

Mise en valeur du patrimoine du Centre Ancien - Opération «Besançon nettoie ses façades» - Modification du règlement

M. LE MAIRE, Rapporteur : Depuis le lancement de cette opération (pratiquement 5 ans), 320 demandes de subventions (correspondant au traitement de 394 façades) ont été formulées (tous secteurs confondus, opérationnels et non-opérationnels).

L'ensemble de ces demandes aura engendré l'attribution de subventions pour un montant de 6 MF et généré la réalisation de travaux pour un montant de 32 MF, lorsque les demandes prévues en 1998 auront été traitées.

Cette gestion depuis 5 ans (à mi-parcours de l'ensemble de l'opération) amène à proposer au Conseil Municipal la modification de quelques articles du règlement.

Ces propositions sont générées par le constat des **retards** dans les secteurs I «Grande Rue» et II «Préfecture», ainsi que dans le secteur III «rue des Granges».

Le nouvel échancier et les modifications présentés ont été élaborés avec le souci d'**équité** entre les différents secteurs enclenchés (notamment par le maintien dans ces secteurs d'une année de «tolérance»).

Il tient compte également «d'événements nouveaux» non prévisibles lors du lancement de l'opération (mai 1993). Ainsi en va-t-il de l'**intérêt de la Ville** de ne pas enclencher le secteur VI «Place du Marché» compte tenu de l'importance du chantier qui va s'ouvrir sur cette place, et de le décaler d'un an.

Jusqu'à présent, la Ville n'avait pas souhaité mettre en application l'arrêté du Préfet rendant le ravalement obligatoire. Les propositions sont concrétisées par :

- l'engagement du caractère obligatoire pour les retardataires des secteurs I et II à compter du 1^{er} juillet 1998,
- une clarification des délais de tolérance,
- un décalage d'un an pour l'engagement des secteurs qui ne sont pas encore opérationnels.

I - Mise en place effective à compter du 1er juillet 1998 du caractère obligatoire dans les secteurs I «Grande Rue» et II «Préfecture»

1.1 - Description de la procédure de mise en place du caractère obligatoire

Par délibération du 24 mai 1993, le Conseil Municipal a adopté les modalités d'exécution de l'opération «Besançon nettoie ses façades».

Pour mener à terme l'opération, il est apparu nécessaire de demander l'inscription de Besançon sur la liste des villes pouvant mettre en oeuvre le ravalement obligatoire. Cette demande a été faite par délibération du Conseil Municipal le 24 juin 1996.

Un arrêté préfectoral du 27 janvier 1997 donne à la Ville la possibilité d'obliger les propriétaires à effectuer les travaux suivant la démarche figurant en annexe 1.

Il convient donc aujourd'hui pour donner au ravalement son caractère obligatoire de prendre un arrêté municipal définissant les modalités de cette servitude et d'organiser la procédure de contraintes à notre disposition. Ce caractère ne s'appliquera pas à l'ensemble des secteurs, mais seulement façade par façade pour les propriétaires négligeants auprès desquels ces démarches incitatives sont restées sans effet.

Arrêté municipal :

Une fois prescrit par arrêté préfectoral, le ravalement obligatoire relève d'un arrêté municipal qui précise :

- la nature et l'étendue des travaux prescrits (cahier des charges techniques),
- le délai imparti,
- les obligations légales et réglementaires,
- les voies de contraintes à la disposition de l'administration,
- le périmètre de la campagne.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs.

Cet arrêté pourra s'appuyer sur le règlement existant.

Les secteurs concernés sont les secteurs I «Grande Rue» et II «Préfecture».

Un calendrier prévisionnel définit le délai imparti, la date limite avant injonction et la date enclenchant la procédure d'exécution d'office (tableau annexe 2).

La promulgation de l'arrêté sera accompagnée d'une campagne d'information.

I.2 - Les conséquences financières pour la Ville

I.2.1 - Conséquences financières à l'égard des propriétaires :

Compte tenu des nouvelles dispositions (baisse du taux, maintien d'une subvention minorée pendant la période de tolérance, amende), il a été retenu comme hypothèse que la Ville n'aurait à intervenir par voie de contrainte que sur 20 % des façades non ravalées à ce jour («l'exécution d'office»). Cette intervention qui, compte tenu des délais d'injonction et de mise en demeure, ne sera effective qu'au cours de l'an 2000 générerait pour la Ville une dépense (recouvrée par la suite comme en matière d'impôts directs) de :

- secteur I : 291 580 F
- secteur II : 894 512 F

soit un total de 1 186 092 F, somme qu'il conviendra de budgéter à cette période.

I.2.2 - Conséquences financières pour la Ville en tant que propriétaire

Dans le secteur I, la Ville aura effectué la totalité des travaux de ravalement sur les immeubles communaux, après achèvement des travaux en cours à l'Hôtel de Ville, à l'Eglise Saint-Maurice, au Palais Granvelle, à la Fontaine des Carmes. Ces travaux sont budgétés.

Dans le secteur II sont également budgétés les travaux à effectuer sur l'Eglise Notre Dame en 1998.

Dans le secteur III, le financement de la réfection de l'Eglise St-François Xavier, et des immeubles communaux sis 22 et 33, rue Mégevand a également été budgété.

II - Modifications du règlement du ravalement

II.1 - Présentation du nouvel échancier (tableau ci-après)

Ce tableau tient compte :

- de la mise en place du caractère obligatoire dans les secteurs I et II,
- de l'instauration d'une année de «tolérance» avec maintien de la subvention,
- de l'introduction d'une subvention minorée (10 %),
- du non-enclenchement en 1998 du secteur VI «place du Marché». Tous les autres secteurs sont décalés d'un an.

II.2 - Modification de certains articles

La mise en place de ces nouvelles adaptations nécessite le changement du contenu du préambule et du contenu de certains articles du règlement :

- préambule : Il convient de le compléter par :

- vu l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1997 relatif à l'inscription de la Ville de Besançon sur la liste des communes du département du Doubs pouvant prescrire le ravalement des façades,
- vu l'arrêté municipal précisant les modalités d'application de l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1997.

- articles modifiés

a) Section I - Champ d'application

Article 2 (3e paragraphe)

«La mise en oeuvre du secteur 1 débute courant 1993 et un nouveau secteur est enclenché chaque année (**à l'exception de l'année 1998 au cours de laquelle aucun enclenchement nouveau ne sera mis en oeuvre**). Chaque secteur est défini dans l'article 3».

b) Section III - Subvention de la Ville de Besançon

Article 9 (2e paragraphe) : «Il est de 10 % pour les secteurs non encore opérationnels, **ainsi que** dans les cas prévus à l'article 11».

Article 10 : Le taux de cette subvention est maintenu pendant toute la durée des travaux prévue pour chaque secteur (3 ans) **à l'exception du secteur III «rue des Granges» (3 ans 1/2)**.

Article 11 : «**Au-delà de la durée prévue pour chaque secteur (3 ans), seule une subvention minorée (10 %) sera attribuée pour les opérations nouvelles réalisées sur ce dernier durant l'année suivant immédiatement les trois ans initialement prévus**».

Dans le secteur III «rue des Granges», l'attribution de cette subvention minorée ne sera effective qu'au cours du 2e semestre de l'année suivant immédiatement les trois ans initialement prévus.

Sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal est invité à approuver les modifications du règlement définies ci-dessus.

«M. ANTONY : Charles AUTARD suit cela de très près, Monsieur le Maire et je pense que c'est à lui d'en parler.

M. AUTARD : L'opération «Besançon nettoie ses façades» a été créée au mois de juin 1993 à l'unanimité moins une voix ici au Conseil Municipal. Chaque année, un secteur est enclenché et il doit durer trois ans. Nous avons fini le secteur III et nous remarquons que sur le secteur I par exemple qui est terminé depuis deux ans, il y a encore à peu près 13 % de façades qui ne sont pas traitées. Sur le secteur II terminé depuis un an, il y en a 28 % et sur le secteur III il y a environ pour l'instant 40 à 45 % qui ne sont pas traités. Cela veut dire que petit à petit les gens pensent qu'ils peuvent se permettre d'attendre un peu plus. Donc les façades non traitées sautent aux yeux parmi les façades propres et les propriétaires qui ont fait preuve de civisme se demandent pourquoi on laisse cette négligence aux yeux de tous. Il nous est reproché un certain laxisme et le mauvais exemple comme on vient de le montrer s'accroît chaque année puisque le nombre de façades non traitées augmente. On propose donc de ne plus tolérer les retards qui nuisent à la bonne marche de l'opération et à l'esthétique des rues. Il faut réaffirmer la volonté de mettre en valeur le patrimoine qui, avec le Plan Lumière plus tard, fera de Besançon une ville encore plus belle, plus attirante.

Pour arriver à ce but recherché, donc inciter les retardataires à effectuer les travaux dans les temps impartis, il vous est proposé ce soir d'appliquer le caractère obligatoire suite à arrêté préfectoral du 27 janvier 1997, donc de modifier le règlement. La durée de chaque secteur est modifiée, le taux des subventions sera aussi modifié comme cela vous est indiqué dans le rapport. Il s'agit donc d'accorder une dernière chance aux retardataires et plus tard nous arriverons s'ils ne nous suivent pas sur ce terrain à des injonctions, à des mises en demeure, voire à des exécutions d'office. Suite au vote de ce soir, une lettre sera expédiée à chaque propriétaire d'infraction et une campagne d'information sera faite pour que tout le monde connaisse la situation, dans BVV aux mois de mai et d'octobre et certainement dans la presse d'ici là. Pour vous donner une indication quand même sur l'effort de la Ville, depuis 5 ans 394 façades ont été traitées, cela correspond à peu près à 5 500 mètres linéaires, les travaux engendrés sont de 32 MF et 6 MF de subventions pour la Ville et lorsqu'on aura terminé l'opération «Besançon nettoie ses façades» en 2004, on aura traité à peu près 1 200 façades, soit 19 kilomètres linéaires. Il y aura eu à peu près 100 MF de travaux donnés aux entreprises et 17 à 18 MF de subventions accordées par la Ville pour inciter à réaliser ces travaux.

Je voudrais vous signaler qu'en ce qui concerne la Ville qui avait pris un certain retard sur le ravalement des façades de ses bâtiments, tous les bâtiments qui relèvent des secteurs I, II et III seront achevés d'ici le 31 décembre 1998 comme cela est demandé aux particuliers. C'est une dépense très importante pour la Ville. A titre d'exemple, il y a trois tranches pour refaire l'Eglise Saint-Maurice, ce qui correspond à 4,5 MF.

M. ROIGNOT : Je confirme ce que vient de dire notre collègue AUTARD. Simplement pour le Palais Granvelle, nous réaliserons les travaux en même temps que la réfection du Musée du Temps, nous n'allons pas faire le ravalement maintenant et reprendre les travaux ensuite, donc il y aura un léger décalage mais c'est effectivement programmé.

M. LE MAIRE : On va refaire le ravalement de Granvelle ?

M. ROIGNOT : Oui il a été fait il y a une quinzaine d'années et dans la mesure où nous allons réaliser quelque chose de propre, de neuf...

M. LE MAIRE : C'est donc M. NACHIN qui avait raison lorsqu'il disait qu'une fois qu'on aurait fini il faudrait recommencer ! Et pour les autres églises, c'est d'accord ?

M. ROIGNOT : Saint-Maurice c'est en route, la Madeleine également. Pour Saint- François Xavier, c'est une opération que nous ne démarrerons pas en 1998 mais que nous prévoyons à partir de 1999 car nous n'en avons pas les moyens actuellement. S'agissant de Notre Dame, cela va démarrer sur des crédits de 1997 et pour être précis les travaux seront achevés à l'été 1998.

M. LE MAIRE : Si j'ai bien compris le rapport et en nous résumant, pour les secteurs I et II au-delà du délai qui était donné de trois ans, on va obliger les propriétaires à ravalier les façades de leurs bâtiments et on réduit en même temps la subvention qui passe de 20 à 10 %. A partir du moment où on les oblige, il y a un délai de six mois plus un an pour que les travaux soient faits quand même et au-delà c'est la Ville qui fera exécuter les travaux et qui les facturera aux propriétaires.

M. AUTARD : Dans les secteurs I et II, pour les propriétaires qui ont fait leur demande dans les délais, soit dans les trois ans qui leur étaient donnés, on va par souplesse maintenir la subvention à 20 %. Par contre, ceux qui n'ont pas déposé de demande, qui ont fait la sourde oreille, ils auront droit à une subvention de 10 % s'ils font la demande et réalisent les travaux avant le mois de juin de cette année, toujours pour les secteurs I et II.

Pour le secteur III, on rattrape petit à petit le retard et on repartira ensuite pour des tranches de trois ans respectées avec une marge éventuelle de six mois pour certaines affaires qu'on pourra traiter suivant les cas.

M. LE MAIRE : Et s'il y avait des cas sociaux ?

M. AUTARD : Ils seraient traités de la façon la plus bienveillante possible et on essaierait de trouver la meilleure solution.

M. LE MAIRE : Il faut quand même un peu de souplesse par rapport à ceux qui financièrement auraient des problèmes.

M. AUTARD : J'ai oublié d'indiquer qu'on peut aller jusqu'à une amende, pour les gens qui n'ont pas fait le ravalement, de 25 000 F.

M. JACQUEMIN : Je m'interroge sur cette mesure, Monsieur le Maire, et je suis plutôt enclin à m'abstenir. J'entends très souvent que la pollution du centre-ville est due pour grande partie aux transports urbains et qu'il faut périodiquement recommencer le travail tant qu'on n'aura pas traité de manière plus efficace ce problème. Aussi je m'interroge sur l'opportunité de prendre des mesures extrêmement contraignantes à l'égard des propriétaires tant que la Ville n'a pas engagé une politique plus convaincante sur la pollution due aux transports urbains.

M. REGNIER : La pollution n'est pas due qu'aux transports urbains mais à l'ensemble des circulations automobiles. Et il faut ramener le débat au nombre de personnes transportées par véhicule individuel et par bus. C'est un débat de fond. Sur la modernisation du parc, on s'est inscrit dans un programme qui n'avance pas aussi vite qu'on le voudrait, mais de toute façon ce n'est pas cela qui va résoudre l'ensemble du problème. Faut-il demain tout transformer le parc de bus en bus gaz ? Pourquoi pas ? On peut toujours tout faire mais le problème est une fois encore financier.

M. LE MAIRE : En plus, il y a l'exemple donné par la majorité des habitants qui ont ravalé leurs façades. Dans certaines rues, la rue de la Préfecture, la rue Moncey, on voit quand même qu'il y a eu quelque chose de fait. Peut-être que dans dix ou quinze ans il faudra ravalé à nouveau, vous verrez alors ce qu'il convient de faire...

M. NOT : Quand on parle de pollution par l'automobile, il y a peut-être un faux problème qui se dégage car en fait la pollution n'est pas uniquement une pollution montante qui vient des tuyaux d'échappement mais bien avant l'automobile il y avait déjà la pollution par les fumées descendantes des chauffages. Maintenant que l'on n'a plus les chauffages au charbon et au bois comme autrefois, ce genre de pollution tend à disparaître mais elle est plus grave et plus noircissante pour les façades que la pollution par l'automobile.

M. LE MAIRE : C'est possible.

M. BONNET : Monsieur le Maire, si vous n'attendez pas d'avoir modifié le plan de circulation pour continuer dans ce sens-là, il faut revoir votre position en ce qui concerne la Porte Noire aussi parce que l'accès à la Citadelle est reporté sine die et vous n'avez pas répondu à la question posée récemment sur la réfection de ce monument.

M. LE MAIRE : L'ennui, c'est que si on la blanchit, ce ne sera plus la Porte Noire !

M. BONNET : Il ne s'agit pas de la blanchir.

M. LE MAIRE : ...Ou alors l'Office du Tourisme devra dire qu'il n'y a plus de Porte Noire depuis son ravalement. Merci de cette remarque ingénieuse comme d'habitude !».

ANNEXE 1

- Les voies de contraintes :

La procédure est définie par les articles L 132-1 à L132-5, L 152-11 et R132-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins tous les 10 ans sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité muni- cipale.

*** injonction (article L 132-1 CCH) :** L'injonction doit être motivée et doit tenir compte de l'état de l'immeuble et de son environnement. Ex. : le Conseil d'Etat a considéré que l'exécution prochaine de travaux à proximité de l'immeuble faisait obstacle à l'obligation de ravalement. Si dans les 6 mois qui suivent l'injonction qui lui est faite, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux, le Maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.

*** arrêté de mise en demeure (article L 132-3 CCH) :** Cet arrêté est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai imparti qu'il détermine et qui ne peut excéder 1 an. La même procédure peut être engagée lorsque les travaux entrepris dans les 6 mois de l'injonction n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit.

*** exécution d'office (article L 132-5 CCH) :** Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation, le maire peut, sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office aux frais du propriétaire. Les frais sont avancés par la commune. Le recouvrement est effectué comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

- Sanctions applicables (L 152-11 CCH)

Le propriétaire qui n'exécute pas les travaux dans les délais prescrits peut être puni d'une amende de 25 000 F. L'amende concerne le propriétaire, mais ne s'étend pas au syndic.

PROGRAMMATION DES DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX DE RAVALEMENT

| | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 06 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 | 01 07 12 |
| Secteur 1 | 20 % | 20 % | 20 % | 20 % | 20 % | 10 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Secteur 2 | | 20 % | 20 % | 20 % | 20 % | 10 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Secteur 3 | | | 20 % | 20 % | 20 % | 20 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Secteur 4 | | | | 20 % | 20 % | 20 % | 10 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Secteur 5 | | | | | 20 % | 20 % | 20 % | 10 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Secteur 6 | | | | | | | 20 % | 20 % | 20 % | 10 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Secteur 7 | | | | | | | | 20 % | 20 % | 20 % | 10 % | 0 % | 0 % |
| Secteur 8 | | | | | | | | | 20 % | 20 % | 20 % | 10 % | 0 % |

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins une abstention, adopte ces modifications.

Révisé préfectoral du 16 avril 1998.