

<p style="text-align: center;">Table ronde 4 Urbanisme – préservation, restauration, mise en valeur du patrimoine communal</p>

Animateur :

M. Migeon, directeur de l'UMY

Intervenants :

Mme Maryse Di Bernardo, maire de La Falaise

Mme Anne Evain, chef du service des contrats au Conseil Général

M. Taravella, Président de la Fédération du bâtiment des Yvelines

M. Lifchitz, adjoint à l'ABF

M. Migeon présente les intervenants et propose d'axer les propos de cet atelier sur le patrimoine communal et sur tout ce qui appelle à des particularités de financement et de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage.

Mme Evain évoque d'abord le plan exceptionnel d'aide à des travaux patrimoniaux qui se termine au 31 décembre 2010 et qui sera relayé par les contrats ruraux pour les communes de moins de 2000 habitants et les contrats départementaux pour les communes et intercommunalités de plus de 2000 habitants.

Ces contrats concourent à développer l'offre d'équipement et de service à l'échelon local ainsi qu'à valoriser le cadre de vie, au travers d'actions sur les espaces publics, l'environnement et le patrimoine.

Elle présente diverses cartographies établies au 1^{er} janvier de chaque année du nombre de contrats dont a bénéficié chaque commune des Yvelines, de celui des syndicaux intercommunaux et des EPCI, enfin de celui des contrats ruraux intercommunaux.

Les contrats ruraux sont des contrats conclus pour 5 ans, conjointement avec la Région. Un même dossier permet d'obtenir deux subventions, l'une du Département à hauteur de 35 %, l'autre de la Région à hauteur de 45 %, sur un plafond de dépenses à 300 000 € pour les communes d'au moins 2000 habitants et à 370 000 € pour les communes de 1000 à 2000 habitants. Pour les structures intercommunales, le plafond s'élève à 762 245 €.

Entre 1983 et 2009, 418 contrats ruraux ont été signés conjointement avec la Région, avec un nombre annuel évoluant selon les années. Depuis quelques années, la demande est moins forte. Elle est pour 2010 de l'ordre de 10 à 15 contrats.

Elle informe que la Région vient de décider de faire évoluer sa manière de s'engager sur les contrats ruraux, en adoptant le principe d'un contrat cadre avec une dotation prévisionnelle. En même temps, la Région ne s'engage que sur les opérations fléchées les deux premières années du contrat et pour les opérations fléchées les années suivantes, elle reviendra avec une nouvelle délibération engager les crédits nécessaires.

Les contrats départementaux, pour les communes ou intercommunalités de plus de 2000 habitants, sont conclus pour une période de trois ans qui peut aller jusqu'à 5 ans et pour une subvention de 30 % qui peut être bonifiée de 5 % s'il s'agit de projets intercommunaux ou si les communes bénéficiaires font partie des communes défavorisées listées chaque année par le Conseil Général.

Ces contrats sont calculés sur la base d'une dépense subventionnable différenciée en fonction de la dominante rurale ou urbaine du territoire. Pour la partie dominante urbaine le plafond des dépenses est à 1,5 M€, pour la partie à dominante rurale il est à 1,3 M€. Chaque collectivité peut également chercher ailleurs d'autres financements pour compléter.

Les contrats régionaux sont le pendant des contrats départementaux pour les communes ou des contrats de territoire pour les EPCI.

Toutes les subventions cumulées ne doivent pas dépasser 80 % d'aide publique.

De 1983 à 2009, le Département a signé 384 contrats et est passé en rythme annuel d'une vingtaine en 2003 à 2007 à une dizaine ces dernières années, sauf en 2010 où la demande a été plus forte, avec une trentaine de dossiers.

M. Migeon invite Maryse Di Bernardo à illustrer ce financement par le cas concret de sa commune.

Mme Di Bernardo présente La Falaise, commune de 640 habitants, 300 hectares, 8 hectares urbanisés, sans commerce ni industrie, dont les recettes proviennent uniquement des taxes et impôts.

La Falaise a déposé trois contrats. Le premier contrat déposé en 1989 a permis d'avoir une mairie, de transformer une grange en salle polyvalente, devenue ensuite cantine et garderie et de réaménager le lavoir.

Le deuxième contrat a porté sur l'église qui était fermée depuis trente ans. Dans un premier temps, on a restauré l'extérieur, puis acquis un terrain autour pour paysager les alentours de l'église.

Une économie a pu être réalisée sur les travaux de l'église, puisque France Télécom et SFR, qui voulaient mettre des antennes dans le clocher, l'ont refait.

Le troisième contrat a permis de refaire l'intérieur de l'église, d'aménager dans l'école un dortoir et une salle de motricité, enfin d'aménager le cimetière en créant un columbarium.

La réalisation de ces travaux a nécessité le concours d'un architecte, la commune ne disposant pas de services techniques.

Quelques contraintes ont amené un peu de retard : le relèvement des tombes, la découverte d'une crypte à l'intérieur de l'église, même si cela a été une belle découverte.

Enfin, le Conseil Général vient d'accorder une subvention pour la restauration d'une Pietà qui était en mauvais état.

Au total, l'ensemble des travaux a été subventionné à hauteur de 50 % par le Département.

M. Taravella présente la Fédération française du bâtiment pour le département des Yvelines. Celle-ci trouve ses origines dans un passé assez lointain puisqu'à Versailles on trouve trace d'une première organisation syndicale, qui regroupe des membres du bâtiment en 1844, reconnue officiellement en 1872 par le préfet de Seine et Oise.

Les objectifs de la FFB sont de faire entendre sa voix et de défendre les intérêts des entrepreneurs et des entreprises. La Fédération s'implique également dans d'autres domaines : celui de la formation avec la gestion de 2 CFA et 4 lycées professionnels, celui des « roulements du patrimoine » qui chaque année récompense les communes qui mettent en valeur leur patrimoine ancien.

Le bâtiment sur les Yvelines représente sensiblement 10 % de l'activité économique du département, avec 6 500 entreprises pour 28 000 salariés. Ces entreprises participent à la vie des communes par le biais de la fiscalité mais aussi par le biais de la consommation puisque les salariés en général sont domiciliés à proximité du siège de leur entreprise. Sur ces 6500 entreprises, 80 % comptent moins de 10 salariés, 2500 n'ont pas de salarié et sont des entreprises purement artisanales.

Certains grands groupes de construction, dont le siège est dans le département, utilisent les compétences et le savoir-faire de petites entreprises locales en leur sous-traitant le travail à des conditions plus ou moins imposées.

D'une façon générale, les structures des entreprises sont relativement réduites et quelques fois réticentes ou rebutées devant la complexité encore des marchés publics.

Les adhérents invoquent trois freins qui les empêchent d'aller vers le marché public :

- la difficulté de répondre à des dossiers d'appel d'offre avec des documents graphiques difficilement exploitables et des descriptifs évasifs qui laissent beaucoup de place à l'interprétation
- la complexité des dossiers administratifs au niveau des appels d'offre, même si avec le code 2006 cela s'est amélioré. Le mémoire technique demandé par la profession s'avère trop complexe et trop lourd.
- enfin le sentiment que le prix prime sur la compétence de l'entreprise et sur la qualité de l'étude.

La Fédération du Bâtiment au niveau national a édité il y a un an un opuscule dont toutes les communes ont dû être destinataires qui a pour objet d'aider les communes à définir l'offre la mieux disante et non la moins disante, en définissant les critères de l'appel d'offres, les qualifications requises pour les entreprises, les capacités de production, les capacités techniques, les capacités à tenir un délai, enfin aussi le prix.

Une fois les critères fixés, on affecte chaque critère d'une pondération. Une grille remplie sur cette base permet d'aboutir à un classement. Très souvent, les prix se tiennent dans une fourchette relativement restreinte. Lorsque quelque chose sort trop de la fourchette par le bas, la conduite à tenir est de demander à l'entreprise de le justifier. Il existe aussi dans le nouveau code des marchés publics un article 51 qui permet d'éliminer les offres anormalement basses.

Il propose enfin, pour les maires qui le souhaiteraient, de cosigner, avec le représentant de la Fédération et madame la Préfète, des conventions de l'évolution de marché au mieux disant et une convention de bon principe reprenant les points principaux de la réglementation et du code du marché public.

M. Migeon demande s'il est vrai que majoritairement les entreprises travaillant dans les Yvelines sont domiciliées sur d'autres départements.

M. Taravella le confirme. Le département des Yvelines est relativement grand et parfois le lieu de chantier est plus proche d'une entreprise d'un département limitrophe.

M. Lifchitz propose d'expliquer le rôle de l'ABF. Généralement, celui-ci ne gère que les monuments protégés au titre des Monuments historiques ou les

espaces protégés. L'ABF a également la fonction de conseil auprès des élus et des particuliers.

M. Migeon souligne que l'ABF a souvent la réputation d'être « un empêcheur de tourner en rond ».

M. Lifchitz convient que tous les ABF n'ont pas forcément la même optique, ce qui peut être perturbant. En outre, certains confrères ont abusé de leur pouvoir, ce qui a eu pour effet, dans le cadre du Grenelle, de substituer à l'avis conforme qu'ils rendaient de simples recommandations.

Pour lui, ce n'est pas forcément une bonne solution.

L'organisation des ABF est territorialisée. Il y avait jusqu'à présent 4 ABF sur les Yvelines. L'une étant partie, son territoire a été dispatché entre les 3 autres, en attendant l'arrivée d'un remplaçant.

Mme Evain revient sur les contrats ruraux. Le Conseil Général incite toujours les collectivités à se rapprocher des ABF en amont de leur projet et non pas lorsque tout est établi, ce qui évite bien des difficultés.

M. Lifchitz abonde dans ce sens.

De même, lorsque les communes révisent leur PLU ou leur document d'urbanisme local, si elles ont des bâtiments protégés, cela peut être l'occasion de revoir l'ancien rayon de 500 mètres qui est souvent inadapté.

M. Migeon s'enquiert des qualifications particulières que doivent avoir les entreprises pour travailler sur des bâtiments protégés.

M. Lifchitz indique qu'il leur faut une qualification Monuments historiques.

Mme Di Bernardo fait part de son expérience. Pour la restauration du cimetière, très peu d'entreprises ont répondu à l'appel d'offres.

Pour les premiers contrats ruraux c'était différent, puisque c'est un maçon de la commune qui a été retenu. Ce n'était pas le moins cher mais cela a permis de donner une unité pour tout le travail des pierres.

M. Lifchitz suggère aussi de demander des références, d'aller voir sur place les réalisations et interroger les mairies sur leur satisfaction.

M. Reale, adjoint à l'urbanisme à Jouy et lui-même architecte et urbaniste, revient sur les résultats des appels d'offre. Il n'est pas d'accord sur le fait que les prix sont la plupart du temps très proches. Pour lui, cela peut aller du simple au double entre le moins et le plus disant.

Par ailleurs, même si aujourd'hui on a le sentiment qu'un certain nombre d'appels d'offres passent plus facilement parce que les entreprises, en difficultés, proposent un prix plus bas, il n'en reste pas moins que l'on n'a que peu de réponse aux appels d'offres.

En ce qui concerne sa commune, il a la chance de travailler en bonne coopération avec l'ABF.

Une Intervenante, adjointe aux Alluets-le-Roi indique que sa petite commune de 1200 habitants a beaucoup bénéficié des contrats ruraux. Malheureusement les derniers contrats ruraux ne se sont pas tout à fait bien passés en ce sens qu'une entreprise a fait faillite et qu'il y a eu un très gros dépassement de la facture finale qui a beaucoup endetté la commune.

Mme Evain convient qu'il arrive dans certains dossiers que les estimations soient très rapides et vraiment surdimensionnées, mais c'est rare. Quand elles sont sous-dimensionnées, on le sent tout de suite et on peut alerter. Hélas, peu sont réceptifs à cette alerte. Faire établir un devis détaillé par lot permet de vérifier qu'il n'y a pas d'incohérences.

Elle constate qu'énormément d'appels d'offres sont infructueux et qu'il y a beaucoup de différés de réalisation.

Elle rappelle que des règles stipulent qu'il y a un délai de deux ans pour démarrer par rapport à une date prévue de travaux. Toutefois, une délibération peut permettre de proroger les dates de démarrage ou de solde d'une opération, mais dans une certaine limite.

M. Hebrard, Oinville-sur-Montcient s'interroge sur l'intérêt pour la Région et le Département de gérer cela. Pour lui, le contrat rural pourrait être géré par l'un ou l'autre et pas les deux.

M. Migeon explique que ce n'est pas un problème technique, mais un problème d'évolution des lois de décentralisation qui a fait qu'au fur et à mesure les compétences des uns et des autres ont été modifiées. Cela risque de rechanger prochainement avec la réforme territoriale.

Par ailleurs, il est plus facile pour une petite commune d'avoir des relations avec les Conseillers généraux qu'avec les Conseillers régionaux, beaucoup moins présents sur les communes.

Mme Evain convient que l'on peut s'interroger sur le bien fondé de deux subventions. Mais ces 2 subventions représentent 80 % et si demain une seule collectivité intervient, que ce soit le Département ou la Région, l'autre ne complètera pas à 80 %.

M. Merardeau* présente le cas de sa commune qui a adapté il y a quatre ans sa salle polyvalente et qui envisage aujourd'hui d'y regrouper le pôle enfance dont les activités sont dispersées sur 2 bâtiments éloignés géographiquement. Mais pour récupérer la salle polyvalente avec les équipements existants et ceux aménagés il y a 4 ans, il faut construire une autre salle dans un autre lieu de la commune. Faudra-t-il attendre 10 ans pour représenter un projet avec une connotation salle polyvalente ?

Mme Evain signale qu'une règle dans les contrats qu'ils soient ruraux ou départementaux stipule que la municipalité s'engage à maintenir la destination des équipements financés sur 10 ans. Cette règle a été faite pour justifier de la bonne utilisation de l'argent public.

Elle invite M. Mézardeau à se rapprocher d'elle pour évoquer son cas particulier.

M. Migeon propose de revenir sur le problème du manque de réponses aux appels d'offre.

M. Taravella, répondant à M. Réale sur les propositions avec des prix discordants, considère que cela peut tenir à la qualité des dossiers d'appel d'offres lorsque le manque de précisions laisse trop de place à l'interprétation.

Un Intervenant assure qu'il ne s'agit pas d'interprétation et qu'il tombe réellement sur des offres avec un prix de base du mètre cube de béton ou autre qui va du simple au double. Peut-être que certaines entreprises, pour décourager, affichent un prix prohibitif mais en général les entreprises ont plutôt tendance à rechercher du travail.

Il considère par ailleurs que certaines petites entreprises artisanales ne répondent plus parce qu'elles ne savent pas répondre à un appel d'offres virtuel.

M. Taravella reconnaît que la lourdeur administrative ainsi que le coût des études peut décourager une petite entreprise.

M. Attal (Délégué général de la Fédération du bâtiment) explique que la main d'œuvre est une composante essentielle du prix final, sachant que l'IDF est une région où les salaires sont relativement élevés.

L'outil présenté par M. Taravella permet en premier lieu de détecter les offres anormalement basses. Il faut se poser les bonnes questions. Il peut y avoir une réponse technique, une réponse de proximité, une aide de l'Etat ou d'une collectivité dont les entreprises ont bénéficié qui peut expliquer un prix anormalement bas.

Enfin, un prix anormalement bas peut cacher une réalité qui est une qualité moindre.

M. Lautour (maire des Mesnuls) retient qu'au-delà de 2014, on ne sait pas ce que deviendront les contrats. Or 2014, c'est demain.

Il interroge sur la situation des petites communes situées dans les départements ou les Régions qui n'ont pas les mêmes dispositifs que les contrats ruraux.

Mme Evain répond qu'en région IDF toutes les communes sont traitées pareillement. En province, il peut y avoir des systèmes d'aide spécialisés, des aménagements de cœur de village, des aides thématiques.

M. Migeon indique qu'il participe souvent à la commission DGE et qu'il constate que l'enveloppe, stagnante pendant quelques années, explose aujourd'hui. Il faut donc établir des priorités, en n'accordant qu'un dossier aux grandes communes, un, deux ou trois aux petites communes en fonction des priorités.

En province, les coûts ne sont pas les mêmes. Il y a aussi d'autres dotations peut-être plus facilement récupérables qu'en région parisienne.

Les communes des Yvelines ont la chance d'avoir un Conseil général qui les aide beaucoup. Il est normal qu'elles s'inquiètent de la situation après la réforme.

Après, tout dépendra des compétences uniques ou partagées. Si elles sont partagées, il n'est pas sûr que l'on abonde à 80 %.

En DGE, il ne faut pas hésiter à travailler en amont avec la Préfecture sur la composition des dossiers. Certains sont rejetés pour des problèmes de forme et là encore les budgets ne sont pas consommés. Malheureusement, depuis la loi LOV, les budgets non consommés repartent au budget général de l'Etat et ne sont pas réattribués les années suivantes.

La demande est forte de la part des communes de plus de 20 000 habitants mais la commission DGE et l'UMY souhaitent maintenir les pourcentages et éviter le saupoudrage.

Un intervenant interroge l'ABF sur le poids des prescriptions : celles-ci s'imposent-elles ou sont-elles discutables ?

M. Lifchitz répond que si l'ABF émet un avis conforme les collectivités doivent s'y conformer mais elles peuvent le contester auprès du Préfet Lorsqu'il s'agit d'un avis simple, par exemple quand il n'y a pas de covisibilité entre le bâtiment

protégé et les travaux, il n'a valeur que de recommandation. Il est rare que les deux parties ne parviennent pas à un accord.

En ce qui concerne la règle des 500 mètres, elle peut être revue au moment de la révision des documents d'urbanisme.

M. Migeon invite Mme Di Bernardo à apporter quelques conseils, notamment pour les travaux concernant une église ou un cimetière.

Mme Di Bernardo recommande de bien préparer son dossier en amont, de recourir à un architecte lorsqu'on n'a pas de services techniques.

Christine Toussaint du Wast l'interroge sur la fluctuation de la population depuis que la commune est plus attrayante.

Mme Di Bernardo indique que depuis les travaux, la commune est passée de 530 à 640 habitants, mais elle ne peut aller au-delà faute de terrain pour bâtir des logements. S'il n'y a pas de commerce, il y a en revanche une école qui a maintenant une classe maternelle. Il y a également une cantine garderie. Ce type de service attire toujours la population.

L'attrait du village, avec ses bâtiments rénovés, y est pour beaucoup aussi.

M. Simonin, maire de Saint-Rémy-l'Honoré s'enquiert des financements complémentaires aux contrats ruraux pour réaliser les travaux sur une aussi petite commune.

Mme Di Bernardo explique que la commune n'a pas eu recours à l'emprunt. Elle avait des économies, sachant que son budget de fonctionnement 45 % vont au personnel communal. Mais il n'y a pas de budget pour l'imprévu et les dégâts sur les routes occasionnés par les inondations nécessitent maintenant de trouver des financements.

M. Gilbert Ardot* interroge sur la distinction entre bâtiment classé et bâtiment inscrit.

Mme Evain répond qu'il n'y a pas de distinction dans un contrat rural. Jusqu'à maintenant, pour les contrats départementaux on ne prenait que les bâtiments non protégés.

M. Lifchitz ajoute que si les bâtiments sont protégés, qu'ils soient inscrits ou classés, la DRAC subventionne les travaux.

M. Robilliet, adjoint à Pervilliers* s'enquiert de la position de l'ABF sur l'installation de panneaux photovoltaïques.

M. Lifchitz précise qu'à titre personnel il refuse que des panneaux solaires soient posés sur un bâti ancien de qualité ou dans un contexte urbain qui a une logique propre et où c'est visible depuis le domaine public. Si l'on tient à avoir des panneaux, à quoi bon vouloir être en site classé ou inscrit !

Dans tous les autres cas de figure, il y a toujours moyen de placer des panneaux photovoltaïques. Il s'étonne cependant que la plupart des gens intéressés présentent comme argument principal la revente à EDF. Ces panneaux s'adaptent bien sur du bâti résolument contemporain et non sur des pastiches généralement médiocres

M. Réale (Jouy en Josas) relate les propos tenus la veille dans un colloque organisé par le Conseil Général des Yvelines sur le thème du paysage. Il y a été redit que la loi Grenelle 2 stipule qu'à partir du 13 janvier 2011 il ne pourra plus être interdit les matériaux et techniques permettant de faire des économies d'énergie, sauf s'il s'agit d'un usage domestique, par exemple un capteur solaire pour de l'eau chaude. Cela ne sera toutefois pas appliqué dans les sites classés, inscrits et dans les secteurs où les maires considèrent que la visibilité est telle qu'elle peut porter atteinte au caractère du village.

M. Taravella indique que la Fédération essaye de former ses entreprises aux énergies nouvelles. En matière de panneaux solaires sur le bâti existant, il faut être extrêmement circonspect et ne pas faire n'importe quoi, au détriment de l'esthétisme.

M. Lautour (Les Mesnuls) interroge sur la position de l'ABF sur les antennes paraboliques.

M. Lifchitz indique que l'ABF se prononce sur les antennes relais mais pas sur les antennes paraboliques. Il n'y a hélas pas de législation, c'est donc aux élus de tenter de convaincre leurs concitoyens, dans des villages anciens, de faire en sorte que ces antennes ne soient pas visibles du domaine public.

M. Migeon demande des informations sur l'opération ruban du patrimoine.

M. Taravella explique qu'il y a chaque année des appels de dossiers. Les communes doivent présenter un dossier pour l'habitat ancien qu'elles veulent soit rénover soit entretenir. Les dossiers sont instruits par un jury auquel participe la Fondation du patrimoine, Sont accordés des prix nationaux, des prix régionaux et des prix départementaux.

Une intervenante, adjointe à Montchauvet fait part de l'expérience de sa commune qui avec trois contrats ruraux a réalisé beaucoup d'améliorations, notamment la consolidation d'un pont roman, d'un donjon du 12^{ème}, d'une porte du 13^{ème} et des vestiges de l'église romane. Elle est très satisfaite des travaux qui ont été réalisés mais regrette de n'avoir pas eu le choix ni de l'architecte ni

des entreprises, ce qui coûte beaucoup plus cher que s'il était possible de faire des appels d'offres auprès d'entreprises de bonne qualité.

M. Lifchitz indique que désormais les communes ont le choix pour les bâtiments classés, ce qui n'était pas le cas avant.

M. Taravella observe que cette commune aurait pu faire réaliser ces travaux à un coût inférieur mais peut-être aussi avec une qualité inférieure.

M. Lautour (Les Mesnuls) indique que des opérateurs de téléphonie lui ont proposé de faire les travaux du clocher mais en remplaçant les ardoises classiques par des ardoises en plastique certes bien imitées mais que l'on reconnaît comme étant en plastique lorsqu'il pleut.

Mme Di Bernardo assure que tout le clocher de son église a été refait en ardoises, et que les poutres en bois ont été gardées. Les antennes, à l'intérieur, ne sont absolument pas visibles.

M. Migeon indique qu'il existe aussi des antennes installées à l'extérieur du clocher mais invisibles. Des techniques permettent de bien camoufler et pas forcément de refaire un clocher avec des ardoises, qui plus est en plastique. Les problèmes viennent souvent du fait que certaines entreprises de téléphonie mobile sous-traitent à des entreprises qui ne sont pas forcément qualifiées.

M. Turpin (Nézel) indique avoir rénové, grâce à un contrat rural en 2007, l'église et son clocher et avoir installé une antenne. Ce clocher a été rénové en ardoises, avec des matériaux totalement habituels.

M. Migeon remercie tous les intervenants de la qualité de leurs contributions.