisées d'ogives entre 1673 et 1679. Son vaste volume ne comprend alors que trois salles : l'immense réfectoire couvre les six travées occidentales, tandis que deux pièces situées à l'est accueillent un vestibule et les cuisines. À l'étage étaient les dortoirs des religieux.

Les cours haute et basse

À l'arrière du bâtiment du noviciat se cachent deux cours auxquelles on accède depuis celle des platanes par un passage voûté. Toutes deux présentent aussi un accès depuis la rue Chastel. La première forme une terrasse surélevée desservie par un escalier extérieur et isolée de la rue Suffren par un ancien bâtiment généreusement ajouré. La seconde, en contrebas, est longée au sud par une grande salle voûtée sur croisées d'ogives que sa transformation en gymnase pour les collégiens n'a pas dénaturée. À l'origine reliée à la cour de la verrière, elle en a été séparée au XIX^e siècle, par le grand bâtiment à l'architecture de brique, pierre et métal.

La cour des platanes et le noviciat



Dès avant le XVII^e siècle, le couvent s'émancipe des limites du carré claustral avec la création d'annexes domestiques et artisanales au nord-ouest. Anciennes écuries, la galerie du rez-de-chaussée, aujourd'hui close, se compose de trois volumes résolument tournés vers la grande cour des platanes. Tout aussi prometteurs sont les vastes espaces qui se développent à l'arrière, où demeurent les restes parfaitement conservés d'un ancien pressoir à chapelle.



Le grand escalier d'honneur



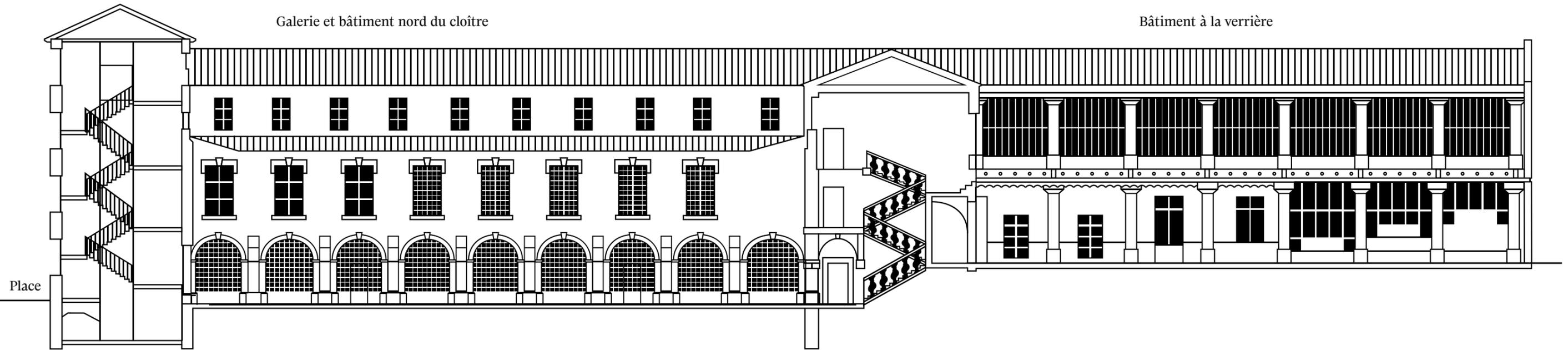
L'escalier monumental est élevé à l'angle nord-est du cloître dans les années 1670. Sa mise en place a permis la construction d'une galerie haute sur le cloître que, l'historien aixois Pierre-Joseph de Haitze décrit en 1679 ajourée « par de grandissimes fenêtres qui éclairent si fort, qu'il semble qu'on soit dans un lieu entièrement découvert ».

La cour de la verrière

Dévolus à partir de 1837 à l'enseignement, les bâtiments de l'ancien Couvent des Prêcheurs subissent dès lors de nombreux réaménagements. Le bâtiment à la verrière est un exemple intéressant d'architecture scolaire en briques, pierre et fer, au décor simple et soigné, dont le traitement rappelle l'architecture industrielle. Sa construction a subdivisé les anciens jardins du couvent en deux cours, avec au sud celle de la verrière. C'est dans ces mêmes années qu'est aménagée, dans l'aile est du cloître et au dessus de la sacristie, la chapelle de l'école normale d'instituteurs d'inspiration tardo-médiévale. Quant à la salle des sciences naturelles, elle a gardé en l'état son agencement en amphithéâtre de la fin du XIX^e siècle.



SECTION OUEST-EST DE L'ÉTABLISSEMENT

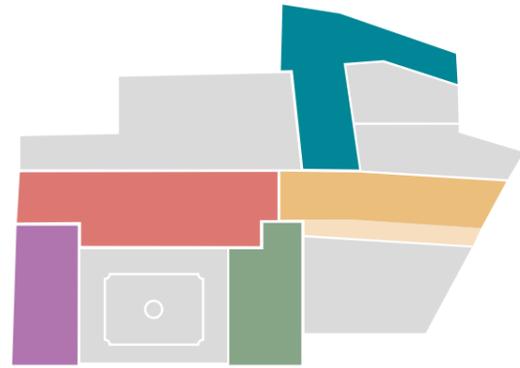


SECTION NORD-SUD DE L'ÉTABLISSEMENT



Plans du site

plus de 4 500 m² au cœur
d'Aix-en-Provence.
et plus de 2 000 m²
de cours et de jardins



Bâtiment donnant sur la place des Prêcheurs
RDC: 250 m²
R+1: 260 m²
R+2: 170 m²
R+3: 180 m²
Total 860 m²

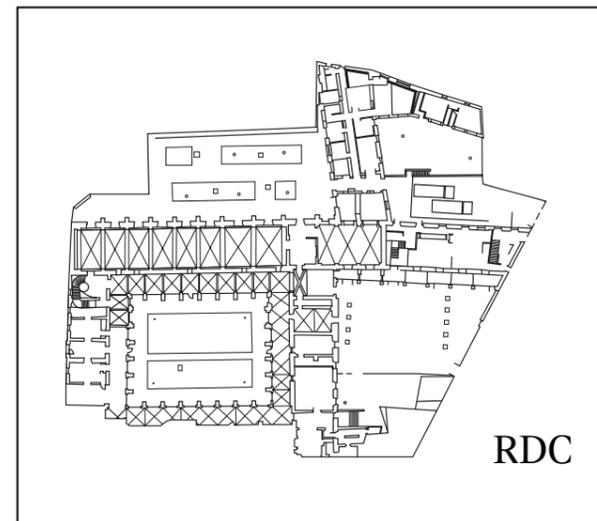
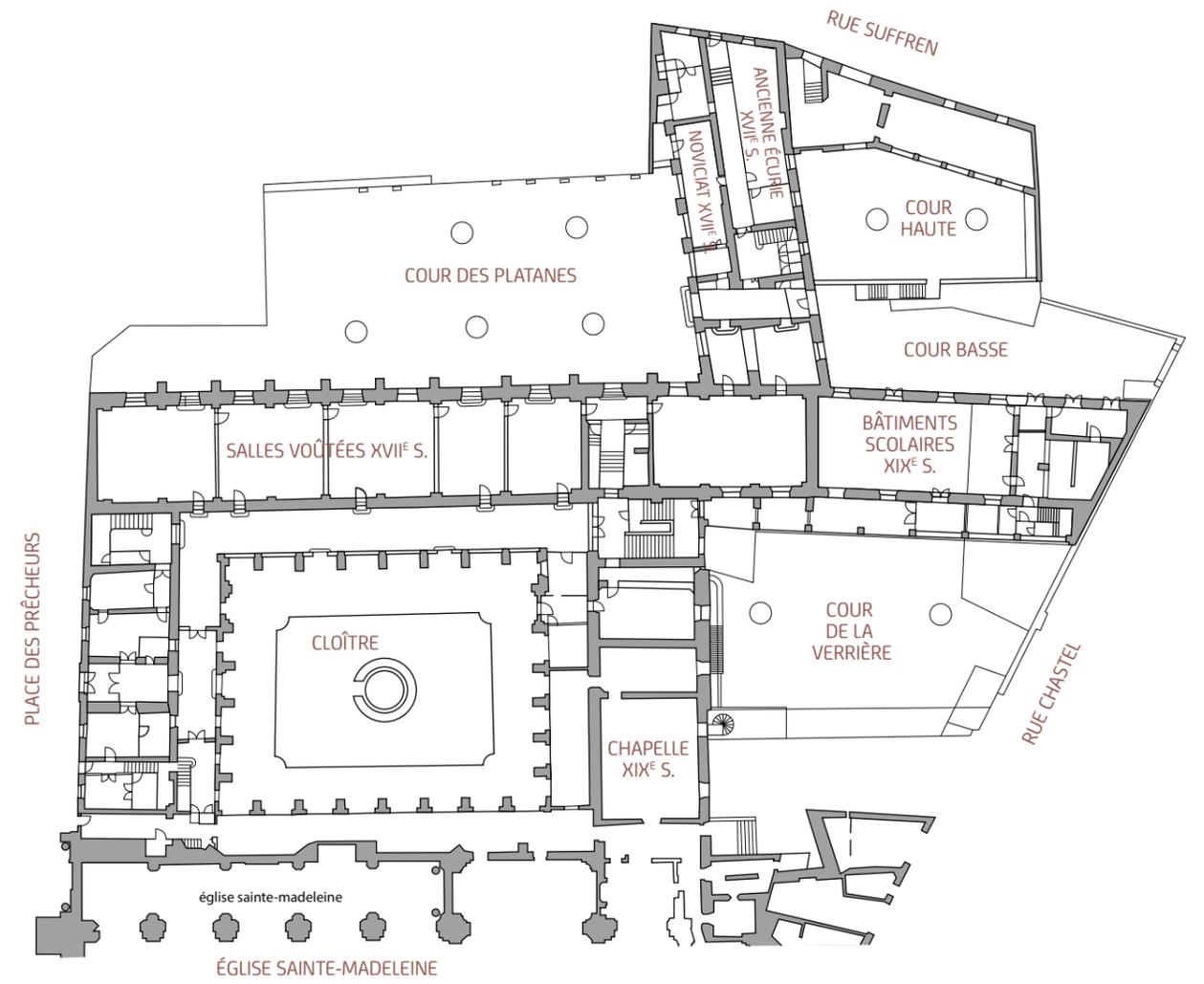
Bâtiment nord du cloître
RDC: 550 m²
R+1: 170 m²
R+2: 470 m²
Total : 1 190 m²

Bâtiments est du cloître
RDC: 340 m²
R+1: 230 m²
R+2: 250 m²
Total 820 m²

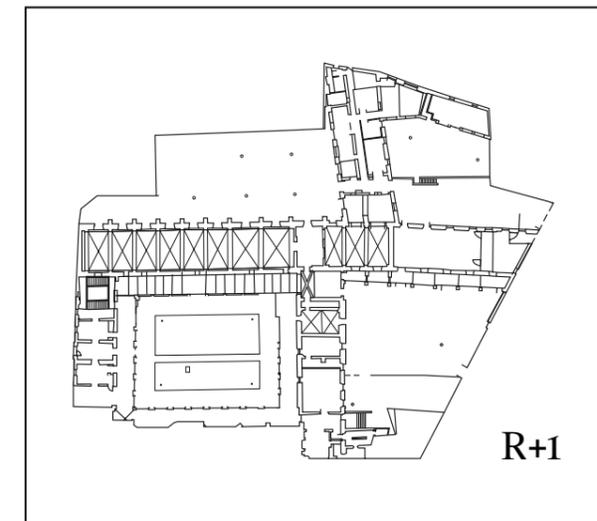
Bâtiment rue Suffren
RDC: 250 m²
R+1: 220 m²
R+2: 190 m²
R+3: 270 m²
Total 930 m²

Bâtiment rue Chastel
RDC: 190 m²
R+1: 155 m²
R+2: 415 m²
Total : 760 m²

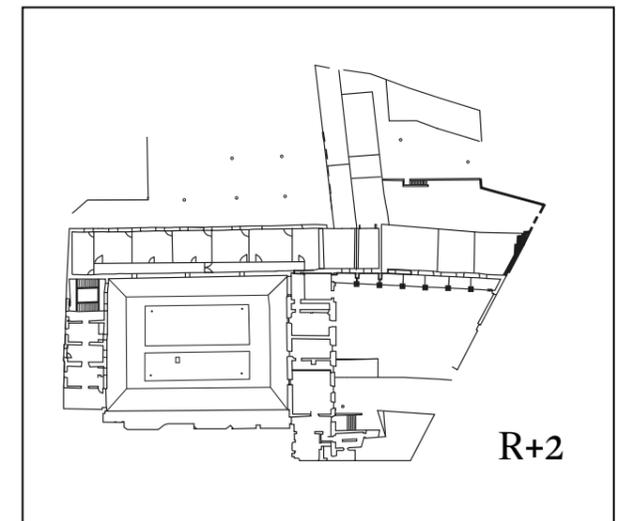
Extérieurs
Cour du cloître: 590 m²
Cour des platanes: 740 m²
Cours haute et basse: 445 m²
Cour de la verrière: 655 m²
Total : 2 430 m²



RDC



R+1



R+2

Un environnement exceptionnel et rénové

Le quartier comtal vient de faire l'objet d'une rénovation à la fois historique et contemporaine.

L'aménagement des places Verdun, Prêcheurs et Madeleine a concerné 17 000 m² pour réaliser en 2019 la plus grande place d'Aix-en-Provence. L'investissement à hauteur de 20 millions d'euros a permis de valoriser les nombreux atouts du site.

Conscient de la richesse historique et patrimoniale du lieu, mais aussi de sa fonction stratégique au cœur de la ville, le cabinet d'architecte retenu a livré un projet ambitieux et esthétique, où les places deviennent de vrais parvis monumentaux, dans le prolongement de la politique de piétonnisation menée depuis plusieurs années.

Mieux dessinée, la liaison avec les rues les plus actives du site, notamment les rues Mignet, Marius-Reynaud, Portalis et Thiers, se

fait désormais plus naturellement.

Avec de nombreux commerces, une offre de terrasses satisfaisante, l'activité judiciaire, la présence à proximité d'établissements scolaires et universitaires, le site déborde d'atouts. Il faut y ajouter le marché, plusieurs jours par semaine, qui draine 30 % de flux piétons supplémentaires.

La rénovation du quartier a permis de rééquilibrer l'attractivité de la ville à l'est.

Auparavant déconnectés, les trois espaces - Verdun, Prêcheurs et Madeleine - ne forment désormais qu'un même ensemble harmonieux, symbole du nouveau quartier comtal. Avant on y passait, désormais on y reste.

Avec pas moins de 8 600 m², le secteur Verdun, Prêcheurs et Madeleine représente le plus grand espace public de la ville après le cours Mirabeau. C'est aussi la première place à avoir vu le jour, au XV^e siècle.



2 000 ans d'histoire

La place des Prêcheurs a vu le jour en 1470. Elle a été tout à la fois, un lieu du pouvoir politique, qui a attiré de nombreux ordres religieux, un vaste cimetière, un lieu de divertissement, une innovation majeure en termes d'urbanisme et un symbole de la Justice. L'histoire du site remonte à quelque 1 500 ans avant. Elle est marquée, dans l'Antiquité, par l'arrivée de la voie Aurélienne qui pénétrait en ville, au niveau du palais de justice, par une porte monumentale encadrée de deux tours et précédée du mausolée des fondateurs de la cité. Ce complexe a servi d'ancrage à une petite forteresse du comte de Provence puis au palais. Au XIII^e siècle, le quartier situé aux portes de la ville comtale est un faubourg dynamique qui accueille le couvent. Longtemps resté extra-muros, il est mis à l'abri des remparts à la fin du XIV^e siècle.

Le poids de la justice

La présence de la cour d'appel, la deuxième de France, représente une aubaine pour l'activité du quartier. Elle attire tous les professionnels du droit. En premier lieu 4 000 avocats, dont plus de 800 à Aix, avec un grand nombre de cabinets implantés dans le quartier. Mais aussi 1 200 experts judiciaires, 740 notaires, 120 études d'huis-siers, 130 conciliateurs de justice et plus de 1 000 commissaires aux comptes, sans compter les fonctionnaires et nombreux justiciables qui transitent sur les trois places quotidiennement. Pour les commerces, le bénéfice de l'activité judiciaire est très important.

Aix a aujourd'hui plus de neuf siècles d'histoire judiciaire (les comtes de Provence avaient leur cour de justice dans le palais). La cour d'appel, avec le palais Verdun et le palais Monclar, rend chaque année environ 35 000 décisions.

Le poids de la justice dans le quartier se renforce encore davantage avec la construction du nouveau tribunal de grande instance.



11 voies d'accès

Le site des Prêcheurs est à la fois central et stratégique, où convergent 11 voies différentes, dont les rues Thiers et Mignet qui génèrent les entrées les plus importantes. À noter la curiosité du petit passage Agard permettant d'accéder au cours Mirabeau, qui amène pas moins de 11 % du flux piéton.

6 parkings à moins de 600 m

Six parkings de la ville se trouvent à proximité immédiate du collège des Prêcheurs : le parking Bellegarde à 390 mètres, celui des Cardeurs à 450 mètres, Carnot à 487 mètres, Mignet et Rambot à 570 mètres tous les deux, et Signoret à 586 mètres. Soit au total 2 560 places de stationnement disponibles.



L'église de la Madeleine, la beauté incarnée

L'église de la Madeleine recèle de nombreuses œuvres d'artistes ayant vécu à Aix-en-Provence, dont l'exceptionnel retable de l'Annonciation datant de 1444

Cet édifice iconique de la ville, qui longe le Couvent des Prêcheurs au sud, est le fruit d'une histoire architecturale riche et complexe.

L'histoire débute sur l'emplacement de l'ancien Couvent des Prêcheurs dont la première église est un vaste bâtiment, long de plus de 60 mètres et haut de près de 20 mètres, qui occupe tout le volume central de la Madeleine actuelle. Plusieurs campagnes de travaux ont été nécessaires à sa construction, achevée avant 1410.

Aux XV^e et XVI^e siècles, les chapelles latérales se multiplient sur les flancs de l'église. La régularité de l'emprise de ces chapelles trahit clairement un découpage programmé en amont par les Prêcheurs qui ont, en quelque sorte, loti les abords de leur église pour les céder aux généreux bienfaiteurs dont ils assuraient l'accompagnement vers l'au-delà.

À la fin du XVII^e siècle, l'église des Prêcheurs prend son aspect classique actuel grâce au génie de Laurent Vallon, l'un des grands architectes d'Aix, qui travaille aussi à la cathédrale Saint-Sauveur dans les mêmes années. La campagne conduite sur plus de dix ans a modernisé et offert une belle unité architecturale à ce bâtiment composite, même si son plan et son extension restent totalement hérités du Moyen Âge. Au sud et au chevet de l'église, des éléments médiévaux piégés dans les constructions de Vallon sont encore visibles : baies gothiques à remplage, contreforts, abside.

Ce n'est qu'en 1802, après que les prêcheurs ont été chassés de leur couvent par la révolution, que la paroisse de la Madeleine s'installe dans cette église et lui donne son titre.

La façade néoclassique actuelle est une réalisation de l'architecte Revoil en 1855, signant la dernière étape de la construction de cet incroyable bâtiment.

L'église de la Madeleine recèle de nombreuses œuvres d'artistes ayant vécu à Aix, dont l'exceptionnel retable de l'Annonciation datant de 1444 attribué à Barthélémy d'Eyck. C'est ici que fut baptisé Paul Cézanne. Un nouvel autel a été réalisé en 2004 dans des matériaux nobles tel que le cristal de roche. En 1988 l'église est classée et le couvent inscrit au titre des Monuments historiques. Une Vierge à l'Enfant se trouve rue Portalis.

Le parvis de l'église de la Madeleine accueille la fontaine monumentale des Prêcheurs, œuvre de Jean-Panrace Chastel datant de 1758. Son style est très représentatif du baroque monumental et décoratif. Elle est inscrite au titre des Monuments historiques depuis 1905.

Au centre du bassin se dresse sur un socle décoré un obélisque en pierre de Calissanne. Cette colonne est coiffée d'un globe que tient dans ses serres un aigle aux ailes déployées.



LES ATOUTS D'AIX-EN-PROVENCE



JOYAU CULTUREL

Surnommée la ville aux 1 000 fontaines

155 monuments classés

2^e patrimoine historique
en terme de densité après Paris

Ville de Paul Cézanne

Un festival international d'art lyrique

Un centre chorégraphique national,
un conservatoire à rayonnement régional,
une Arena, une salle des musiques actuelles,
3 cinémas, près de 20 théâtres, 3 musées,
le centre d'art Caumont !

*



CENTRE HISTORIQUE ATTRACTIF

6 000 places de stationnement
dans 7 parkings souterrains

6 parcs relais en entrée de ville

Un bus à haut niveau de service
sur plus de 7 km, 100 % électrique

Un centre historique piétonnisé

1700 commerçants et artisans

12 parcs de verdure

Des marchés tous les jours



AU CŒUR DE LA PROVENCE

300 jours de soleil par an

à 1 h 20 de Lyon et 3 h de Paris

à moins de 2 h des stations de ski

à 35 km de la mer

*



DYNAMISME ÉCONOMIQUE

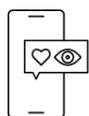
143 000 habitants

Le cœur d'un territoire
de 360 000 habitants

880 millions d'euros de potentiel
de consommation (hors automobile)

2^e ville en matière de dynamisme économique
(Meteojob et meilleurstaux.com, 2020)

*

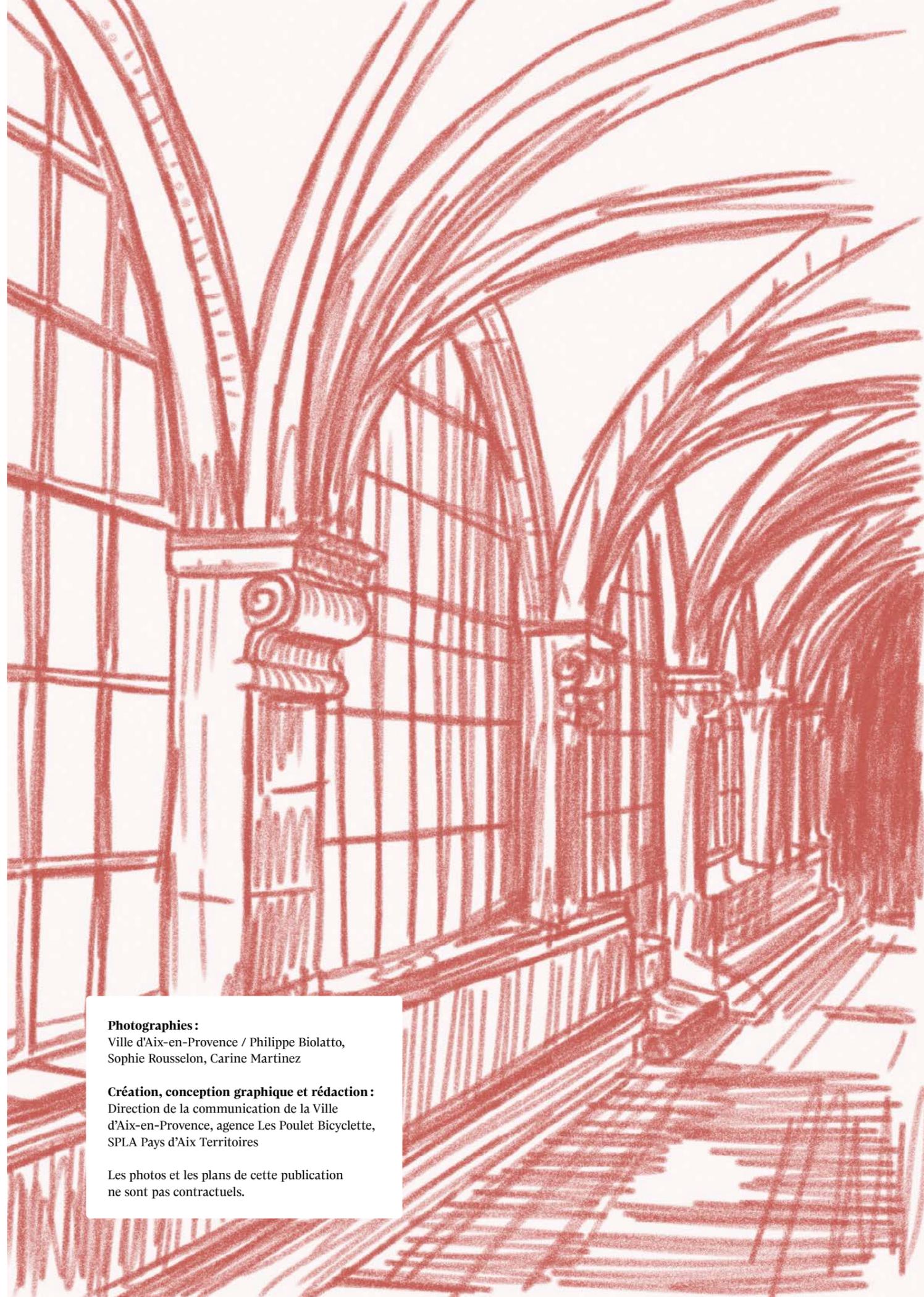


SMART CITY

1^{re} ville où les Français souhaiteraient
emménager (OpinionWay, 2020)

Un technopôle de pointe en innovation
environnementale, accueillant 110 entreprises,
4^e pépinière CleanTech au monde
et 6 pôles de compétitivité

Un territoire labellisé French Tech



Photographies :

Ville d'Aix-en-Provence / Philippe Biolato,
Sophie Rousselon, Carine Martinez

Création, conception graphique et rédaction :

Direction de la communication de la Ville
d'Aix-en-Provence, agence Les Poulet Bicyclette,
SPLA Pays d'Aix Territoires

Les photos et les plans de cette publication
ne sont pas contractuels.

*Imaginez l'avenir du Couvent des Prêcheurs,
près de 7 000 m² de surface au cœur d'Aix-en-Provence,
un lieu chargé d'histoire, au potentiel exceptionnel.*



LA CONSULTATION DE L'APPEL À PROJET EST CONDUITE PAR :

**La Direction du Foncier et de la gestion du patrimoine
de la Ville d'Aix en Provence,**

CS 30715, 13616 Aix-en-Provence Cedex 1

Mme Muriel MAS 04 42 91 97 20

Mme Geneviève GANDON 04 42 91 91 30

M. Michel FANTONI 04 42 91 97 47

Mail : ventes-foncier@mairie-aixenprovence.fr

