

Secteurs Sauvegardés - Demande de création, au Ministère, d'un Secteur Sauvegardé pour la partie du Centre Ancien comprise dans la Boucle du Doubs

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur : Le centre ancien de Besançon est aujourd'hui couvert par deux documents d'urbanisme distincts : le secteur sauvegardé de Battant et du quai Vauban, qui couvre 22 ha, et le plan d'occupation des sols Centre, qui englobe le reste de la Boucle du Doubs.

Ces deux documents ont des portées différentes : le secteur sauvegardé -procédure datant de 1962- est un document précis et contraignant, qui a pour but majeur la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine urbain ; le plan d'occupation des sols Centre est un simple document d'urbanisme, qui n'a pas pour objet de traduire dans sa rédaction et ses documents graphiques la volonté de protection du patrimoine.

En 1964, le Conseil Municipal de Besançon et le Ministère avaient retenu la création d'un périmètre de secteur sauvegardé sur Battant et le quai Vauban. Cette procédure a été fixée en 1962 par la «loi Malraux». En Franche-Comté, deux secteurs sont concernés, Besançon et Dole, et au plan national environ 75 secteurs. A Besançon, il a fallu attendre janvier 1992 pour voir le document de Secteur Sauvegardé de Battant et du quai Vauban approuvé par le Conseil d'État.

Le secteur sauvegardé de Battant et du quai Vauban, géré conjointement par l'Architecte des Bâtiments de France et les services techniques municipaux a, sous la responsabilité des élus et grâce à une politique foncière active, à l'intervention d'organismes sociaux, à la réalisation de plusieurs OPAH animées par la SEDD auprès des propriétaires privés, changé de physionomie (plus de 800 restaurations), et cela sans perdre son caractère animé. Ce changement a été accompagné d'un réel mixage des populations.

Aujourd'hui, plusieurs facteurs doivent être pris en compte pour inciter à la relance de la procédure de secteur sauvegardé sur l'ensemble du centre ancien de notre ville :

- la nécessité de traduire dans les documents d'urbanisme la cohérence de la politique municipale de préservation et de mise en valeur du patrimoine en centre ancien,
- la volonté du Ministère de l'Équipement de relancer les procédures de secteurs sauvegardés,
- la conclusion favorable d'une étude préalable, confiée à M. CHASTEL, et conduite sur des îlots tests par les architectes Mlle MOUROT et M. BLONDELLE. Ce travail sur les îlots tests montre l'intérêt que représente pour le centre-ville une étude systématique du tissu urbain à l'intérieur de la Boucle,
- l'obligation faite par la loi sur la ville (1991) aux propriétaires privés qui engagent des restaurations dans les secteurs sauvegardés approuvés, et qui bénéficient de déductions fiscales, de conventionner leur logement.

* * * * *
* * *

Aussi et afin de faire prendre en compte, par le Ministère de l'Équipement, la volonté d'élaborer sur l'ensemble du centre ancien un document de secteur sauvegardé, il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser M. le Député-Maire à solliciter, auprès du Ministère, la création d'un secteur sauvegardé en centre-ville, partie comprise à l'intérieur de la Boucle du Doubs.

Le coût des études devant être pris en charge par l'État, la Ville participera à cette étude par l'intervention des agents du service Urbanisme, qui assureront, sous la responsabilité de l'Adjoint délégué, l'animation et la coordination de cet important travail, auquel seraient conviées les associations et en particulier l'association «Renaissance du Vieux Besançon».

M. TOURRAIN : J'aurais souhaité avoir quand même quelques explications parce que le secteur sauvegardé de Battant et du quai Vauban, environ 22 ha, dure déjà depuis pas mal d'années, je crois que cela fait au moins 25 ans.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Cela date de 1964 d'après le rapport.

M. TOURRAIN : Cela fait donc à peu près 25 ou 30 ans que cette opération est menée, opération qui, d'ailleurs, est de très bonne facture. La Boucle du Doubs, c'est autre chose que les deux secteurs de Battant et du quai Vauban. Cela concerne une surface extrêmement importante. C'est bien de se lancer dans cette opération mais il faut voir ce qui est faisable. Comme Michel VIALATTE le soulignait tout à l'heure, c'est bien de vouloir entamer un bras de fer d'un côté avec l'Armée pour fixer un prix de terrain mais si jamais l'Armée ne vous vend jamais ses terrains, de toute façon vous n'obtiendrez rien. De la même façon, si vous appliquez des contraintes sur un très grand secteur, vous risquez d'avoir une sorte de refus de la population. Je voudrais donc savoir si on ne pourrait pas commencer par des secteurs plus limités que celui de l'ensemble de la Boucle et quelles sont les contraintes qui s'imposeront aux propriétaires des immeubles et aux locataires ?

M. TABOURNOT : Je rejoins un peu en tout cela M. TOURRAIN. J'avais quelques questions à poser à M. PONÇOT notamment sur les principaux avantages et aussi les inconvénients qu'un tel classement peut apporter à notre ville. J'aurais voulu savoir également ce que prévoyait la loi sur la Ville de 1991 pour les contraintes des propriétaires des logements rénovés et si, justement, il n'y avait pas un risque important de voir une augmentation massive des loyers notamment sur le centre, ce qui les rendrait inaccessibles aux revenus modestes. Enfin, un tel classement peut-il avoir un effet positif sur le commerce du centre-ville ?

Mme DUVERGET : Monsieur le Maire, cette demande de création d'un secteur sauvegardé pour le centre ancien compris dans la Boucle du Doubs est une initiative dont on ne peut que se réjouir et je souhaite personnellement qu'elle aboutisse. En effet, elle permettra non seulement d'introduire une cohérence dans les plans d'urbanisme mais encore d'harmoniser les projets de restauration architecturale.

Cependant, une vigilance accrue s'imposera au niveau du suivi des travaux. J'ignore si une association foncière urbaine et de restauration libre autorisée s'est déjà constituée mais si celle-ci implique des avantages fiscaux pour les propriétaires, elle ne doit pas pour autant laisser faire des travaux d'agrandissement ou des divisions d'appartement en plusieurs logements. Quelles mesures la Municipalité compte-t-elle prendre pour éviter une pression foncière et économique trop forte sur le centre ancien ? Deuxième question, secteur sauvegardé ne signifiant pas secteur figé, quelles mesures la Municipalité envisage-t-elle pour faciliter le développement ultérieur de ce centre ancien ?

M. PONÇOT : Si nous avons choisi le secteur sauvegardé de la Boucle, c'est parce qu'il entre dans une cohérence de la politique municipale. En effet, il nous a semblé qu'il fallait que le périmètre du secteur sauvegardé soit suffisamment vaste pour insérer l'ensemble des projets actuels de la Ville de Besançon, par exemple le projet rivière. Nous voulons qu'il y ait cohérence entre le projet rivière et le secteur sauvegardé. C'est pour cela que le périmètre du secteur sauvegardé ne s'arrête pas à la berge du Doubs mais franchit le Doubs et même englobe un certain nombre d'éléments de l'autre côté du Doubs comme Micaud ou Fort Griffon.

Nous voulons également que ce projet soit cohérent avec celui de ravalements des façades et de réhabilitation du centre historique. Et en particulier, nous souhaitons que soit intégrée dans le plan État-Région la remise en état de la plupart des monuments historiques de la Ville de Besançon.

Nous n'avons pas voulu reprendre un petit secteur de la ville pour une raison très simple, c'est que nous avons besoin maintenant d'idée générale sur la manière dont il faut revoir le centre-ville. L'intérêt d'un secteur sauvegardé réside dans le fait qu'il y a une étude très lourde faite par l'État, quasiment immeuble par immeuble et nous avons ainsi des indications très précises sur ce que nous devons faire. Nous avons des indications extrêmement précises et généralement positives.

J'ajouterai que nous avons la possibilité intéressante d'utiliser la loi Malraux qui permet effectivement aux propriétaires de défalquer de leurs impôts les frais de restauration de leurs immeubles situés en secteur sauvegardé. Cela nous permet d'une part d'avoir des réhabilitations de très grande qualité et d'autre part, les propriétaires qui souscrivent à la loi Malraux sont obligés de conventionner leurs appartements, ce qui permet une augmentation codifiée, limitée et contrôlée des loyers des appartements touchés par cette restauration. Je dois dire que j'en suis très content et que si nous avons un peu accéléré le débat de ce soir, c'est parce que nous sommes inquiets. En effet, dans le cadre des OPAH définies au centre-ville, les propriétaires aujourd'hui ont intérêt à faire une réhabilitation pour laquelle ils perçoivent 35 % de subvention, ce qui ne les oblige pas à conventionner leurs logements plutôt que percevoir une subvention de 45 % et être obligés de conventionner, c'est-à-dire réduire la hausse des loyers. Et c'est pour lutter contre cela que nous avons un peu précipité peut-être cette demande de la Ville de Besançon d'étendre ce secteur sauvegardé.

Mme FOLSCHWEILLER : Je pense qu'on est tous d'accord sur l'intérêt de cette mise en secteur sauvegardé. Simplement, et Jean PONÇOT vient de le dire, je crois qu'il faut vraiment un cadre social solide pour encadrer le prix des loyers et éviter un dérapage et le déplacement de la population. C'est vrai que j'ai été frappée à la dernière commission de voir qu'un tiers des logements qui entraient dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat dépassait de 20 % le prix conventionné. Toutefois, il me semble que la loi Malraux impose un conventionnement mais simplement pendant dix ans. Est-ce qu'on a un bilan sur le quartier Battant où l'on devrait approcher les dix ans pour certaines réhabilitations, et est-ce qu'il ne risque pas d'y avoir à ce moment-là un dérapage ? Je crois que le quartier du Marais à Paris est un secteur sauvegardé par excellence et on sait bien qu'il n'est pas accessible à bon nombre d'habitants. Aussi, je pense qu'il ne faudrait pas reproduire sur Besançon la même chose et puis je souhaiterais, puisqu'on en est au centre-ville -et j'ai lu tout à l'heure le compte rendu des travaux de la Municipalité du 8 février- qu'en Commission Urbanisme on ait une information sur le projet d'aménagement de la Place du Marché. De même en Commission Scolaire, qui ne s'est pas réunie depuis longtemps, je voudrais qu'on soit informé des projets d'école de l'Arsenal. Enfin, j'apprends également dans ce compte rendu, qu'on envisage la promotion de deux centres commerciaux, l'un dans l'îlot Jean Petit -est-ce que cet îlot ne devrait pas être réservé à de l'habitat- et l'autre à l'initiative de la Chambre de Commerce dans un autre secteur. Je pense qu'il serait bien qu'on en discute en Commission d'Urbanisme.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : On l'inscrira à l'ordre du jour de la prochaine Commission d'Urbanisme.

M. PONÇOT : Je réponds quand même à Mme FOLSCHWEILLER. Sur le premier point, c'est-à-dire sur celui des inquiétudes par rapport aux logements qui, à l'heure actuelle, dans le cadre de l'OPAH, ne sont pas conventionnés. C'est une de nos grandes inquiétudes et nous avons donc organisé une réunion avec la DDE notamment et avec l'ANAH pour protester vivement contre cette situation créée par les nouveaux règlements de l'ANAH et les nouvelles distributions ANAH 35 % - 45 % qui nous semblent insuffisantes au point de vue de la différence. Je crois que Besançon est

considérée, à l'échelon national, comme une ville test. C'est probablement nous qui avons le mieux réussi sur le plan social notre secteur sauvegardé. Notre ville bat effectivement un record, celui d'avoir relogé 90 % des gens de Battant à Battant, alors que dans d'autres secteurs et notamment dans le quartier du Marais il y a eu un brassage de population considérable et les anciens habitants du quartier du Marais, pour la plupart, ont disparu. Ce n'est pas le cas chez nous où nous avons dit combien nous voulions maintenir ce qui nous paraît être une des clés essentielles de la politique sociale de la Ville de Besançon, celle de ne pas rejeter à l'extérieur du centre-ville ceux qui ont des moyens modestes, des moyens faibles, voire même qui n'ont aucun moyen du tout. Nous avons d'ailleurs décidé, en dehors un petit peu de l'OPAH peut-être, à travers nos Offices HLM de réhabiliter un certain nombre de logements pour y loger des célibataires ayant de très faibles revenus.

Je suis d'accord également pour dire qu'il ne faut pas découper trop les logements du centre-ville. C'est pour cela que la Ville de Besançon ne souhaite pas un PST étudiants sur la Ville de Besançon qui aurait pour conséquence la transformation pour beaucoup de propriétaires de leurs logements en petits studios pour étudiants, l'éloignement de familles qui se répercuterait sur le commerce de proximité qui en souffrirait beaucoup. Notre projet est au contraire de consolider l'habitat familial au centre-ville.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Communale, à l'unanimité, en décide ainsi.