



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

COMMUNE DE SAINTES ENJEUX DU PATRIMOINE MONUMENTAL POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

(Département de la Charente-Maritime)

Exercices 2019 et suivants

Le présent document a été délibéré par la chambre le 1^{er} avril 2025.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	3
RECOMMANDATIONS	4
PROCÉDURE	5
1 LES ENJEUX DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE	6
1.1 Le patrimoine monumental protégé	6
1.2 L'évolution des compétences des acteurs en matière de gestion des monuments historiques.....	7
1.3 Les monuments historiques, propriétés de la ville	8
1.4 Le suivi comptable du patrimoine monumental	10
1.4.1 Les monuments dans l'inventaire comptable	10
1.4.2 Les dépenses d'entretien des monuments	11
1.4.3 Les dépenses d'énergie.....	11
1.4.4 Les assurances	12
1.5 La connaissance de l'état des monuments saints.....	13
1.5.1 Les bilans sanitaires	13
1.5.2 Le suivi réalisé par la commune.....	14
1.6 Les principales opérations de restauration réalisées depuis 2019	16
1.6.1 L'église Saint-Eutrope.....	17
1.6.2 L'amphithéâtre gallo-romain.....	19
1.6.3 La réfection des toitures de l'ancien couvent des Jacobins et de la maison Martineau	21
1.7 Des besoins de restauration et de valorisation du patrimoine qui restent importants.....	22
1.7.1 L'église Saint-Pierre.....	22
1.7.2 Les thermes de Saint-Saloine	24
1.8 Le recours à la maîtrise d'œuvre : quelques difficultés rencontrées	26
1.9 L'archéologie.....	26
1.10 Les recettes générées par l'exploitation des monuments historiques.....	27
1.10.1 Les subventions perçues par la commune	27
1.10.2 Les recettes liées aux visites.....	29
2 LES ENJEUX D'USAGE	30
2.1 L'existence d'un site patrimonial remarquable	31
2.2 Des réglementations garantissant la protection du patrimoine bâti et paysager de la ville	39
2.2.1 Le règlement applicable aux monuments historiques	39
2.2.2 Les règlements s'appliquant aux constructions et paysages entourant les monuments historiques	40
2.2.3 La protection des abords des monuments historiques excède largement le périmètre du site patrimonial remarquable.....	42

2.2.4 Une protection complémentaire du patrimoine au titre du plan local d'urbanisme	44
2.2.5 Sites classés, sites inscrits au titre du code de l'environnement	45
2.3 Une commission locale du site patrimonial remarquable peu active	46
2.4 Un accompagnement des administrés effectif	47
2.4.1 Les permanences	47
2.4.2 Les aides financières accordées aux propriétaires privés	48
2.4.3 L'aide de la Fondation du patrimoine	50
2.5 La valorisation du patrimoine monumental	51
2.5.1 La stratégie de la ville	51
2.5.2 L'accès aux monuments historiques	54
2.5.3 L'accueil du public scolaire	56
2.5.4 L'accueil du grand public (habitants et visiteurs) : des activités variées	57
2.5.5 Le centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine	59
2.5.6 La valorisation du patrimoine au travers du programme « action cœur de ville »	60
2.5.7 Des relations entre la ville et l'office de tourisme peu formalisées	62
2.5.8 Le plan de gestion de l'Église Saint-Eutrope, monument classé au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle	64
2.5.8.1 Un plan de gestion récent	64
2.5.8.2 L'accueil du public à améliorer	65
2.5.9 La mise à disposition de l'Abbaye-aux-Dames	66
2.5.10 Une signalétique à déployer	70
3 LA PRISE EN COMPTE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DANS LA GESTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	71
ANNEXES	73
Annexe n° 1. Liste des abréviations	74
Annexe n° 2. Liste des sites classés et inscrits	75
Annexe n° 3. Exemple de préconisation pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	76
Annexe n° 4. Localisation des monuments historiques	77
Annexe n° 5. Extrait du plan de sauvegarde et de mise en valeur et du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	78
Annexe n° 6. Dépenses d'entretien des monuments – en €	82
Annexe n° 7. Délimitation des secteurs archéologiques	83
Annexe n° 8. Organisation pour l'élaboration du PSMV et du PVAP entre État, CDA et ville	84
Annexe n° 9. Périmètre du secteur « renouvellement urbain »	85

SYNTHÈSE

La ville de Saintes, sous-préfecture de la Charente-Maritime, dispose d'un très riche patrimoine historique. Elle a conservé de son passé gallo-romain de nombreux vestiges antiques ainsi que d'importants bâtiments des périodes médiévales et du XVIII^e siècle. 26 bâtiments situés sur le territoire de la commune sont classés monuments historiques, parmi lesquels 17 sont des propriétés communales.

La juxtaposition de différentes zones et les nombreuses dispositions de protection patrimoniale et urbanistique ainsi que la richesse archéologique des sous-sols de la ville imposent de fortes contraintes à tous les projets d'aménagement et de construction, qu'ils soient publics ou privés. Afin de concilier ces projets d'investissement et l'amélioration de l'habitat au centre-ville avec la protection et la valorisation du patrimoine, des aides financières et divers dispositifs ont été mis en place en faveur des propriétaires de biens situés dans ces zones protégées. L'information sur cet accompagnement gagnerait toutefois à être davantage diffusée.

Les monuments et bâtiments propriétés de la commune font l'objet d'un suivi régulier et particulier avec les services de l'État. Ce dernier met en évidence un niveau de dégradation relativement élevé : 30 % des monuments saintais sont reconnus en mauvais état et 7 % en péril.

Les besoins de rénovation des monuments historiques pèsent fortement sur les finances de la commune, en dépit d'une politique active de recherche de financement notamment auprès de l'État et du département. Ainsi, de 2019 à 2023, les dépenses d'investissement consacrées aux monuments dont elle est propriétaire ont atteint 3,7 M€, soit 11 % de ses dépenses d'investissement. Elle a cependant bénéficié, sur la même période, d'aides représentant environ 60 % de ses efforts d'investissement en faveur du patrimoine monumental, essentiellement de l'État.

Parmi les chantiers prioritaires lancés depuis 2019 figurent la restauration et la mise en valeur de l'amphithéâtre gallo-romain, monument emblématique de la commune. La basilique Saint-Eutrope, édifice inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, bénéficie également d'un important programme de travaux encore en cours. Dans les années à venir, seuls deux monuments (Abbaye-aux-Dames et cathédrale Saint-Pierre) feront l'objet de programmes de restauration compte tenu des contraintes financières de la commune.

La plupart des monuments de la commune sont ouverts à la visite ou accueillent des services à vocation culturelle. Ces activités directes ne génèrent cependant que de faibles ressources de fonctionnement pour la commune, bien qu'elle dispose du label « Ville d'Arts et d'Histoire » et que de nombreuses actions de valorisation soient menées tant par ses soins que par l'office de tourisme et l'association de l'Abbaye-aux-Dames qui exploite le site éponyme.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. : actualiser l'inventaire de la commune pour améliorer le suivi comptable du patrimoine monumental et mieux retracer les efforts financiers qui lui sont consacrés [**non mise en œuvre**].

Recommandation n° 2. : compléter l'information à destination des usagers sur le site internet, en y incluant les fiches conseils explicatives et les divers dispositifs d'aide à la rénovation en secteur protégé [**non mise en œuvre**].

PROCÉDURE

Conformément à l'article L. 211-4 du code des juridictions financières (CJF), le contrôle thématique de la ville de Saintes face aux enjeux de son patrimoine monumental a été inscrit au programme 2024 de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine pour la période courant à partir du 1^{er} janvier 2019. Ce contrôle s'inscrit dans une enquête menée conjointement par les chambres régionales et la Cour des comptes.

Conformément aux articles L. 211-3, L. 211-4 et R. 243-1 du CJF, une lettre d'ouverture du contrôle a été adressée le 28 août 2024 à l'ordonnateur en fonctions, M. Bruno Drapron, maire de la ville et à M. Jean-Philippe Machon, ancien ordonnateur du 1^{er} janvier 2019 au 28 juin 2020. Ils en ont accusé réception respectivement le 30 août 2024 et le 21 septembre 2024.

L'entretien de début de contrôle a eu lieu avec l'ordonnateur en fonctions le 26 septembre 2024. L'entretien de fin de contrôle, prévu par l'article L. 243-1 du CJF s'est déroulé le 28 novembre 2024 avec l'ordonnateur en fonctions et avec l'ancien ordonnateur.

Les observations provisoires ont été délibérées par la chambre le 19 décembre 2024.

Un rapport d'observations provisoires a été envoyé à l'ordonnateur le 28 janvier 2025. Il en a accusé réception le même jour. Il a fait parvenir sa réponse le 7 mars 2025, un délai de sept jours ayant été accordé à la collectivité. Le rapport a été transmis également à l'ancien ordonnateur le 28 janvier 2025. Il en a accusé réception le 4 février 2025. Il n'a pas fait parvenir de réponse.

Des extraits ont été envoyés à plusieurs tiers concernés, seule l'association de l'Abbaye-aux-Dames a fait parvenir des réponses. Une communication administrative a été envoyée à la direction régionale des affaires culturelles le 28 janvier 2025.

Les présentes observations ont été délibérées par la chambre le 1^{er} avril 2025.

1 LES ENJEUX DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

1.1 Le patrimoine monumental protégé

L'article 1, aliéna 1 du code du patrimoine précise : « *le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique* ».

La notion de patrimoine monumental recouvre les biens immobiliers protégés au titre des monuments historiques, dans le cadre d'une inscription ou d'un classement.

La direction régionale des affaires culturelles (DRAC), en tant que service déconcentré de l'État chargé des monuments historiques, détermine l'application de ces deux niveaux de protection distincts :

- « l'inscription » est décidée par arrêté préfectoral, après avis d'une commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), lorsque le monument présente « *un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation¹* », en application l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;
- « le classement » constitue le plus haut niveau de protection. Il est décidé par arrêté du ministre de la culture, après consultation de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), lorsque la conservation du monument « *présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public²* » en application de l'article L. 621-1 du code du patrimoine.

La protection au titre des monuments historiques constitue une servitude d'utilité publique. Les propriétaires sont soumis à des dispositions particulières lors des interventions d'entretien, de réparation, de restauration ou de modification de l'immeuble pour garantir l'intérêt culturel justifiant la protection. Les travaux programmés par le propriétaire sont préalablement soumis à autorisation administrative puis exécutés sous le contrôle de l'administration. Ils ouvrent droit à des aides de l'État et à des avantages fiscaux. La vente du bien est également très encadrée.

¹ Article L. 621-25 du code du patrimoine : « *Les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation peuvent, à toute époque, être inscrits, par décision de l'autorité administrative, au titre des monuments historiques* ».

² Article L. 621-1 du code du patrimoine : « *Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative* ».

1.2 L'évolution des compétences des acteurs en matière de gestion des monuments historiques

Au XIX^e siècle, le patrimoine historique constituait un bien commun, fondement de la Nation. Il relevait de la compétence exclusive de l'État. Au XX^e siècle, de premières évolutions ont conduit à une responsabilisation des communes. La loi de séparation des Églises et de l'État³ a confié aux collectivités locales⁴ et à l'État la responsabilité des édifices cultuels et a défini leurs modalités d'utilisation. Les lois de décentralisation reprises aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme ont fait de « *la protection du patrimoine culturel immobilier (...) une mission commune* »⁵.

Le passage au XXI^e siècle a marqué une nouvelle étape : la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 a transféré aux régions et à la collectivité territoriale de Corse la responsabilité de la conduite de l'inventaire général du patrimoine culturel et, aux collectivités qui en font la demande, la propriété de certains monuments historiques de l'État. En 2009, trois décrets⁶ ont modifié les acteurs de la conservation du patrimoine. S'inscrivant dans la continuité de l'ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005, les exclusivités de l'État en matière de maîtrise d'ouvrage⁷ et des architectes en chef des monuments historiques (ACMH) en matière de maîtrise d'œuvre sur l'ensemble du patrimoine classé⁸ ont été abolies. Selon la typologie du monument historique concerné et la nature des travaux envisagés, le choix du maître d'œuvre par le propriétaire demeure encadré. Le contrôle scientifique et technique perdure également sur les monuments historiques classés ou inscrits.

Propriétaires de près de 50 %⁹ des monuments historiques, les collectivités locales se trouvent aujourd'hui pleinement acteurs de leur gestion, depuis leur conservation jusqu'à leur valorisation et leur usage. Elles doivent concilier l'exercice de leurs compétences propres (urbanisme, tourisme, développement local, etc.) avec le nouveau défi de la transition énergétique.

³ Loi du 9 décembre 1905 concernant la séparation des Églises et de l'État.

⁴ Les édifices postérieurs à 1905, dont certains sont protégés au titre des monuments historiques, sont propriétés des diocèses.

⁵ Yves Jegouzou, *Les monuments historiques au prisme de la décentralisation – de 1913 au Code du patrimoine, une loi en évolution sur les monuments historiques*, La documentation française, septembre 2018.

⁶ Décret n° 2009-748 du 22 juin 2009 relatif à l'assistance à maîtrise d'ouvrage des services de l'État chargés des monuments historiques ; décret n° 2009-749 du 22 juin 2009 relatif à la maîtrise d'œuvre sur les immeubles classés au titre des monuments historiques ; décret n° 2009-750 du 22 juin 2009 relatif au contrôle scientifique et technique des services de l'État sur la conservation des monuments historiques classés ou inscrits.

⁷ Article L. 621-29 du code du patrimoine.

⁸ Les ACMH n'ont gardé le « monopole » de la maîtrise d'œuvre que sur les monuments historiques classés appartenant à l'État.

⁹ Le rapport public thématique de la Cour relatif à la politique de l'État en faveur du patrimoine monumental, publié en juin 2022, indique (page 17) que sur les 44 540 monuments historiques inscrits ou classés en 2020, 51 % appartiennent à des collectivités territoriales.

1.3 Les monuments historiques, propriétés de la ville

Au cours de l'histoire, Saintes a été tour à tour ville romaine, cité romane, centre épiscopal, marché agro-alimentaire régional, gare ferroviaire d'importance et ville du chemin de fer.

La ville de Saintes, ville moyenne d'un peu plus de 25 000 habitants, dispose ainsi d'un patrimoine archéologique de première importance : un amphithéâtre gallo-romain, des vestiges de thermes romains (thermes de Saint-Saloine), un arc de triomphe de l'époque romaine (arc de Germanicus), des vestiges de remparts romains, un aqueduc. La ville s'est construite par ailleurs autour d'un centre-ville historique médiéval, de part et d'autre de la Charente. Ce dernier comporte de nombreux édifices à préserver :

- l'église Saint-Eutrope (construction du XI^e siècle au XV^e siècle), classée patrimoine mondial de l'organisation des Nations-Unies pour l'éducation, la science et la culture (Unesco), au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle,
- la cathédrale Saint-Pierre (construction du XII^e siècle au XVII^e siècle),
- l'Abbaye-aux-Dames (construction du XI^e siècle au XVII^e siècle),
- l'église Sainte-Marie-aux-Dames (construite au XI^{ème} siècle),
- l'église Saint-Pallais (construction du XII^e siècle au XV^e siècle),
- le couvent des Jacobins et la maison Martineau (construction du XV^e siècle au XIX^e siècle).

La ville dispose de deux musées installés dans des monuments inscrits, la maison de l'Échevinage qui abrite le musée des Beaux-Arts, et l'hôtel Monconseil qui abrite le musée d'art régional (musée Dupuy-Mestreau) (cf. annexe n° 4 pour la localisation des monuments).

La ville est ainsi propriétaire de 17 monuments historiques (MH) classés ou inscrits. Neuf autres appartiennent à des propriétaires privés¹⁰. La ville compte également 183 objets et œuvres d'art inscrits ou classés, dont 164, propriété de la ville. L'aqueduc gallo-romain, situé sur le domaine public communal des communes du Douhet, de Fontcouverte, de Saintes et de Vénérand est géré par la communauté d'agglomération de Saintes-Grandes-Rives-l'Agglo (CDA).

¹⁰ Base « Mérimée », site du ministère de la culture : <https://pop.culture.gouv.fr/>.

Tableau n° 1 : liste des monuments classés ou inscrits

<i>Libelle du bien</i>	<i>Date du classement ou de l'inscription</i>	<i>N° inventaire</i>
<i>Thermes de Saint-Saloine</i>	Classement par arrêté du 27 mai 1904	
<i>Arc de Triomphe (ou de Germanicus)</i>	Classement par arrêté du 5 juillet 1905	BAT0044B
<i>Restes de l'amphithéâtre gallo-romain</i>	Classement par liste de 1840	BAT0192B
<i>Remparts gallo-romain (place des Récollets)</i>	Classement par arrêté du 1er septembre 1977	
<i>Castrum-remparts (seuls les vestiges du mur sont classés, situés sur le site Saint-Louis, le long de la falaise)</i>	Classement partiel par arrêté du 25 juillet 1969	
<i>Aqueduc gallo-romain de Saintes</i>	Classement par arrêté 17 décembre 2014	BAT0199B
<i>Cathédrale Saint-Pierre</i>	Classement par arrêté de 1862 pour l'église et du 9 juin 1937 pour le cloître	BAT0045
<i>Église (basilique) Saint-Eutrope</i>	Classement par liste de 1846	BAT0046B
<i>Ancien couvent des Jacobins (classé partiellement) et ancienne maison de Maurice Martineau, (inscrit partiellement) jouxtant la médiathèque François Mitterrand dans le prolongement</i>	Inscrit MH partiellement : rez-de-chaussée de l'aile principale fermant la cour à l'ouest ; hall d'entrée de l'aile principale y compris la cage d'escalier et l'escalier, bâtiment en retour le long de la rue des Jacobins (extérieurs et décor intérieur) : inscription par arrêté du 1er octobre 1987. Église avec son inscription datée de 1446 et la chapelle attenante (cad. CD 26) : inscription par arrêté du 22 avril 2004 Classé MH : Église de l'ancien couvent en totalité, sans la chapelle attenante (cad. CD 26) : classement par arrêté du 18 août 2005	BAT0052B
<i>Ancienne Abbaye-aux-Dames (ancienne caserne Taillebourg)</i>	Inscription partielle par arrêté du 21 avril 1948, façades et toitures des dépendances (infirmerie, dortoir, noviciat) ; porte d'entrée de l'abbaye	BAT0047B
<i>Église Sainte-Marie-aux-Dames (attenante à l'Abbaye-aux-Dames)</i>	Classement par arrêté du 7 juin 1919	BAT0047B
<i>Église Saint-Pallais</i>	Inscription par arrêté du 12 janvier 1931	BAT0048B
<i>Église Saint-Vivien</i>	Classement par liste de 1846 et journal officiel du 18 avril 1914	BAT0049B
<i>Maison dite du Présidial et son terrain</i>	Classement par arrêté du 7 juin 1919 et du 14 septembre 1937 pour le terrain	BAT0057B
<i>Maison de l'Échevinage (musée de l'échevinage – Beaux-Arts)</i>	Inscription partielle par arrêté du 9 février 1939, Portail d'entrée, cour, cadran solaire, beffroi, façade et toiture du bâtiment de la bibliothèque ; fontaine adossée au côté droit du bâtiment sur la place	BAT0058B
<i>Hôtel Monconseil, actuellement musée d'art régional (musée Dupuy-Mestreau)</i>	Inscription par arrêté du 17 juillet 2009	BAT0059B
<i>Colonne de la Liberté</i>	Classement par arrêté du 12 décembre 2023 qui se substitue à l'arrêté d'inscription du 2 août 2021	

Source : base « Mérimée » du ministère de la culture

Que le bien soit inscrit ou classé, la commune a la responsabilité de la préservation et de la conservation de ses monuments historiques, en application de l'article L. 621-29-1 du code du patrimoine¹¹. La maîtrise d'ouvrage des opérations de conservation lui incombe en tant que propriétaire (article L. 621-29-2 du code du patrimoine).

¹¹ Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005.

La chambre régionale des comptes a pu constater la concordance entre les données en possession de la commune sur son patrimoine et les mesures de protection dont il bénéficie avec les données du ministère de la culture contenues dans la base Mérimée, qui recense les monuments historiques inscrits ou classés.

1.4 Le suivi comptable du patrimoine monumental

1.4.1 Les monuments dans l'inventaire comptable

L'instruction budgétaire et comptable M14, appliquée par la commune de Saintes jusqu'en 2022, ne prévoyait pas de comptabilisation spécifique des biens patrimoniaux ou des monuments. Cette lacune a été comblée par référentiel budgétaire et comptable M57, qui prévoit l'utilisation des comptes suivants :

- compte 216 – biens historiques et culturels ;
- compte 2161 – biens historiques et culturels immobiliers ;
- compte 21611 – biens sous-jacents ;
- compte 21612 – dépenses ultérieures immobilisées ;
- compte 2162 – biens historiques et culturels mobiliers ;
- compte 21621 – biens sous-jacents ;
- compte 21622 – dépenses ultérieures immobilisées.

Le référentiel M57 précise que les biens historiques et culturels n'ayant pas de durée de vie déterminable, ne sont pas amortis. Les dépenses ultérieures font cependant l'objet d'un plan d'amortissement. La ville faisant application de l'instruction budgétaire et comptable M57 depuis 2023, la plupart des monuments sont recensés aux comptes 216.

La comptabilité tenue par la ville de Saintes identifie ainsi nommément et valorise financièrement une importante partie des bâtiments inscrits ou classés de son patrimoine ainsi que les travaux réalisés.

Tableau n° 2 : monuments figurant à l'inventaire de la commune – en €

N° d'inventaire	Monuments	Valeur initiale à l'inventaire	Valeur des travaux réalisés à l'inventaire
BAT0044B	Arc de Triomphe	1 146 901	161 887
BAT0045	Cathédrale Saint-Pierre	1 863 723	125 482
BAT0046B	Église Saint-Eutrope	376 365	1 671 769
BAT0047B	Ancienne Abbaye-aux-Dames (ancienne caserne Taillebourg) et Église Sainte-Marie-aux-Dames	2 427 976	304 742
BAT0048B	Église Saint-Pallais	186 196	24 611
BAT0049B	Église Saint-Vivien	491 457	59 532
BAT0052B	Ancien couvent des Jacobins et ancienne maison de Maurice Martineau (adjacent à bibliothèque municipale)	2 455 351	1 133 035
BAT0057B	Maison dite du Présidial et son terrain	200 784	81 580
BAT0058B	Maison de l'Échevinage (musée de l'Échevinage – Beaux-Arts)	205 276	116 495
BAT0192B	Restes de l'amphithéâtre gallo-romain	270 413	2 043 288
BAT0199B	Aqueduc gallo-romain de Saintes	4 321	

Source : inventaire des biens communaux de la ville

Certains monuments ne figurent cependant pas à l'inventaire des biens de la commune (les thermes de Saint-Saloine, les restes des remparts et le castrum ainsi que la colonne de la Liberté). En revanche, l'aqueduc gallo-romain figure à l'inventaire communal avec une valorisation de 4 321 €. La CDA étant compétente pour intervenir sur ce bien, l'inventaire comptable devrait faire apparaître la mise à disposition de ce bien qui reste toutefois propriété de la ville (imputation au compte 24 « immobilisation [...] mise à disposition »). Les derniers travaux de restauration et de valorisation (2,86 M€) ont d'ailleurs été pris en charge par la communauté d'agglomération.

La chambre régionale des comptes recommande à la commune d'améliorer le suivi comptable de son patrimoine monumental afin de mieux retracer les efforts financiers qui lui sont consacrés.

Recommandation n° 1. : actualiser l'inventaire de la commune pour améliorer le suivi comptable du patrimoine monumental et mieux retracer les efforts financiers qui lui sont consacrés. **[non mise en œuvre]**

1.4.2 Les dépenses d'entretien des monuments

La commune de Saintes n'a pas mis en place de comptabilité analytique qui lui permettrait de disposer d'une ventilation de ses dépenses courantes par bâtiment ou par service. Les charges de fonctionnement et d'entretien de son patrimoine ne sont donc pas individualisées. La connaissance des coûts par bâtiment suppose une recherche au cas par cas ce qui rend les chiffres difficiles à obtenir, leur fiabilité est donc perfectible.

Au cours de la période 2019-2023, selon les éléments partiels transmis par la commune, les dépenses d'entretien des monuments historiques ont été en moyenne de 160 000 € par an (cf. annexe n° 6).

La chambre régionale des comptes invite la commune à améliorer le suivi analytique de ses bâtiments pour disposer d'une meilleure connaissance de ses charges de fonctionnement.

1.4.3 Les dépenses d'énergie

Ce manque de précision du suivi des charges par bâtiment est également observable pour les dépenses énergétiques (électricité et gaz). Saintes n'est ainsi en mesure d'identifier que partiellement les dépenses relatives aux monuments historiques. Sur la période contrôlée, ces dépenses représentent, d'après la commune, environ 10 % du total des dépenses énergétiques en raison de l'importance des charges liées à l'Abbaye-aux-Dames, à la bibliothèque municipale, adjacente au couvent des Jacobins et à la maison Martineau. Ces dépenses ont significativement augmenté à partir de 2022 en raison de l'évolution générale des prix de l'énergie.

Tableau n° 3 : dépenses d'énergie des monuments historiques – en €

	2019	2020	2021	2022	2023
Abbaye-aux-Dames	58 403	44 914	53 970	61 586	109 205
Maison Martineau, couvent des Jacobins et bibliothèque municipale	35 994	23 898	35 166	62 540	92 776
Maison du Présidial	9 300	9 499	10 105	17 253	18 800
Maison de l'Échevinage	13 684	13 417	12 635	14 948	16 628
Église Sainte-Marie-aux-Dames	6 947	5 952	6 541	5 855	8 536
Restes de l'amphithéâtre gallo-romain	2 858	3 243	2 500	2 741	4 927
Thermes de Saint-Saloine		78	93		522
Cathédrale Saint-Pierre					
Église Saint-Eutrope					
Église Saint-Pallais					
Église Saint-Vivien					
Total	127 185	101 000	121 010	164 924	251 394
Ensemble des dépenses d'énergie	1 303 471	1 237 732	1 272 131	1 877 020	2 166 194
Part des monuments historiques	10 %	8 %	10 %	9 %	12 %

Source : ville de Saintes

Toutefois, seules les consommations de certains bâtiments, généralement affectés à des services communaux, sont identifiables. La chambre régionale des comptes invite la ville à améliorer le suivi de ses consommations énergétiques en l'étendant à l'ensemble de son patrimoine monumental.

1.4.4 Les assurances

La commune n'a pas souscrit de contrat d'assurance spécifique pour protéger son patrimoine monumental. L'ensemble des bâtiments communaux est couvert par un contrat unique.

Les dispositions contractuelles prévoient que les bâtiments ainsi que les matériels et aménagements soient garantis à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf ou valeur de remplacement à neuf pour le contenu au jour du sinistre pour tous les risques et événements garantis. Pour les monuments historiques, le contrat précise que l'indemnisation tiendra compte des exigences de l'administration pour la conduite des travaux de réparation ou de reconstruction.

Le renouvellement du contrat d'assurances dommages aux biens, réalisé dans le cadre d'un groupement de commandes constitué avec le CCAS de Saintes, a été précédé en 2021 d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le contrat conclu avec l'assureur à compter du 1^{er} janvier 2022 porte sur une surface de bâtiments municipaux de 169 050 m² dont 22 420 m² correspondant aux bâtiments classés ou inscrits, soit 13 %. Les thermes de Saint-Saloine et l'amphithéâtre gallo-romain n'y sont cependant pas intégrés.

Tableau n° 4 : dépenses d'assurances - en €

	2019	2020	2021	2022	2023
Ensemble des dépenses d'assurances	205 734	189 535	196 245	231 700	256 330
Dont assurances dommages aux biens	120 020	106 329	108 003	133 427	142 812

Source : grands livres

Au titre de 2023, la part des dépenses d'assurances relatives aux dommages aux biens était de 142 812 € pour la ville de Saintes. Aucune distinction n'étant effectuée par l'assureur, la commune n'a pas été en mesure de transmettre à la chambre de relevé de sinistralité propre aux monuments historiques.

1.5 La connaissance de l'état des monuments saints

L'état de conservation des monuments de la ville de Saintes est évalué par les services de l'État grâce aux bilans sanitaires établis par la conservation régionale des monuments historiques (CRMH) et par les études conduites par les services de la commune.

1.5.1 Les bilans sanitaires

Selon les bilans de la conservation régionale des monuments historiques, pour huit des monuments saints, l'état sanitaire est réputé mauvais ou en péril (cathédrale Saint-Pierre).

Cette situation est plus dégradée que celle observée au niveau national. Lors du dernier bilan sanitaire conduit en 2018, le ministère de la culture estimait que 23,3 % des monuments historiques étaient alors classés en mauvais état ou en péril.

Tableau n° 5 : état sanitaire des monuments historiques par entité géographique

	Bon	Moyen	Mauvais	En péril	Non précisé
Saintes (ensemble des MH)	37 %	22 %	30 %	7 %	4 %
Saintes (MH propriétés communales)	40 %	20 %	30 %	5 %	5 %
Charente-Maritime	55 %	30 %	9 %	2 %	4 %
Nouvelle-Aquitaine	33 %	43 %	15 %	4 %	5 %
France (sur 89 % de MH analysés dans le rapport 2013-2018)	35 %	42 %	19 %	5 %	0

Source : DRAC, état sanitaire des monuments historiques en 2023 sauf pour les données nationales qui sont extraites du rapport national 2013-2018 sur le suivi sanitaire des monuments.

Cette situation est corroborée par les services de la ville qui indiquent que la cathédrale Saint-Pierre et les Thermes de Saint-Saloine sont dans un état préoccupant, et quatre dans un état moyen (Arc de Germanicus, église Saint-Pallais, église Saint-Vivien, maison Martineau). La ville estime que les priorités portent en conséquence sur la cathédrale Saint-Pierre et les thermes de Saint-Saloine. Viennent ensuite des travaux de couverture pour les bâtiments de l'Abbaye-aux-Dames (en raison de sa fréquentation) et de la maison Martineau.

Tableau n° 6 : bilans sanitaires

Monument	Année du constat	Etat sanitaire	% de dégradation
Amphithéâtre gallo-romain	2022	Mauvais	70
Couvent des Jacobins (église et chapelle)	2017	Bon	10
Maison Martineau (décor 19 ^{ème})	2017	Mauvais	60
Maison du Présidial / Terrain avec l'immeuble Guinguenaud	2012	Bon	
Hôtel Monconseil / Musée Dupuy-Mestreau	2020	Mauvais	70
Colonne de la Liberté	2021	Mauvais	70
Rempart gallo-romain	2012	Moyen	
Maison de l'Échevinage	2017	Bon	10
Église Sainte-Marie-aux-Dames	2022	Péril	90
Église Saint-Pallais	2012	Moyen	
Abbaye-aux-Dames	2017	Bon	20
Église Saint-Eutrope	2020	Moyen	50
Cathédrale Saint-Pierre	2017	Péril	90
Arc de Triomphe	2017	Moyen	50
Thermes de Saint-Saloine	2017	Mauvais	60
Castrum	2012	Moyen	
Église Saint-Vivien	2019	Mauvais	70

Source : DRAC (direction régionale des affaires culturelles) / conservation régionale des monuments historiques (CRMH)

Parmi l'ensemble des bâtiments évalués, seuls cinq ont fait l'objet de fiches de visite : l'amphithéâtre, la colonne de la Liberté, l'église Sainte-Marie-aux-Dames, l'église Saint-Eutrope et l'hôtel Monconseil (musée Dupuis Mestreau).

L'état préoccupant de certains bâtiments classés a par ailleurs été relevé dans le cadre des visites de la commission de sécurité dans les établissements recevant du public. Ainsi, à la suite d'une visite effectuée le 1^{er} décembre 2021, l'Abbaye-aux-Dames et l'église Sainte-Marie-aux-Dames ont reçu un avis défavorable à la poursuite de leur exploitation en raison des risques d'effondrement partiel de la charpente en bois et de sa couverture au-dessus de la coupole qui surplombe le transept sud. Des travaux, débutés en décembre 2022, ont permis de répondre à cette situation d'urgence structurelle. Les visites ultérieures de la commission de sécurité, notamment le 10 avril 2024, ont délivré un avis favorable à l'exploitation du bâtiment y compris pour l'organisation des spectacles présentés dans le cadre du festival de musique de l'Abbaye-aux-Dames.

1.5.2 Le suivi réalisé par la commune

La commune a fait réaliser un schéma directeur immobilier (SDI) portant sur l'ensemble de son patrimoine immobilier. Cette mission a été conduite de 2017 à 2019 pour un montant de 230 400 € TTC sous la forme d'un accord-cadre. Une mission complémentaire sur les toitures a été conduite en 2021 pour un montant de 29 520 € TTC.

Dans ce cadre, les monuments historiques propriétés de la commune ont été audités de la même manière que l'ensemble des autres bâtiments. Les services de la ville considèrent que cette étude tient lieu de carnet sanitaire des monuments. Elle détaille les estimations de travaux nécessaires à leur maintien en état, leur mise en conformité avec les normes d'accessibilité et l'amélioration de leur performance énergétique. La chambre régionale des comptes observe toutefois que les vestiges gallo-romains n'y sont pas décrits et l'invite à réaliser un bilan sanitaire pour ces monuments.

Selon la commune, la dégradation des monuments s'explique par le niveau insuffisant d'investissements et d'entretien courant au cours des vingt dernières années qui a pu leur être consacré. Seuls les besoins les plus urgents ont été pris en compte depuis dix ans. Les chantiers de l'église Saint-Eutrope et de l'amphithéâtre, considérés comme les plus urgents¹², arrivent aujourd'hui à leur terme.

La cathédrale Saint-Pierre, que la conservation régionale des monuments historiques considère en péril avec un taux de dégradation de 90 %, fait l'objet d'un diagnostic également alarmant dans le carnet de santé réalisé à la demande de la commune en juillet 2018. Le besoin de travaux pour faire face à un risque majeur y est évalué à 1,7 M€ pour la seule consolidation du bras sud du transept. À ce jour, seuls des travaux d'urgence d'étalement ont été réalisés. La commune estime qu'il s'agit d'un chantier prioritaire qui devrait s'ouvrir en 2026.

La réalisation du SDI et son suivi régulier, en particulier au travers de visites périodiques, réalisées conjointement avec les services de la DRAC, donne à la commune une assez bonne connaissance de l'état de ses édifices patrimoniaux. Celle-ci est également complétée par les études réalisées lors des travaux de restauration. L'amphithéâtre gallo-romain a ainsi fait l'objet de rapports d'opération de sondages archéologiques en 2018 et 2021 ainsi que d'un bilan en 2017 et 2018 ayant abouti à la réalisation de la phase 3 (cf. *infra*). De même, la basilique Saint-Eutrope a fait l'objet de rapports de diagnostic en 2017 et 2018, ainsi que la cathédrale Saint-Pierre en 2012, 2014 et 2019. Un diagnostic de l'état sanitaire de l'Arc de Germanicus a également été réalisé en partenariat avec l'université de Poitiers en 2022.

Afin de suivre les travaux et les contrôles périodiques qu'elle doit réaliser dans l'ensemble de ses bâtiments¹³, la commune s'est dotée d'un logiciel spécifique. Cette application permet de centraliser la programmation des travaux, en particulier ceux réalisés en régie, et de suivre les demandes d'intervention. Bien que l'outil le permette, il n'est pas utilisé pour suivre précisément l'état des bâtiments patrimoniaux. La commune n'a pas non plus de carnets d'entretien permettant de suivre l'avancée des travaux de l'ensemble de ses monuments. Seule la basilique Saint-Eutrope bénéficie d'un document de ce type sans toutefois avoir été mis à jour depuis 2019 par manque de moyens humains, selon la ville. En réponse, la ville a indiqué que l'amphithéâtre disposait également d'un carnet d'entretien sans toutefois le communiquer, mais reconnaît que ce dispositif doit être étendu à tous les monuments historiques et qu'un chantier a été engagé à cette fin.

La chambre invite la commune à étendre cette démarche à l'ensemble de son patrimoine monumental afin de disposer d'une cartographie précise et actualisée de l'ensemble des sites et bâtiments protégés.

¹² Priorités partagées par la DRAC.

¹³ Environ 200 bâtiments répartis sur 130 sites.

1.6 Les principales opérations de restauration réalisées depuis 2019

Au cours de la période 2019-2023, la commune a consacré 3,72 M€ aux investissements directement liés aux monuments historiques (travaux et études préalables). Ce chiffrage est cohérent avec les montants relevés par la chambre régionale des comptes à l'inventaire comptable de la commune (4,73 M€ sur la même période, ce montant pouvant intégrer des dépenses supplémentaires ou antérieures et la remise en état de la médiathèque pour 0,94 M€). Les investissements liés au patrimoine monumental ont représenté 11 % de l'ensemble des dépenses d'équipement de la commune (32,96 M€ de 2019 à 2023). Le patrimoine monumental étant très important, la ville a indiqué que le coût de leur remise en état dépasse les capacités financières d'un budget de ville moyenne comme Saintes.

Les choix qui guident les priorités en matière d'investissement sont l'état du bâtiment en premier lieu, puis l'intérêt culturel et touristique.

Tableau n° 7 : dépenses d'investissement des monuments – en €

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Amphithéâtre gallo-romain	68 748	8 940	117 670	989 583	863 522	2 048 463
Église Saint-Eutrope	12 953	218 585	382 158	593 659	15 695	1 223 050
Ancien couvent des Jacobins et ancienne maison Martineau, médiathèque <i>Dont partie classée</i>		(777 578) 83 021	(166 239)			(943 817) 83 000
Église Sainte-Marie-aux-Dames	18 484	4 119	19 015	5 266	94 667	141 551
Église Saint-Pierre	10 962	0	40 000	20 000	0	70 962
Ancienne Abbaye-aux-Dames	35 078	6 720	29 027		19 340	90 165
Église Saint-Pierre	10 962	0	40 000	20 000	0	70 962
Église Saint-Vivien	40 902					40 902
Église Saint-Palais	0	0	5 981	6 504	0	12 485
Maison de l'Échevinage	2 108		2 430			4 538
Maison du Présidial	6 900					6 900
Total des dépenses sur les monuments	196 135	321 385	596 282	1 615 012	993 224	3 722 037
<i>Ensemble des dépenses d'équipement</i>	<i>4 960 744</i>	<i>5 295 261</i>	<i>6 012 528</i>	<i>8 909 019</i>	<i>7 777 648</i>	<i>32 955 200</i>

Source : ville de Saintes

Deux opérations ont concentré 88 % des dépenses réalisées : les restaurations de l'amphithéâtre gallo-romain et de l'église Saint-Eutrope. Ces deux monuments étant les plus visités expliquent le choix de la municipalité de les rénover en priorité.

Les travaux de remise en état des bâtiments de l'ancien cloître des Jacobins abritant la médiathèque François Mitterrand, très fortement endommagés par une tempête fin 2019, se sont élevés à 943 817 €, mais selon les services techniques de la commune seuls 83 000 € concernent la partie classée du bâtiment.

La commune n'a pas transmis à la chambre régionale des comptes de plan pluriannuel d'investissement. Cependant, sa gestion des dépenses d'investissement sous la forme d'autorisations de programme et de crédits de paiement (AP-CP)¹⁴ permet de connaître et de suivre l'échelonnement financier des projets.

Tableau n° 8 : AP – CP montants à compter de 2020 relatifs aux monuments historiques – en € TTC

Programme	Réalisé 2020-2022	Réalisé 2023	CP 2024	CP 2025	CP 2026	Montant global des AP
Restauration église Saint-Eutrope	1 194 402	15 695	150 000	900 000	400 000	2 660 097
Amphithéâtre	1 116 192	863 521	700 000	400 000	700 000	3 779 714
Confortement du transept sud de la cathédrale Saint Pierre			40 000	50 000	350 000	440 000
Réhabilitation de l'Abbaye-aux-Dames			100 000	150 000	400 000	650 000

Source : commune de Saintes

L'actualisation la plus récente des AP-CP a été adoptée par la délibération du conseil municipal du 4 avril 2024. Le total des AP ouvertes à cette date et jusqu'en 2026 est de 49,75 M€, dont 20,23 M€ au titre des opérations globales (bâtiments, infrastructures et cadre de vie) et 4,54 M€ de dépenses d'investissement récurrentes (informatique, matériel et mobilier, véhicules, obligations règlementaires). Les 20 projets relatifs à des opérations spécifiques et dotés d'une AP identifiée représentent 24,97 M€. Parmi ces projets, quatre concernent des monuments historiques (amphithéâtre, église Saint-Eutrope, cathédrale Saint-Pierre, Abbaye-aux-Dames) et représentent 7,53 M€, soit 30 % de l'ensemble des projets et 15 % du total des AP¹⁵ à horizon 2026. La chambre observe que la ville n'a pas à ce jour de projet pour les thermes de Saloine, l'église Saint-Vivien ou le musée Dupuy-Mestreau en dépit de leur état sanitaire jugé mauvais.

1.6.1 L'église Saint-Eutrope

L'ancienne église priurale Saint-Eutrope est classée monument historique depuis 1846. Elle est également inscrite au patrimoine mondial par l'Unesco au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France depuis 1998. Cette grande église est composée d'une église basse semi-enterrée, qui abrite une crypte, et d'une église haute de style roman saintongeais prolongée d'un chœur et surmontée d'un clocher, tous deux de style gothique. Les dimensions de la crypte en font l'une des plus vastes cryptes romanes d'Europe.

¹⁴ Les autorisations de programme (AP) constituent la limite supérieure des dépenses qui peuvent être engagées pour l'exécution des investissements. Elles demeurent valables, sans limitation de durée jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur annulation. Elles peuvent être révisées.

Les crédits de paiement (CP) inscrits au budget sont la matérialisation des AP. Ils constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées au cours de l'exercice budgétaire, pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des autorisations de programme correspondantes.

¹⁵ Dépenses réalisées jusqu'en 2023 et dépenses prévisionnelles de 2024 à 2026.

Photo n° 1 : la basilique Saint-Eutrope



Source : Wikipédia

L'étude de diagnostic réalisée en 2017 par un architecte du patrimoine de l'agence S. et un architecte en chef des monuments historiques a recensé de nombreux désordres architecturaux affectant le bâtiment (affaissement de voûtes, infiltrations, lézardes, détérioration de la maçonnerie, des sculptures, des charpentes et de la couverture, etc.). Les aménagements techniques sont également jugés peu adaptés (installation électrique intérieure et extérieure, accessibilité, sécurité des visiteurs, etc.). Trois priorités sanitaires sont identifiées : la reprise des grands escaliers de l'avant-crypte qui menacent de s'effondrer, la résorption de l'important problème d'humidité de la crypte qui entraîne la dégradation des chapiteaux romans, la restauration de la façade nord particulièrement altérée par les eaux pluviales. L'étude recommande également d'améliorer la lisibilité et l'attractivité du monument par une mise en valeur de ses abords desservis par la présence d'équipements disparates (parkings sur le parvis, préfabriqués côté sud, etc.).

La maîtrise d'œuvre de l'opération a été confiée à l'agence S. par un marché conclu pour un montant de 233 531 € HT pour la restauration de la façade nord, de la crypte et de l'avant-crypte et une tranche optionnelle de 216 749 € HT pour l'aménagement du parvis et de la zone sud, soit un total de 450 280 € HT.

Selon le rapport de présentation du marché d'octobre 2019, le montant prévisionnel de travaux était estimé à 3,5 M€ en incluant la tranche optionnelle selon la décomposition suivante :

- phase 1 : restauration de la façade nord : 778 000 €, qui s'est déroulée en d'avril 2021 à juin 2022 ;

- phase 2 : restauration et assainissement de la crypte et avant-crypte : 1 195 600 €, à compter de l'été 2023, les travaux devaient être achevés fin 2024, mais en raison de difficultés budgétaires, la ville¹⁶ a indiqué que les travaux ne commenceront finalement qu'en 2025 ;
- phase 3 : parvis et zone sud : 1 526 400 €.

Les marchés de travaux pour la restauration de la façade nord ont été attribués en avril 2021 pour un montant total de 697 369 € HT, hors maîtrise d'œuvre. Ils ont débuté en juillet 2021 pour une inauguration le 25 juin 2022.

Tableau n° 9 : allotissement du marché pour la restauration de la façade nord – en €

Lots	Montants attribués HT	Dépenses réalisées HT
Échafaudage, maçonnerie, taille de pierre	328 302	328 302
Sculpture	139 448	145 120
Charpente et couverture	123 236	117 533
Vitrail	88 975	98 125
Archéologie	17 408	16 503
Total	697 369	705 583

Source : ville de Saintes, pièces de marché

Un avenant au marché de maîtrise d'œuvre a été signé en novembre 2020 pour tenir compte de travaux supplémentaires : étude hygrothermique et nivellement pour 19 391 € et ajout d'un lot de travaux « archéologie du bâti » pour 75 000 € HT.

D'après les chiffrages produits par la ville de Saintes, de 2018 à 2023, l'ensemble des dépenses réalisées dans le cadre de cette opération de travaux a atteint 1 044 012 € HT dont 166 071 € HT au titre de la mise en lumière et 136 337 € HT de la maîtrise d'œuvre¹⁷. À ce stade, la chambre n'a pas constaté d'écarts significatifs entre les prévisions et les dépenses réalisées.

1.6.2 L'amphithéâtre gallo-romain

L'amphithéâtre est classé monument historique depuis 1840. A partir de ce moment il a été progressivement remis en valeur. Il est situé à 500 mètres du cœur historique de Saintes et implanté au sein d'un espace boisé, le site classé¹⁸ du Vallon des arènes. L'édifice a été achevé autour des années 40 après J-C, à une époque où Saintes jouait un rôle de premier plan dans la romanisation de la province Aquitania. Ses dimensions imposantes (long de 126 mètres et large de 102 mètres), permettaient d'accueillir plusieurs milliers de spectateurs pour des spectacles de combats de gladiateurs et de chasses d'animaux.

¹⁶ Message du directeur des services techniques du 19 novembre 2024.

¹⁷ L'écart avec le montant figurant au Tableau n° 8 : correspond aux 42 718 € TTC de dépenses réalisées en 2018 et 2019, hors AP/CP.

¹⁸ Article L. 341-1 du code de l'environnement.

Photo n° 2 : l'amphithéâtre gallo-romain



Source : ville de Saintes

Parmi les 39 amphithéâtres implantés en Gaule, celui de la ville de Saintes est le mieux conservé de l'Ouest de la France. Il constitue le plus important monument antique de Saintes aux côtés de l'arc de Germanicus, des thermes de Saint-Saloine et des vestiges des remparts de la cité (monuments également classés, cf. 1.3).

En 2017, la ville de Saintes a conclu un marché d'étude archéologique de l'amphithéâtre et de proposition de conception et d'installation de gradins avec le groupement S/E. Les résultats de la première partie du projet ont fait l'objet de rapports d'opération de sondages archéologiques en 2018 et 2021 qui soulignaient l'état fortement dégradé des arches des portes nécessitant des travaux d'urgence.

Le chantier de restauration est mené en trois phases depuis 2019. Les deux premières interventions concernaient la Porte des Vivants et la Porte des Morts. Elles se sont achevées en 2024. La troisième phase concernera l'assainissement et la restauration du podium et des vomitoriums (espaces voûtés facilitant la circulation des spectateurs) qui permettront notamment le drainage de l'arena.

Le projet initial, qui prévoyait le décaissement de l'arena et l'ajout de gradins afin de permettre l'accueil de spectacles, a été modifié par la majorité municipale élue en 2020 pour le recentrer sur la restauration et la sécurisation du site.

Un marché, passé sous la forme d'un accord-cadre pour une durée de quatre ans, a été conclu en octobre 2021.

La première phase (Porte des Vivants et travées adjacentes) et la seconde (Porte des Morts et travées adjacentes) ont donné lieu à l'attribution de deux marchés subséquents pour un total de 1 711 818 € HT.

Tableau n° 10 : allotissement du marché pour la restauration de l'amphithéâtre

Lots	Montants attribués HT		
	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3
Maçonnerie, pierre de taille	916 633 €	611 184 €	
Gros œuvre, VRD	58 724 €	125 277 €	
Assainissement, drainage			À venir

Source : ville de Saintes, pièces de marché

D'après les éléments transmis par la commune, mis à jour en 2025, les dépenses constatées sont de 1 381 500 € HT pour la tranche 1 et de 1 076 000 € HT pour la tranche 2 en voie d'achèvement. Les dépenses totales s'élèvent 2 457 500 € HT dont 526 000 € HT pour les missions archéologiques et 121 423 € HT pour la maîtrise d'œuvre. Ce montant de dépenses est comparable à celui envisagé dans les AP-CP (1 979 713 € TTC jusqu'en 2023 et 700 000 € de crédits de paiement prévus pour 2024).

Le chantier a connu d'importants retards, liés notamment à la mise en place de mesures de protection de la faune et aux multiples inondations du site. En août 2024, la tranche de travaux relatifs à la Porte des Vivants a été inaugurée, elle était alors la seule achevée. La tranche 2 devait se terminer en décembre 2024. Le seul coût de la troisième phase du chantier, programmée à partir de fin 2025, est estimé à 1 512 177 € HT par la maîtrise d'œuvre. Le budget prévisionnel de l'ensemble des travaux a ainsi été revu à la hausse : estimé à 3,2 M€ en 2019, il est évalué pour la totalité de l'opération à 5,38 M€¹⁹. Le total des autorisations de programme est cependant de 3 779 714 € TTC, soit 3 149 762 € HT (cf. *supra*, tableau n° 8). La chambre invite la commune à ajuster ses prévisions budgétaires en fonction de l'évolution des estimations de dépenses aujourd'hui à sa disposition.

1.6.3 La réfection des toitures de l'ancien couvent des Jacobins et de la maison Martineau

Les bâtiments occupés par la médiathèque François Mitterrand, installés dans la partie non classée du couvent des Jacobins, ont subi de très lourds dégâts début novembre 2019, lors du passage de la tempête Amélie. Les premiers désordres constatés dans les toitures ont imposé la fermeture au public et le transfert en urgence des documentaires et patrimoniaux (fonds anciens et régionaux) dans des salles de repli, dont la salle de l'exposition permanente du centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP)²⁰. Très fragilisée, une grande partie de la toiture s'est effondrée quelques semaines plus tard. Cette toiture, bâtie au milieu des années 1990 lors de l'aménagement de la médiathèque, a dû être intégralement refaite.

¹⁹ bulletin d'information municipal de septembre 2024.

²⁰ Le centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) est un établissement culturel de proximité ayant pour objectifs la sensibilisation, l'information et la formation de tous les publics à l'architecture et au patrimoine du territoire du Pays d'art et d'histoire. Sa création est demandée dans la convention du label Pays ou ville d'art et d'histoire signée entre la collectivité et le ministère de la culture.

En situation d'urgence impérieuse, la commune a passé un premier marché pour procéder à la mise en place d'un échafaudage et d'une toiture provisoire, conformément aux articles L. 2122-1 et R. 2122-1 du code de la commande publique²¹. Pour les mêmes motifs d'urgence, la maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet M. par une décision du 9 décembre 2019. Une mise en concurrence a été publiée le 20 février 2020 pour la réfection de la toiture et du 2^{ème} étage de la médiathèque de Saintes.

En dehors de ces travaux d'urgence, la commune n'avait pas planifié d'autres interventions. Selon les données transmises par cette dernière, les dépenses liées à cette opération ont été de 943 817 € de 2020 à 2021, dont 83 201 € pour la toiture de la chapelle des Jacobins. La médiathèque a été réouverte au public en décembre 2021. En dépit du mauvais état de la maison Martineau, attenante, la commune n'avait pas encore lancé de travaux en 2024. L'ordonnateur, en réponse, indique que des travaux sont prévus, mais ils supposent au préalable de pouvoir décontaminer²² et déplacer les collections encore hébergées sur le site de la maison Martineau, qui représentent 1,5 km de linéaires. Les locaux d'accueil ont été acquis en 2024. Leur aménagement (des extensions sont prévues) et le déplacement des collections ont été chiffrés à 4,5 M€, pour une réalisation en 2026/2027. La décontamination des collections, dès lors que les locaux seront opérationnels, devrait coûter environ 800 000 €. Des travaux de décontamination pour 3/5 des collections ont été réalisés en 2019 et 2020 pour un montant de 817 000 €, soit un total 1,6 M€. Les ouvrages restaurés peuvent être consultés à la médiathèque.

1.7 Des besoins de restauration et de valorisation du patrimoine qui restent importants

Au-delà des importants travaux conduits ou en cours pour restaurer l'église Saint-Eutrope et l'amphithéâtre gallo-romain, l'état de conservation d'autres monuments de la ville nécessite des actions de restauration et de mise en valeur. La commune envisage des travaux de rénovation pour la cathédrale Saint-Pierre et les thermes de Saloine.

1.7.1 L'église Saint-Pierre

La cathédrale Saint-Pierre est classée monument historique depuis 1862.

²¹ Articles L. 2122-1 et R. 2122-2 du code de la commande publique.

²² Les ouvrages entreposés dans la maison Martineau ont été contaminés par des bactéries, des insectes et des moisissures en raison de contrastes thermiques, hygrométriques et lumineux défavorables et d'infiltrations d'eau.

Photo n° 3 : cathédrale Saint-Pierre

Source : ville de Saintes

Le mauvais état du bâtiment a imposé sa fermeture en 2012 pour des raisons de sécurité. Elle a été réouverte en octobre 2013 après des travaux de réfection du système électrique défectueux et la consolidation de la coupole sud. Le bilan sanitaire établi par les services de la DRAC en 2017 faisait état de problème de stabilité du transept sud et reconnaissait l'église Saint-Pierre en péril avec un taux de dégradation de 90 %. La fiche de carnet de santé rédigée en 2018 dans le cadre du SDI évaluait le coût des travaux de consolidation du bras sud du transept à 1,69 M €. Ce besoin de travaux urgents était associé au niveau de risque le plus élevé de l'ensemble des monuments du patrimoine saintais (niveau 1 sur une échelle de risque de 1 à 5).

En dépit de la situation préoccupante de l'église Saint-Pierre, la commune de Saintes n'a pas entrepris d'autres travaux significatifs depuis les constats réalisés en 2018. Des missions de diagnostic et une phase d'étude doivent être lancées en 2025. Parallèlement, des travaux sur les abords du bâtiment sont nécessaires pour améliorer l'évacuation des eaux pluviales, en partie responsables des désordres du bâtiment. Selon la commune, ces travaux devraient également intervenir en 2025, leur réalisation pourrait cependant être ralentie par les mesures de suivi et de protection archéologiques qu'impose le site. Bien que directement liés à la préservation du monument, il s'agit de travaux qui concernent exclusivement l'environnement de l'église Saint-Pierre, à ce titre ils seraient exclus des subventionnements dont bénéficie la commune pour les restaurations de monuments historiques.

1.7.2 Les thermes de Saint-Saloine

Les vestiges des thermes romains de Saint-Saloine sont classés monuments historiques depuis 1904. Le site occupe une parcelle d'environ 5 200 m² dans la partie nord de la commune. La nature très dégradée des restes des bâtiments antiques et leur localisation excentrée rendent complexes la mise en valeur et la sécurisation de ce monument.

Afin d'éviter les dégradations, en partie liées à l'absence de contrôle des accès des lieux, la commune envisage de les clôturer. Ce projet se heurte cependant à la richesse archéologique du site qui impose de fortes contraintes de protection et ne permet pas le creusement d'ancrages au sol. L'obligation de conduire un diagnostic archéologique préalable et de recourir à un architecte du patrimoine pourrait entraîner des surcoûts significatifs. La commune envisage cependant de réaliser ce projet en 2025 sans toutefois avoir procédé à un chiffrage, ni avoir créé une autorisation de programme pour ce projet. En réponse, l'ordonnateur a précisé qu'un « *plan d'urgence* » doté de 80 000 € sur deux ans avait bien été prévu. L'obligation de recourir à un architecte du patrimoine et la réalisation de fouilles ont entraîné un doublement du budget projeté, alors que ces travaux constituent un aménagement temporaire. L'ordonnateur souligne que les services de l'État ont été alertés du risque « *que pouvaient faire courir aux vestiges des prescriptions contraignantes et coûteuses, inapplicables rapidement* ». La commune précise que les discussions en cours avec les services de l'État devraient cependant permettre de trouver des solutions rapidement. L'objectif de la commune reste de restaurer l'ensemble du site à plus long terme.

Photo n° 4 : les thermes de Saint-Saloine



Source : Wikipédia

Un projet ambitieux mais juridiquement et financièrement complexe : la réunion des collections lapidaires de Saintes et des épaves de Courbiac

Au-delà de l'importance de son patrimoine monumental, objet de la présente enquête, la ville de Saintes souhaite valoriser des épaves de navires antiques dont elle n'est aujourd'hui toutefois pas propriétaire. Elle a pour projet de les intégrer à ses collections archéologiques au sein d'un nouveau musée.

L'ancien musée lapidaire de Saintes, rassemblant une très importante collection d'éléments architecturaux issus des fouilles archéologiques et des travaux de terrassement menés au XIX^{ème} siècle, est fermé au public depuis mars 2016. Le bâtiment qui l'abritait depuis 1931 a fait l'objet d'une étude en 2016 qui a révélé un risque d'effondrement. Cet ancien abattoir municipal situé place Bassompierre ne fait l'objet d'aucune mesure de classement.

Depuis la fermeture, les collections ont été entreposées dans un ancien local commercial propriété de la commune. Le site a depuis été cédé à la communauté d'agglomération qui envisageait de consacrer cette friche d'un hectare et demi à la construction d'une piscine.

Un second transfert des collections vers un centre de conservation et d'étude (CCE) doit donc intervenir dans un ancien local commercial de 1 300 m² que la ville a acquis à cette fin. Le bâtiment ne disposant pas de la surface nécessaire au projet, son agrandissement sera nécessaire. Ce projet est décrit dans le document d'orientation scientifique et culturel (DOSC) pour les musées de Saintes, élaboré en décembre 2022 et présenté au conseil municipal du 23 février 2023. Les travaux et le déménagement des collections sont envisagés en 2025 sans être évalués financièrement.

L'ordonnateur, en réponse, ajoute que ces collections archéologiques sont riches et qu'elles constituent « *une chance et un élément phare de l'identité de notre territoire* ». Selon l'ordonnateur « *elles représentent une charge importante du point de vue de l'investissement pour réaliser de vraies réserves muséales aux conditions de conservation adaptées, mais aussi du point de vue du fonctionnement pour assurer les opérations nécessaires à leur bonne conservation. Ces collections archéologiques sont par ailleurs en constante évolution puisque chaque nouveau chantier peut potentiellement les enrichir avec de nouvelles découvertes, ce qui est loin d'être rare à Saintes. De notre point de vue, ces collections sont assimilables financièrement et patrimoniallement à un monument* ». L'ordonnateur ajoute que la ville conserve également du mobilier archéologique de 23 communes de la CDA et que dans la perspective de la création d'un CCE sur la commune de Saintes, il paraîtrait « *pertinent de penser cet équipement à l'échelle de l'agglomération* ».

La commune espère à terme que ses collections s'enrichissent des deux épaves du IV^{ème} siècle découvertes en 2008 dans la Charente à Courbiac (cf. *supra*), en aval du centre-ville de Saintes. Des fouilles archéologiques subaquatiques menées depuis 2015 ont permis d'apprécier le caractère exceptionnel de ces vestiges. Toutefois, des phénomènes d'érosion intense du chenal de la Charente et des pillages menacent les épaves de disparition à très court terme.

Bien que le conseil départemental de la Charente-Maritime en soit le propriétaire légal, la ville de Saintes soutient le projet de renflouement et de restauration de l'épave la mieux conservée, un navire de 18 mètres de long et 3,5 mètres de large. La commune espère à terme son stockage dans les réserves muséales à construire et sa présentation dans un musée dont le projet reste à définir et à chiffrer. La ville ne disposant ni d'un projet abouti, ni des moyens juridiques ou financiers pour être pleinement en mesure de porter cet ambitieux projet, son action se limite à ce jour à une convention de partenariat conclue avec l'université de Bordeaux-Montaigne en 2022 prévoyant la

réalisation de fouilles subaquatiques et de médiations culturelles et à la mise en place en octobre 2024 d'un comité de soutien en faveur des épaves de Courbiac et d'un comité scientifique. Des crédits sont par ailleurs prévus à l'autorisation de programme relative aux épaves de Courbiac, actualisée en avril 2024, à savoir 150 000 €, répartis à parts égales sur les années 2024, 2025 et 2026.

1.8 Le recours à la maîtrise d'œuvre : quelques difficultés rencontrées

La commune a l'obligation de faire appel, pour la maîtrise d'œuvre, à un architecte du patrimoine ou un ACMH sur l'ensemble des travaux sur les bâtiments inscrits ou classés. La commune indique avoir rencontré quelques difficultés à trouver des architectes du patrimoine sur des chantiers que ces derniers considèrent comme « *peu intéressants* ». Les appels d'offres ont parfois été infructueux. Souvent, seules une à deux offres ont été proposées. En revanche, sur les chantiers importants des édifices reconnus, la ville a recueilli parfois jusqu'à 20 offres. Sur ces chantiers importants, la ville a indiqué pouvoir faire appel à des entreprises locales compétentes. Pour les travaux d'entretien, les délais d'intervention sont souvent assez longs et peuvent représenter plusieurs mois.

L'État propose son appui pour des petits travaux d'urgence, pour lesquels les études sont réalisées par les services de la ville, et ensuite validées par la DRAC, afin de permettre une intervention rapide d'entreprises compétentes.

La DRAC accompagne par ailleurs la ville sur la priorisation de ses chantiers de restauration. La ville qualifie les relations avec le CRMH, service de la DRAC chargé d'élaborer les programmes de restauration des monuments historiques classés et inscrits et d'une mission de contrôle des travaux sur les monuments protégés, de fluides et régulières, notamment pour structurer en amont la maîtrise d'œuvre de programme.

1.9 L'archéologie

Lorsque des projets d'aménagement risquent de détruire des vestiges archéologiques, le service régional de l'archéologie (SRA) peut prescrire la réalisation d'un diagnostic ou d'une fouille archéologique préventive. Trois zones de définition de présomption archéologique (zones A, B et C, cf. annexe n° 7), ont été identifiées sur le territoire communal par arrêté préfectoral en 2005. Elles couvrent presque toute la ville. Cet arrêté définit des zones géographiques où des projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, en application du livre V du code du patrimoine. La zone de présomption archéologique a pour objectif la connaissance et le recensement archéologique tant du sous-sol que du bâti. Ainsi dans la zone A, toutes demandes d'urbanisme (construction, démolition, autorisation d'installation, autorisation de lotir) doivent être transmises au service SRA. Pour la zone B, seules les demandes supérieures à 1 000 m², et pour la zone C, les demandes supérieures à 10 000m² sont concernées.

La richesse des sous-sols de Saintes et l'étendue des zones de protection archéologique rendent fréquent le recours à des phases de diagnostic mandaté par le SRA à un opérateur, généralement le service départemental de l'archéologie de Charente-Maritime ou l'INRAP. Le diagnostic archéologique consiste en la réalisation des études documentaires, des prospections et des sondages qui permettent de confirmer ou d'infirmer la présence de vestiges sur la zone à aménager.

Le délai entre la saisine du SRA et la réalisation du diagnostic est compris entre six et 12 mois, la phase de diagnostic ne prenant en revanche que quelques jours dans la plupart des cas. À l'issue de la phase de diagnostic, le SRA dispose de trois mois pour imposer des prescriptions comme des fouilles préventives. Au cours des dernières années, la commune a veillé à éviter les fouilles préventives en déplaçant ou en repensant ces projets d'aménagement ou de construction.

Selon la commune, ces prescriptions concernent 50 % des chantiers réalisés dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR, cf. *infra* point 2.1) et 15 % hors de ce périmètre. Les outils de gestion des autorisations d'urbanisme de la ville de Saintes ne permettent cependant pas de connaître précisément le nombre de dossiers pour lesquels une consultation du SRA a été effectuée, ni le nombre de prescriptions de diagnostic ou de fouilles archéologiques préventives.

Dans le cadre du projet Ville d'Art et d'Histoire, la ville souhaite renforcer les partenariats avec les opérateurs archéologiques et plus largement soutenir les fouilles programmées sur le territoire (exploitation scientifique des opérations archéologiques, valorisation des résultats, médiation et ouverture au public des chantiers archéologiques). À cette fin, une convention de partenariat avec l'INRAP a été renouvelée pour trois ans en 2022.

1.10 Les recettes générées par l'exploitation des monuments historiques

1.10.1 Les subventions perçues par la commune

Les dépenses d'investissement consacrées aux monuments historiques de Saintes de 2019 à 2023 (3,72 M€) ont permis à la commune de bénéficier sur la même période de subventions à hauteur de 1,64 M€.

Par ailleurs, la commune bénéficie pour l'ensemble de ses dépenses d'investissement du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA). Le taux de compensation forfaitaire fixé par l'article L. 1615-6 du code général des collectivités territoriales (CGCT) est de 16,404 % pour les dépenses éligibles. L'ensemble des dépenses réalisées sur les monuments historiques étant éligible²³, le montant de FCTVA correspondant, est versé avec une année de décalage. Sur la période, cette ressource peut ainsi être estimée à 610 560 €.

Compte tenu du montant des subventions perçues et après déduction du FCTVA, la part réellement à la charge de la commune est de 40 % du total de dépenses d'investissement réalisées pour les monuments historiques entre 2019 et 2023.

Tableau n° 11 : les subventions perçues par la commune – en €

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
État	13 678	352 840	2 600	195 587	306 593	871 297
Région					150 210	150 210
Département				50 000	354 111	404 111
Fondation du patrimoine					190 200	190 200
Dons et mécénat			23 500	3 000		26 500
Total	13 678	352 840	26 100	248 587	1 001 114	1 642 318

Source : ville de Saintes

Les principaux financeurs des projets patrimoniaux de Saintes sur la période examinée sont l'État (53 % du total), le département de la Charente-Maritime (25 %) et la région Nouvelle-Aquitaine (9 %). La commune a également bénéficié de l'attribution de financements privés, notamment une subvention de 317 000 € dans le cadre du Loto du Patrimoine (dont 190 200 € ont été perçus en 2023) et de dons d'un montant total de 28 917 € dans le cadre de la souscription privée en partenariat avec la Fondation du Patrimoine. Ces deux sources de financement privé portent sur les travaux de restauration de la tranche 1 de l'Amphithéâtre (Porte des Vivants). Des dons de 23 500 et 3 000 € ont également été réalisés en 2021 et 2022 par une association locale et un particulier.

²³ En application des articles L. 1615-1 à L. 1615-13 et R. 1615-1 à D. 1615-7 du CGCT en vigueur avant le 1^{er} janvier 2021, six conditions cumulatives doivent être remplies pour qu'une dépense d'investissement puisse ouvrir droit à une attribution du FCTVA :

- la dépense doit avoir été réalisée par un bénéficiaire du fonds dont la liste est limitativement fixée par l'article L. 1615-2 du CGCT ;
- la collectivité bénéficiaire doit être propriétaire de l'équipement pour lequel cette dépense a été engagée ;
- le bénéficiaire doit être compétent pour agir dans le domaine concerné ;
- la dépense doit avoir été grevée de TVA ;
- la dépense ne doit pas être exposée pour les besoins d'une activité assujettie à la TVA permettant la récupération de la TVA par la voie fiscale ;
- la dépense ne doit pas être relative à un bien cédé.

Ces principes restent en vigueur conformément à l'article L. 1615-1 et suivant du CGCT à la suite de l'entrée en vigueur de l'article 251 de la loi de finances initiale pour 2021 automatisant l'attribution du FCTVA.

La recherche et le suivi des subventionnements sont centralisés et assurés par un chargé de missions affecté à cette activité. Son rattachement direct auprès du directeur général des services de la ville permet de faire le lien entre les différentes directions, notamment celles des services techniques, des finances et de la culture. Témoignage du dynamisme de la ville en matière de recherche de financement, au cours de la période examinée, 20 décisions du maire de la commune ont été prises concernant des demandes de subventions relatives aux monuments, aux collections des musées et des bibliothèques ou aux actions conduites dans le cadre du label Ville d'Art et d'Histoire.

Tableau n° 12 : les subventions accordées par la DRAC depuis 2019

Année de programmation	Intitulé	Montant programmé total	Part État	En %
2019	Secteur sauvegardé - Révision du SPR/secteur sauvegardé : étude de diagnostic territorial	84 965 €	42 483 €	50 %
2019	Saint-Eutrope - Maîtrise d'œuvre pour la restauration de la façade nord, de la crypte et de l'avant-crypte	233 531 €	116 766 €	50 %
2019	Amphithéâtre - Études topographique et acoustique	10 613 €	4 245 €	40 %
2020	Amphithéâtre - Restauration de la Porte des Vivants (T1) et de la Porte des Morts (T2)	1 163 608 €	465 443 €	40 %
2020	Saint-Eutrope - Restauration de la façade nord, tranche 1/3	778 000 €	389 000 €	50 %
2024	Saint-Eutrope - Restauration de la crypte et de l'avant-crypte (Phase 1)	695 571 €	347 786 €	50 %

Source : DRAC Nouvelle-Aquitaine

D'une manière générale, la ville indique qu'il devient toutefois de plus en plus difficile d'obtenir des subventions pour les travaux d'entretien, les enveloppes de la DRAC étant orientées vers des opérations de réhabilitation relevant de travaux d'investissement. En outre, il est désormais demandé une anticipation de deux ans, ce qui reste complexe pour évaluer les besoins en entretien. Par ailleurs, il n'est possible d'obtenir des subventions de la région et du département que si la DRAC en a elle-même attribuées pour une opération donnée.

1.10.2 Les recettes liées aux visites

La ville perçoit tous les droits d'entrée de certains monuments historiques (amphithéâtre gallo-romain, musée Dupuy-Mestreau et musée de l'échevinage) hormis l'Abbaye-aux-Dames dont la gestion est confiée à une association. Une partie importante des monuments de la ville est, en revanche, en accès libre (édifices cultuels, thermes de Saint-Saloine, remparts).

Sur la période étudiée, les monuments de la ville de Saintes ont généré peu de recettes d'exploitation. La majeure partie des recettes provient des visites et activités organisées à l'amphithéâtre gallo-romain.

Les recettes des musées incluent celles générées par les deux édifices classés monuments historiques, ainsi que celles du musée archéologique (qui n'est pas classé), la ville n'ayant pas été en mesure de distinguer les recettes par musée. La ville compte également un musée lapidaire, qui générerait en moyenne 25 000 visites par an mais qui est fermé depuis 2016.

En l'absence de comptabilité analytique, les montants de recettes d'exploitation des monuments historiques transmis par la commune incluent d'autres recettes d'activités à caractère culturel telles que les droits d'inscription au conservatoire de musique ou des redevances perçues par les bibliothèques, qui n'ont pas été retraitées par la ville.

D'après le service des finances, au cours de la période 2019-2023, les recettes de billetterie de l'amphithéâtre gallo-romain ont été en moyenne de 80 213 € par an, celles des musées de 14 065 € et celles des visites (scolaires, activités du service Ville d'Art et d'Histoire²⁴, office de tourisme) de 5 527 €. Ces recettes sont complétées par 7 800 € de produits de locations et de mises à disposition et 41 150 € de ventes réalisées en boutique. Ces recettes restent ainsi modestes.

La chambre régionale des comptes a relevé des divergences de comptabilisation de recettes entre le service des finances et la direction du patrimoine, notamment en ce qui concerne les recettes des boutiques et invite la ville à disposer d'un bilan fiable.

Tableau n° 13 : recettes d'exploitation des monuments – en €

	2019	2020	2021	2022	2023
Recettes à caractère culturel	149 478	98 896	98 374	71 703	257 535
<i>Dont billetterie amphithéâtre</i>	<i>107 235</i>	<i>91 871</i>	<i>86 731</i>	<i>52 784</i>	<i>62 446</i>
<i>Dont billetterie musées</i>	<i>32 963</i>	<i>6 326</i>	<i>6 532</i>	<i>11 972</i>	<i>12 535</i>
<i>Dont billetterie visites (scolaires, VAH, office de tourisme)</i>	<i>8 703</i>	<i>1 154</i>	<i>6 468</i>	<i>4 500</i>	<i>6 808</i>
Locations et mises à disposition	5 959	6 235	6 620	5 548	16 486
Boutiques	36 032	22 274	26 423	79 868	
<i>Boutiques données de la direction du patrimoine</i>	<i>42 238</i>	<i>31 928</i>	<i>22 699</i>	<i>39 497</i>	<i>27 394</i>
Total	191 469	127 405	131 417	157 119	274 021

Source : ville de Saintes, service des finances

2 LES ENJEUX D'USAGE

Protéger des monuments anciens mais adapter le cadre de vie aux contraintes de vie moderne constituent pour les pouvoirs publics locaux une gageure. Les différents dispositifs de protection et de sauvegarde du patrimoine décrits dans la présente partie se superposent parfois et rendent ainsi complexe la gestion des autorisations d'urbanisme comme l'entretien des bâtiments historiques.

²⁴ La ville compte un service « Ville d'Art et d'Histoire » rattaché à la direction des patrimoines, au sein du département culture. Ce service encaisse les produits issus d'activités essentiellement de médiation, conçues par la ville.

2.1 L'existence d'un site patrimonial remarquable

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) délimitent des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Il s'agit d'un dispositif supplémentaire de préservation de biens présentant un intérêt patrimonial, mais qui ne sont pas protégés par les textes s'appliquant aux monuments historiques. La gestion des SPR est codifiée à l'article L. 631-1 et suivant du code du patrimoine, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP)²⁵.

Le classement au titre des SPR a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel (alinéa n° 3 de l'article susmentionné).

L'évolution des textes applicables aux secteurs protégés

En application de l'article 112 de la loi LCAP, dans un souci de simplification des dispositifs de protection du patrimoine, les SPR ont remplacé trois anciens dispositifs de protection et de valorisation des espaces d'intérêt architectural, patrimonial, urbain ou paysager préexistants :

- les secteurs sauvegardés²⁶, définis à l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme et à l'article L. 641-1 du code du patrimoine, jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi LCAP ;
- les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) définies à l'article L. 642-1 du code du patrimoine, du 14 juillet 2010 au 9 juillet 2016²⁷ ;
- les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), définies à l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, puis à l'article L. 642-1 du code du patrimoine du 24 février 2004 au 14 juillet 2010.

En application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les ZPPAUP mises en place avant la date d'entrée en vigueur de ladite loi continuaient de produire leurs effets jusqu'à ce que s'y substitue une AVAP et ce, au plus tard dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Cette transformation n'a pas toujours été effective et certaines ZPPAUP ont pu être maintenues (comme pour la ville de Saintes) jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi LCAP qui a prévu leur disparition.

²⁵ La loi a introduit les SPR aux articles L. 631-1 et suivant du code du patrimoine.

²⁶ Les secteurs sauvegardés sont apparus dans le paysage législatif en 1962 (article 1 de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière, puis article L. 313-1 du code de l'urbanisme à compter du 13 novembre 1973).

²⁷ Article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

La préservation des secteurs sauvegardés, des AVAP et des ZPPAUP était assurée par des documents de gestion : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) applicable aux secteurs sauvegardés²⁸ et un règlement pour les ZPPAUP²⁹ et les AVAP³⁰.

À la création des SPR, des dispositions transitoires ont été prévues par la loi LCAP pour maintenir certains effets de ces outils :

- les éventuels PSMV applicables aux secteurs sauvegardés, existants avant l'entrée en vigueur de la loi LCAP sont restés applicables après le 8 juillet 2016 dans le périmètre du SPR, aux anciens secteurs sauvegardés ;
- les règlements de l'AVAP ou de la ZPPAUP applicables avant le 8 juillet 2016 continuent de produire leurs effets de droit dans le périmètre du SPR, pour les anciens secteurs AVAP ou ZPPAUP, jusqu'à ce que s'y substitue un PSMV ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

La ville de Saintes est couverte par un SPR qui inclut tous les monuments historiques dont la ville est propriétaire. Le projet de délimitation du SPR a été approuvé par délibération du 19 décembre 2019. La communauté d'agglomération, devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) au 1^{er} janvier 2020, a également entériné, par délibération du 22 septembre 2020, ledit projet. L'article L. 631-2 du code du patrimoine dispose en effet que le périmètre des SPR doit être proposé et validé préalablement par l'autorité compétente en matière de PLU.

Le périmètre de la SPR a été fixé par arrêté du 17 février 2022 par le ministre chargé de la culture, après avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) du 17 décembre 2020 et de l'enquête publique du 26 juillet 2021, conformément à l'article L. 631-2 du code du patrimoine. La ville a bénéficié d'une prise en charge de l'étude par la DRAC³¹ à hauteur de 50 % du coût total hors taxes, soit 45 482 €.

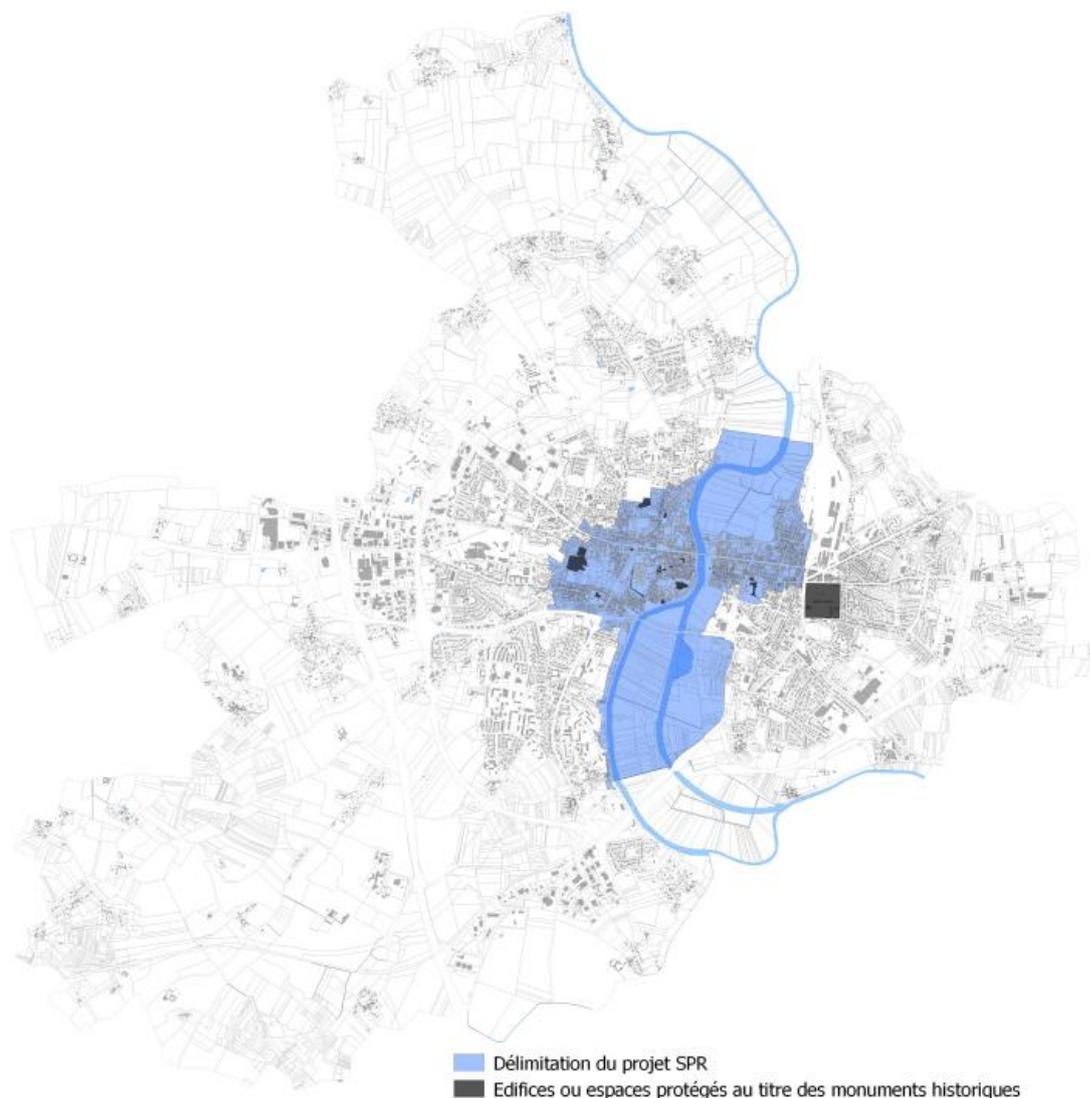
²⁸ Conformément à l'article L. 313-1 en vigueur du code de l'urbanisme qui prévoyait l'élaboration d'un PSMV pour un secteur sauvegardé, jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi LCAP.

²⁹ Conformément à l'article L. 642-2 du code du patrimoine dans sa version en vigueur jusqu'au 14 juillet 2010.

³⁰ Article L. 642-1 du code du patrimoine, applicable du 14 juillet 2010 au 9 juillet 2016.

³¹ Un cabinet d'architecte a réalisé l'étude.

Carte n° 1 : délimitation du site patrimonial remarquable de Saintes (SPR)



Source : ville de Saintes

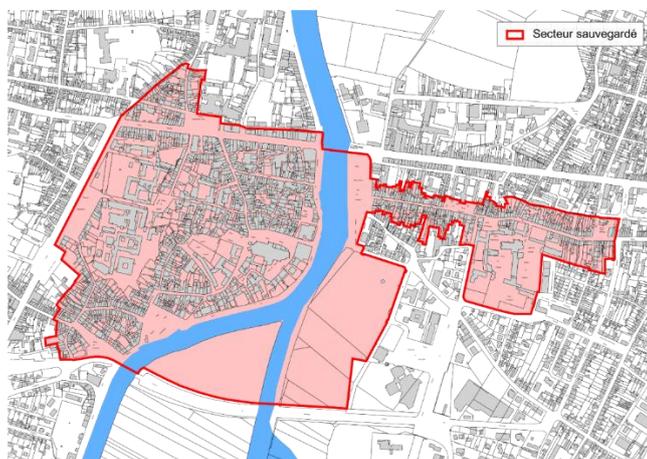
Le SPR de Saintes (363 ha) est issu d'un ancien secteur sauvegardé et d'une partie d'une ZPPAUP préexistante. Le secteur sauvegardé (63 ha) avait été créé par décret du 26 janvier 1990. Il concernait le centre-ville historique de la ville. La ZPPAUP (880 ha) a été créée le 4 novembre 2002 et révisée le 28 juin 2006. Cette zone a été conçue comme complément indispensable à la mise en place du secteur sauvegardé. Elle devait permettre de « *préserver les caractéristiques des extensions urbaines du centre, notamment celles du XIX^{ème} siècle, ainsi que le patrimoine vernaculaire des hameaux et le patrimoine naturel des espaces libres du territoire* »³². Le SPR représente à peu près 8 % de la surface totale de la ville de Saintes (4 555 ha).

³² Rapport de présentation joint à la délibération 2019-166 relative à l'approbation du projet de délimitation du nouveau périmètre de SPR.

La ville a élaboré un PSMV, dont la dernière mise à jour a été validée par arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2014, et un règlement pour la ZPPAUP, entré en vigueur en juillet 2006. Le PSMV, préexistant à la loi LCAP, a été maintenu sur le périmètre de l'ancien secteur sauvegardé. Son contenu est décrit aux articles L. 313-1 du code de l'urbanisme et L. 631-3 du code du patrimoine. Il peut être élaboré pour tout ou partie du SPR, dont il accompagne la mise en œuvre. Le PSMV tient lieu de PLU sur le périmètre qu'il recouvre. Dans le cas de la ville de Saintes, l'élaboration ou la révision du PSMV relève de la compétence de la CDA, celle-ci étant compétente en matière d'élaboration des PLU³³.

Pour les parties du SPR non couvertes par un PSMV, un PVAP doit être élaboré en application de l'article L. 631-3 du code du patrimoine. Le règlement de l'ancienne ZPPAUP de Saintes continue cependant à s'appliquer sur les secteurs non couverts par le PSMV, jusqu'à l'élaboration du PVAP. Ce règlement relève de servitudes d'utilité publique annexées au PLU³⁴.

Carte n° 2 : ancien secteur sauvegardé de Saintes

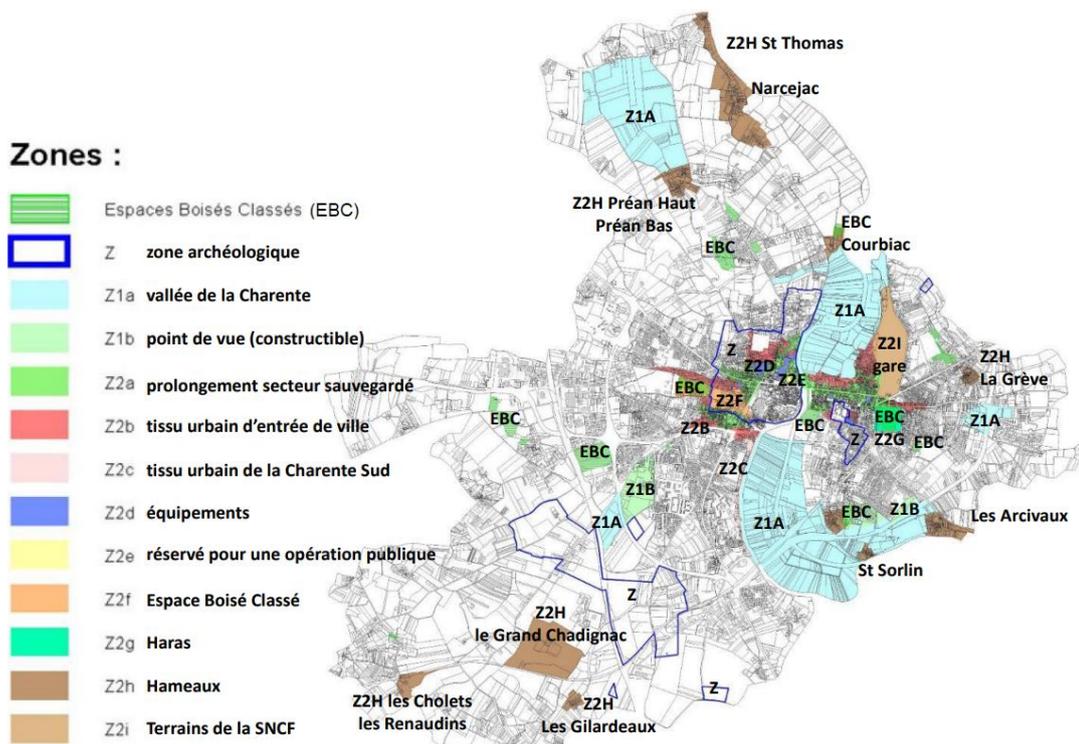


Source : ville de Saintes

³³ En application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

³⁴ En application des articles L. 151-43 du code de l'urbanisme et L. 631-4 du code du patrimoine.

Carte n° 3 : zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)



Source : ville de Saintes

Si la zone du centre-ville, constituant l'ancien secteur sauvegardé, a été intégralement intégrée au nouveau SPR, le périmètre de la ZPPAUP a été réduit. La ville souhaitait s'orienter vers une protection plus ciblée du centre-ville et de ses faubourgs anciens, dont le quartier entourant l'église Saint-Eutrope. Cette réduction du périmètre répond également aux attentes des services de la DRAC, les architectes des Bâtiments de France (ABF) rencontrant des difficultés à intervenir sur cette zone très étendue, aux problématiques très diverses, intégrant des zones à visée paysagère, comportant peu de constructions (vallée de la Charente). La réduction du périmètre de protection a été entérinée par la CNPA, sous réserve que la protection des zones désormais exclues soit définie dans le PLU.

Ont ainsi été exclues plusieurs zones, éloignées des intérêts majeurs de la ville en matière de protection du patrimoine, et protégées par ailleurs par le PLU au titre d'autres dispositifs, à savoir les secteurs des hameaux (Z2i)³⁵, certains espaces boisés classés (EBF)³⁶, une partie de la

³⁵ Le plan local de l'urbanisme (PLU) identifie les éléments de patrimoine intéressants des secteurs des hameaux au sein des documents d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui donnent les orientations de protection et de mise en valeur du bâti et des éléments paysagers.

³⁶ Dans le PLU les zones EBF sont identifiées en tant que zone N (espace agro-naturel), Nb (espace naturel boisé) et Ns (espace naturel à vocation d'activité de loisirs).

vallée de la Charente (Z1a)³⁷, les points de vue dits des « trois clochers »³⁸ (zone Z1b), certaines zones archéologiques (zone Z)³⁹.

Autour de l'église Saint-Eutrope, une zone « tampon » assez vaste a été définie en 2015. Les « zones tampons » correspondent à des zones entourant les monuments classés au patrimoine mondial de l'Unesco, prévues en application de l'article L. 612-1 du code du patrimoine⁴⁰. Elles ne constituent pas cependant une servitude, ni une zone spécifiquement identifiée dans les documents d'urbanisme. La ville a l'obligation d'y définir un plan de gestion⁴¹, qui a bien été élaboré en 2022 (cf. § 2.5.8.1). Les règles d'urbanisme applicables sont celles du SPR.

Le SPR de la ville de Saintes exclut désormais une partie de la « zone tampon » intégrée précédemment à la ZPPAUP, mais intègre une partie précédemment exclue de la ZPPAUP. Il s'agit d'une zone adjacente aux berges de la Charente (quartier jouxtant le site naturel de « La Palu »), zone sur laquelle ne s'applique ni le PSMV (circonscrit à l'ancien secteur sauvegardé) ni le règlement de la ZPPAUP⁴².

³⁷ Zones protégées par ailleurs par le PLU, classées en zone « N » « espace agro-naturel », classées en zone inondable dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), et soumises à un schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Protection également au titre de zone Natura 2000 et de zone naturelle d'intérêt économique (ZNIEFF).

³⁸ Zones éloignées du centre-ville, en partie agricoles et en partie constructibles. Zone sans grande qualité urbaine et architecturale. L'église Saint-Eutrope est visible de ces points de vue. Ils font par ailleurs l'objet d'une protection particulière dans le PLU.

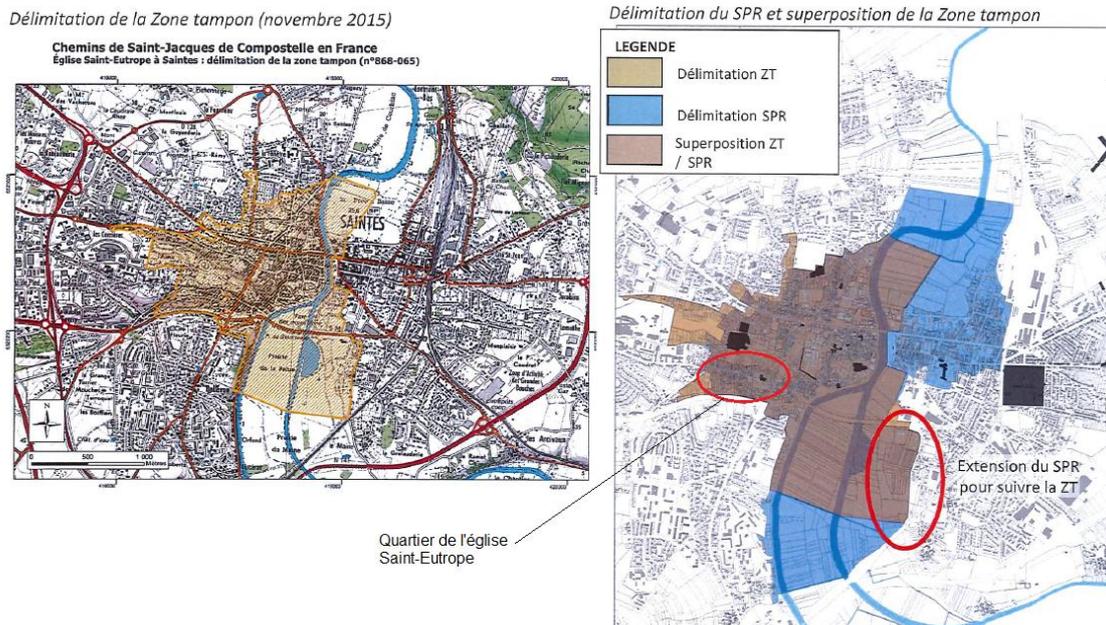
³⁹ Par arrêté préfectoral du 3 mars 2005, trois périmètres de protection archéologique ont été définis, couvrant tout le périmètre de la ville, cf. § 1.9. La délimitation de zone archéologique dans la ZPPAUP apparaissait comme redondante.

⁴⁰ « Pour assurer la protection du bien, une zone, dite " zone tampon ", incluant son environnement immédiat, les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection est, sauf s'il est justifié qu'elle n'est pas nécessaire, délimitée autour de celui-ci en concertation avec les collectivités territoriales concernées puis arrêtée par l'autorité administrative ».

⁴¹ L'article L. 612-1 du code du patrimoine dispose que « Pour assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du bien, un plan de gestion comprenant les mesures de protection, de conservation et de mise en valeur à mettre en œuvre est élaboré conjointement par l'État et les collectivités territoriales concernées, pour le périmètre de ce bien et, le cas échéant, de sa zone tampon, puis arrêté par l'autorité administrative ».

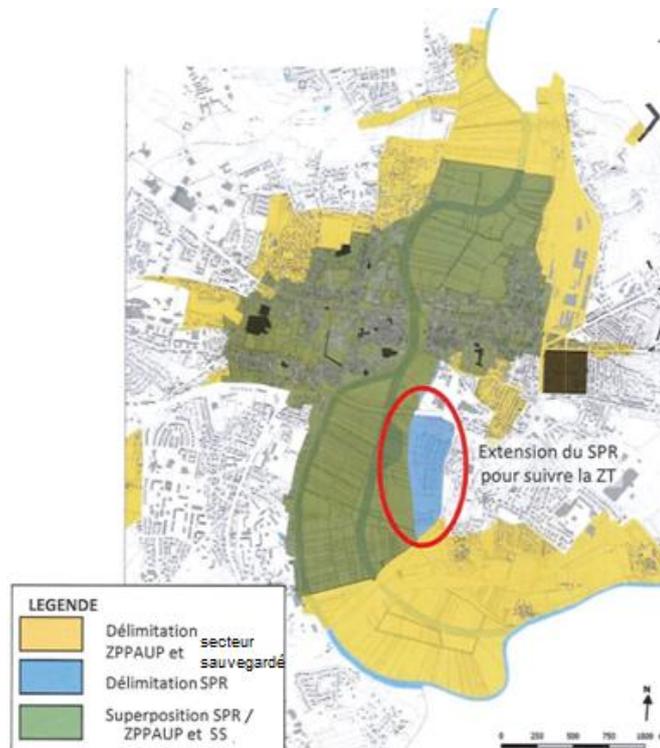
⁴² L'ancien règlement de la ZPPAUP est maintenu sur les zones constitutives de l'ancienne ZPPAUP intégrées au SPR.

Carte n° 4 : ancienne zone tampon (ZT) et prise en compte par le site patrimonial remarquable (SPR)



Source : ville de Saintes, ZT : zone tampon

Carte n° 5 : superposition du site patrimonial remarquable avec les anciennes zones protégées



Source : ville de Saintes

La ville comporte également trois sites classés et quatre sites inscrits qui s'inscrivent, pour partie, dans le SPR (cf. annexe n° 2). Les sites inscrits et classés sont définis par les articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement⁴³. Un site classé (article L. 341-4) protège des espaces d'importance nationale. Ils présentent un intérêt artistique, historique, légendaire, scientifique ou pittoresque dont la conservation revêt un intérêt général. L'inscription concerne des monuments naturels ou des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt remarquable suffisant pour justifier leur classement.

Les sites classés de Saintes sont peu étendus (terrains entourant l'amphithéâtre, place Bassompierre et jardin public dans le prolongement, jardin du 4 rue Cuvillier). En revanche, les sites inscrits représentent une part non négligeable du SPR, et forment un ensemble contigu. Une partie est cependant située hors du SPR, alors qu'auparavant elle était incluse dans la ZPPAUP (zone située au sud du quartier de l'église Saint-Eutrope). D'après la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), certains sites actuellement inscrits de la ville de Saintes ne seraient plus à protéger selon ce dispositif, ces sites comportant de nombreux immeubles, l'objectif étant de préserver prioritairement les espaces de qualité et remarquables au plan paysager.

Photo n° 5 : délimitation des zones classées ou inscrites



Source : Atlas du patrimoine (ministère de la culture). En vert clair : sites inscrits. En vert foncé : site classé. En rouge : monuments inscrits, en noirs monument classés

⁴³ Articles ayant codifié la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

2.2 Des réglementations garantissant la protection du patrimoine bâti et paysager de la ville

2.2.1 Le règlement applicable aux monuments historiques

Le règlement applicable aux monuments historiques relève du code du patrimoine et plus précisément des articles L. 621-9 à L. 621-16 pour les monuments historiques classés et L. 621-27 et L. 621-29 pour les monuments historiques inscrits. Ils bénéficient d'une protection très importante de par la loi, protection qui se traduit par une servitude d'utilité publique fondée sur l'intérêt patrimonial d'un bien.

En application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine, l'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé ou faire l'objet de travaux de restauration ou de modification sans autorisation délivrée par le préfet de région. Les demandes sont instruites par le CRMH de la DRAC. Les travaux autorisés s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique du service susmentionné.

La maîtrise d'œuvre de ces travaux doit être confiée à des catégories de professionnels spécialisés déterminées à l'article R. 621-26⁴⁴ pour les travaux de réparation et aux articles R. 621-27 et R. 621-28 pour les travaux de restauration⁴⁵.

Pour les monuments inscrits, l'article L. 621-27 du code du patrimoine prévoit qu'ils ne peuvent faire l'objet d'aucune modification sans que le préfet de région en ait été avisé quatre mois auparavant (article R. 621-60 du code du patrimoine). En application de l'article R. 421-16 du code de l'urbanisme « *tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis a permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8⁴⁶* ». L'accord du préfet est requis. Le CRMH et l'ABF instruisent le dossier.

Comme pour les bâtiments classés, les travaux autorisés s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique du CRMH. Pour la maîtrise d'œuvre en revanche, si elle doit être confiée à un architecte, aucune exigence particulière n'est requise.

⁴⁴ Architecte titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention « architecture et patrimoine » ou de tout autre diplôme reconnu de niveau équivalent. L'architecte des Bâtiments de France peut assurer la maîtrise d'œuvre de ces travaux sous réserve que soit établie soit la situation de péril pour les immeubles ou de danger imminent pour les personnes, soit la carence de l'offre privée ou publique.

⁴⁵ Architecte en chef des monuments historiques (ACMH), ou architecte ressortissant d'un État membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, établi dans l'un de ces États et présentant les conditions requises pour se présenter aux épreuves du concours d'ACMH.

⁴⁶ « *Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, pour des raisons de sûreté ou si la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale* ».

2.2.2 Les règlements s'appliquant aux constructions et paysages entourant les monuments historiques

Sur le SPR, le PSMV issu de l'ancien secteur sauvegardé est toujours d'actualité, et la réglementation relative à l'ancienne ZPPAUP également (à l'exception d'une extension, cf. § 2.1).

Sur la zone SPR, en application de l'article L. 632-1 du code du patrimoine, les travaux « susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis » doivent faire l'objet d'une demande préalable, soumise à un avis conforme⁴⁷ de l'ABF⁴⁸. En présence d'un PSMV, sont également soumis à une autorisation préalable les travaux « susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ». Seuls les travaux d'entretien et de réparation ordinaire ne relèvent d'aucune autorisation au titre des codes du patrimoine et de l'urbanisme.

L'ABF instruit ensuite les demandes en s'appuyant sur les documents d'urbanisme ou sur les règlements en vigueur (PSMV ou règlement de l'ancienne ZPPAUP). Le PSMV de la ville de Saintes ne comporte pas de préconisation sur les intérieurs. En l'absence de ces documents, l'ABF rend néanmoins un avis conforme en s'appuyant sur sa connaissance du territoire, avis assorti le cas échéant de prescriptions motivées (article. L. 632-2 du même code).

Le PSMV prévoit un règlement à l'échelle de la parcelle. Un classement affecte chaque bâtiment. Ils sont tous individuellement cartographiés dans un document annexe au PSMV. Le PSMV distingue ainsi, outre les monuments historiques :

- des immeubles ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits ;
- des immeubles ou partie d'immeubles à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites ;
- des immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés ;
- des immeubles ou partie d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Des contraintes assez fortes pèsent sur les propriétaires de ces bâtiments, qu'ils soient publics ou privés (cf. annexe n° 5) : hauteur des constructions réglementée, préconisations en matière de maçonnerie et d'enduit, interdiction de peinture pour les façades en pierre de taille, utilisation obligatoire du bois pour les menuiseries pour certaines catégories de bâtiments, préconisations sur les toitures (tuiles creuses en terre cuite, ardoise si la toiture d'origine était en ardoise).

Le règlement de la ZPPAUP établit un règlement à l'échelle d'un secteur (11 secteurs recensés). Les contraintes pesant sur les constructions des propriétaires sont moindres que pour

⁴⁷ En vertu de l'article L. 632-2 du code du patrimoine.

⁴⁸ L'avis simple n'est requis, par exception, que pour les projets d'antennes relais de radiotéléphonie et d'antenne hertzienne, les opérations conduites dans les bidonvilles ou des travaux exécutés dans des bâtiments insalubres, en application de l'article R. 421-17-1 de l'urbanisme.

le centre historique, mais restent tout de même assez importantes, comme, à titre d'exemple, pour le secteur boisé du quartier des arènes (cf. annexe n° 5).

La CDA, compétente en matière de PLU, dispose d'un service mutualisé d'instruction des demandes d'urbanisme. La convention signée avec la ville de Saintes prévoit toutefois que le service urbanisme de la ville continue d'instruire les demandes sur le secteur SPR exclusivement (la ville n'intervient pas sur le périmètre des abords, hors SPR, cf. 2.2.3).

La ville, à l'occasion de la définition des limites du SPR, fin 2019, envisageait d'étendre le PSMV, au quartier de l'église Saint-Eutrope⁴⁹, voire sur certains quartiers jouxtant l'Abbaye-aux-Dames⁵⁰. Le plan de gestion du monument de l'église Saint-Eutrope indique que la révision devait être lancée à court terme. Le service de l'urbanisme de la ville a précisé que cette révision est effectivement nécessaire, le PSMV étant daté, sans détailler quelles étaient les préconisations à revoir. Quant au règlement de la ZPPAUP, s'il peut continuer à s'appliquer sur les zones du SPR précédemment visées par ledit règlement, il ne peut cependant être étendu à de nouvelles zones, ni être modifié. Ce document est désormais ancien et n'est plus adapté selon le service de l'urbanisme, sans que des précisions aient été apportées. Un PVAP doit s'y substituer (cf. § 2.1). À ce jour, les études n'ont pas encore été initiées, la révision devant être lancée en 2025 selon le service urbanisme, et s'effectueront dans le cadre de la mise en place d'un PLU à l'échelle intercommunale par la CDA, soit quatre ans après la définition du SPR.

Tableau n° 14 : calendrier de révision des règlements

Désignation protection	Procédure	Délai de réalisation
<i>Règlement PVAP (issu du règlement de l'ancienne ZPPAUP)</i>	Révision à lancer en 2025	Temps estimé 2 à 3 ans maximum
<i>PSMV (issu du PSMV de l'ancien secteur sauvegarde)</i>	Révision à lancer en 2025	Temps estimé 5 à 6 ans

Source : ville

Le PSMV et le règlement de la ZPPAUP doivent être révisés ou modifiés par la CDA, autorité compétente en matière de PLU, à moins que cette dernière ne délègue à la ville cette faculté, en application du 3^{ème} alinéa du II de l'article L. 631-4 du code du patrimoine. Le service urbanisme, qui comprend un responsable et quatre agents, a ainsi indiqué que si la CDA aura en charge l'élaboration des documents réglementaires, elle devrait rester conjointe avec les services de la ville et de l'État. En effet, la connaissance approfondie du patrimoine communal et des paysages, l'instruction des demandes d'urbanisme sur le SPR par le service urbanisme de la ville, la collaboration permanente entre les ABF et la ville, la relation privilégiée et directe avec les porteurs de projets et administrés, plaident pour une implication forte de la ville dans la démarche de révision des documents réglementaires.

La loi LCAP laissant de la latitude d'organisation entre acteurs, l'option d'une gouvernance partagée semble se dessiner (cf. annexe n° 8).

⁴⁹ Document présenté à l'occasion de la délibération du 11 décembre 2019 validant le périmètre du SPR.

⁵⁰ Cours Gambetta.

En application de l'article L. 631-3 du code de l'urbanisme, le PSMV relève des articles L. 313-1 et R. 313-1 à R. 313-18 du code de l'urbanisme. En particulier, l'article L. 313-1 dispose que « *sur le périmètre qu'il recouvre, [le PSMV] tient lieu de plan local d'urbanisme* ». Les dispositions de l'article L. 133-3 du même code imposent que « *tout gestionnaire d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (...) transmet à l'État, sous format électronique en vue de son insertion dans le portail national de l'urbanisme, la servitude dont il assure la gestion* ». Si le PSMV est bien accessible sur le site internet de la commune, la chambre constate qu'il ne figure pas sur le site national Géoportail de l'urbanisme⁵¹, contrairement au plan local d'urbanisme. Il en est de même pour le règlement de l'ancienne ZPPAUP, qui n'est pas annexé au document recensant les servitudes (qui lui est disponible sur le site de la ville). La chambre invite la commune à compléter les informations disponibles sur le site susmentionné en y diffusant le PSMV et le règlement de l'ancienne ZPPAUP, et les délibérations afférentes.

2.2.3 La protection des abords des monuments historiques excède largement le périmètre du site patrimonial remarquable

Les immeubles situés en dehors du SPR mais qui forment un ensemble cohérent avec un monument historique ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords, en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine. Il s'agit de règles de préservation supplémentaires qui s'appliquent sur le territoire.

Cette protection s'applique soit aux immeubles qui se situent à moins de 500 m du monument et dans son champ de visibilité (visibles depuis le monument ou en même temps que celui-ci)⁵², soit aux immeubles qui sont situés dans un périmètre délimité des abords (PDA) créé après enquête publique, en application de l'article L. 621-31 du code du patrimoine. Elle constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. La protection au titre des abords a pour objectif de délimiter une zone de protection autour du monument historique afin de permettre sa mise en valeur, en portant une attention et un soin particulier à l'environnement urbain et paysager proche.

En application de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords, sont soumis à une autorisation préalable de l'ABF.

La notion de PDA a été introduite par la loi LCAP. La création d'un PDA a un double objectif : adapter la protection des abords aux espaces qui présentent un réel intérêt patrimonial et concourent à la mise en valeur du monument, en cohérence avec le territoire, la topographie et l'environnement général qui en constitue le cadre et en supprimant le critère du champ de visibilité et limiter le nombre de dossiers d'autorisation d'urbanisme devant être transmis à l'ABF pour y faire l'objet d'un examen.

La mise en œuvre d'un PDA permet en effet de s'affranchir de la règle des 500 m et de restreindre ainsi le périmètre d'intervention des ABF. Le PDA doit permettre de recentrer la consultation de l'ABF sur les secteurs participant réellement à l'environnement architectural,

⁵¹ <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

⁵² La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

urbain et paysager cohérent avec les monuments historiques ou susceptible de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

L'article L. 621-30 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer un PDA commun à plusieurs monuments historiques. Un tel périmètre commun permet alors de regrouper les PDA de plusieurs monuments historiques qui auraient pu être institués séparément, à condition que le PDA commun constitue une entité territoriale d'un seul tenant.

Dans le cas de la ville de Saintes, la limite de 500 m d'intervention autour des monuments historiques excède très largement le SPR. L'objectif du futur PDA est de suivre le découpage de la zone SPR, qui concentre tous les monuments historiques inscrits et classés propriétés de la ville et de réduire pour les monuments isolés, le périmètre d'intervention des ABF.

Photo n° 6 : délimitation de la zone SPR et des 500 mètres aux abords de monuments historiques



Source : atlas des patrimoine (ministère de la culture). En bleu : SPR. En noir : monuments classés. En rose monument inscrits. En rouge : périmètre des 500 m autour des monuments

L'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer un PDA sur proposition de l'ABF, mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de PLU. Lorsque le PDA est proposé par l'ABF, cette proposition est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de PLU. Lorsque le PDA est proposé par cette autorité, cette proposition est soumise à l'accord de l'ABF. Le PDA est ensuite créé par arrêté du préfet de région (article R. 621-94 du code du patrimoine), après enquête publique.

L'avis du CNPA, relatif à la création du SPR de la ville de Saintes, émettait le vœu d'une mise en œuvre d'un ou plusieurs PDA. La DRAC a lancé un marché en 2024 visant à sélectionner un prestataire qui sera chargé de réaliser les PDA pour plusieurs collectivités de Nouvelle-Aquitaine. La ville de Saintes a été désignée comme prioritaire et devrait bénéficier de la gratuité du service. Les agents du service de l'urbanisme de la ville seront mobilisés pour définir les contours des PDA, en concertation avec l'ABF, qui devrait être l'autorité à l'initiative du PDA. La ville a indiqué qu'il est envisagé, à ce stade, de créer deux PDA, de part et d'autre de la rivière Charente. À la marge, pour l'aqueduc gallo-romain, situé pour partie sur la commune de Saintes, mais entretenue par la CDA, le PDA visant à protéger le monument sera initié par la CDA. Les délais de réalisation ont été estimés entre 12 et 18 mois.

La CDA, compétente en matière de PLU, validera le projet par délibération du conseil communautaire. La CDA instruisant à ce jour les demandes d'urbanisme situées hors SPR, instruira également, lorsque le PDA sera effectif, les demandes pour les bâtiments situés dans le périmètre délimité des abords.

2.2.4 Une protection complémentaire du patrimoine au titre du plan local d'urbanisme

L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme⁵³ dispose que le règlement du PLU « *peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

La ville de Saintes a décidé d'ajouter des règles de protection supplémentaires de son patrimoine, intégrées au PLU approuvé le 20 décembre 2013⁵⁴ et consignées dans un document annexe au PLU⁵⁵, au titre de l'article susmentionné. Ces règles d'urbanisme concernent des biens patrimoniaux situés en dehors du SPR et de la zone de délimitation des abords. La collectivité a identifié ses enjeux patrimoniaux à l'échelle locale sur la base d'une pluralité d'objectifs :

- l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique. Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture et de la ville ;
- la cohérence architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), le paysage étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine ;
- l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la transformation, la densification des constructions, de la fragilité de certains éléments remarquables ou décoratifs, intérieurs comme extérieurs.

L'élaboration du PLU a permis la réalisation, sur l'ensemble du territoire de la commune de Saintes, d'un travail d'identification d'un ensemble d'éléments patrimoniaux – paysagers,

⁵³ Article L. 123-1-5 du 13 janvier 2011 au 1^{er} janvier 2016.

⁵⁴ Le PLU a fait l'objet de révision et de modifications, la dernière en date ayant été validée le 15 décembre 2023 par le conseil communautaire compétent en matière de PLU.

⁵⁵ Document 3.3 annexes du règlement- prescriptions patrimoniales.

urbains ou bâtis – ne faisant à l'époque l'objet d'aucune protection, et dont l'intérêt justifiait une prise en compte réglementaire particulière dans le cadre du document d'urbanisme, en complément des protections existantes (PSMV, règlement ZPPAUP, protections spécifiques des monuments historiques, protection au titre des abords).

Ont été identifiés quatre types d'éléments, et numérotés sur les documents cartographiques du PLU :

- des éléments bâtis, qui comprennent des châteaux, des villas, des domaines agricoles, des moulins, des édifices religieux, des constructions singulières (relais, silo) offrant une grande qualité architecturale d'une part, mais également paysagères et urbaines du fait de leur inscription dans le paysage saintais. Ces éléments étant indissociables du paysage dans lequel ils s'inscrivent, c'est bien souvent l'ensemble du domaine (domaine agricole, domaine seigneurial, etc.) qui fait l'objet de prescriptions particulières ;
- des cônes de vue constituant un complément indispensable à la préservation de certains éléments bâtis repérés par ailleurs ;
- des routes et chemins ruraux, préservant les caractéristiques champêtres et les composantes végétales bordant certains chemins et routes ruraux, et permettant de compléter les dispositions relatives à l'aspect extérieur et abords des constructions, du règlement du PLU ;
- des mares, points d'eau et fontaines.

Le règlement prévoit des prescriptions assez contraignantes. À titre d'exemple, pour les châteaux et villas, les surélévations et extensions des constructions principales sont interdites. Dans le cas de travaux de rénovation ou de réhabilitation de menuiseries, les nouvelles menuiseries doivent respecter le dessin, la composition et l'épaisseur des menuiseries anciennes et l'usage de matériaux traditionnels est imposé. L'installation de volets roulants est interdite et l'usage du PVC est interdit pour tous les éléments de second œuvre. En outre, pour chaque élément, des prescriptions personnalisées ont été établies (exemple en annexe n° 3).

2.2.5 Sites classés, sites inscrits au titre du code de l'environnement

Les sites inscrits et classés au titre du code de l'environnement font partie des servitudes d'utilité publique (article R. 341-8 du code de l'environnement et annexe du livre 1^{er} de la partie réglementaire du code de l'urbanisme). L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux, et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions, sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention.

Pour les sites inscrits, les servitudes d'utilité publique ne sont applicables ni aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ni aux immeubles protégés au titre des abords ou situés dans le SPR (article L. 341-1-1 du code de l'environnement). En zone SPR, s'appliquent le PSMV et le règlement de la ZPPAUP, et l'ABF rend un avis conforme. Pour la partie des sites inscrits hors périmètre du SPR, l'architecte des Bâtiments de France (ABF) est consulté sur tout projet de travaux (article R. 341-9 du code de l'environnement). Il rend un avis simple. Pour les permis de démolir, l'ABF rend un avis conforme (accord, article R° 425-18 du code de l'urbanisme).

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10 du code de l'environnement). L'autorisation spéciale pour les modifications projetées est délivrée en fonction de la nature des travaux, soit par le préfet (travaux prévus à l'article R. 341-10 du code de l'environnement) après avis de l'ABF (R. 341-11 du code de l'environnement), soit par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), voire de la commission supérieure des sites (art. R. 341-13 du code de l'environnement).

Dans le cas de la ville de Saintes, les sites classés sont tous inclus dans le SPR. Se pose la question des textes applicables. L'article L. 632-2 du code du patrimoine prévoit cependant que l'autorisation spéciale au titre des sites classés (article L. 341-10 du code de l'environnement) tient lieu de l'autorisation au titre des SPR si l'ABF a donné son accord (avis conforme).

Le législateur n'a pas prévu de dispositif de gestion spécifique aux sites inscrits ou classés. Toutefois la circulaire DNP/SP n° 2000-1 du 30 octobre 2000 relative aux orientations pour la politique des sites préconise l'adoption d'un document de gestion pour les sites classés. Concernant l'amphithéâtre, les terrains alentours font partie d'un site classé qui abrite de nombreuses espèces animales protégées et quelques espèces végétales. Un document de gestion de l'amphithéâtre a été finalisé en 2024. Il est en cours de validation auprès de la DREAL.

Le document de gestion de l'amphithéâtre pour la protection de la faune et de la flore implique un ensemble d'actions concrètes (zones de pâturage pour ovins, zones inaccessibles, actions de médiation) permettant de concilier la protection du monument et de l'environnement. Une signalétique temporaire a été implantée et les visites guidées adaptées aux espaces sensibles. Le recours aux technologies digitales a permis de rendre l'ensemble du site accessible tout en protégeant l'écosystème. À terme, il est prévu la création et la sécurisation d'un cheminement au sein du site, permettant la préservation du patrimoine naturel, l'installation de panneaux pédagogiques et de sensibilisation à la biodiversité.

2.3 Une commission locale du site patrimonial remarquable peu active

Le II de l'article L. 631-3 du code du patrimoine prévoit qu' « à compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'État, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées ». Elle est consultée sur toutes questions en rapport avec le PSMV ou le PVAP (élaboration, modification, révision, etc.) et assure le suivi de leur mise en œuvre.

La commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) a été créée par arrêté préfectoral le 4 avril 2019, après délibération du conseil municipal le 19 février 2019. La composition de la CRSPL était conforme à l'article D. 631-5 du code du patrimoine en vigueur. Le maire de la ville de Saintes, représentant la commune et également président de la commission, le préfet, le directeur régional des affaires culturelles et l'ABF étaient membres de droit. Un collège de quatre élus de la ville, un collège de quatre membres d'association ayant pour objet la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et un collège de quatre personnes qualifiées complétaient la composition de la commission. L'objectif de cette instance est d'associer des acteurs de la société civile.

La CLSPR s'est réunie à trois reprises en 2019. Lors de la première réunion, la CLSPR a approuvé le projet de règlement intérieur (projet annexé à la délibération du 19 février 2019). Lors de la seconde rencontre, la CLSPR a évoqué les évolutions du PSMV et du règlement de la ZPPAUP qui, selon la commission, devaient être « *plus en phase avec les enjeux actuels* » et « *intégrer les évolutions de la ville* ». À titre d'exemple, le procès-verbal de la réunion indique qu'« *il est interdit de créer des garages dans certaines rues* » et que cette interdiction est à réévaluer, même si les services instructeurs et l'ABF recherchent en général un compromis et que le refus catégorique est rare, l'enjeu étant aussi « *de réfléchir à l'évolution des mobilités dans son ensemble en tenant compte des problématiques propres aux villes moyennes* ». Lors de la troisième réunion, les contours du futur SPR ont été présentés bien que ce sujet ne fasse pas partie des prérogatives de cette commission, celle-ci étant consultée essentiellement, en application de l'article L. 631-3, sur les évolutions des documents réglementaires du SPR.

Faisant suite au transfert de la compétence PLU à la CDA au 1^{er} janvier 2020, par délibération du 29 septembre 2021, une nouvelle CLSPR a été créée, le président de l'EPCI devenant président de la commission en remplacement du maire de Saintes (le président étant cependant également maire de la ville de Saintes) tous deux membres de droit. La délibération précisait que la commission aurait dû approuver son règlement intérieur lors de la première réunion. Cette nouvelle CLSPR ne s'est jamais réunie jusqu'à aujourd'hui. La ville de Saintes a précisé que la CLSPR a vocation à être « réactivée » sans préciser l'échéance, et qu'elle devra valider son règlement intérieur, présenter le travail à venir sur le PSMV et son périmètre d'application ainsi que sur le PVAP.

En complément de la CLSPR, et à ce stade d'avancement des procédures, la ville envisage la création d'un comité technique associant les services de la ville, les services de la CDA, l'ABF et la DRAC, et la création d'un comité de pilotage associant des élus de la ville, des élus de la CDA et le préfet.

2.4 Un accompagnement des administrés effectif

2.4.1 Les permanences

La ville ayant souhaité que les règles applicables au SPR ait une portée pédagogique, la ville a instauré des permanences tous les 15 jours avec les ABF, conjointement avec le service urbanisme de la ville, afin d'accompagner les administrés dans leurs démarches. Il est par ailleurs possible, pour les administrés, de prendre rendez-vous en ligne avec le service urbanisme pour un conseil.

La ville a complété ce dispositif par l'instauration de permanences avec un architecte conseil du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Charente-Maritime (CAUE 17), complémentaire aux conseils des ABF et du service de l'urbanisme.

La ville considère que cette « *démarche collégiale vers le public permet de conseiller et d'accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs projets situés en SPR* ». L'objectif étant de concilier valorisation du patrimoine et projets d'investissement pour les particuliers comme pour les professionnels.

La ville de Saintes a transmis des fiches conseils explicatives qui précisent la nature des rénovations attendues (préconisations pour les menuiseries ou les enduits, pour la réfection des toitures, pour le ravalement des façades en pierre, etc.). Un examen du site internet de la ville montre qu'elles ne sont pas accessibles en ligne, seuls le PSMV, le règlement de la ZPPAUP et les documents d'urbanisme étant consultables, à la rubrique « *urbanisme, aménagement et foncier* ». La chambre régionale des comptes a également retrouvé une plaquette de présentation des règles applicables, en matière d'urbanisme sur le centre-ville, expliquant également les étapes de dépôt d'un dossier, datant de 2018, intitulée « Site patrimonial remarquable - Vivre en centre ancien ». Elle pourrait utilement être actualisée et mise en ligne à la rubrique susmentionnée, avec les fiches conseils.

2.4.2 Les aides financières accordées aux propriétaires privés

La ville de Saintes a approuvé une opération programmée de l'habitat (OPAH), comportant un volet de renouvellement urbain (RU), signée conjointement avec la CDA (autorité compétente en matière de plan local de l'habitat), le 27 juin 2018, pour la période 2018 à 2023. Cette opération est reprise dans la convention « action cœur de ville », également cosignée avec la CDA le 25 septembre 2018.

L'opération vise, entre autres, à résorber l'habitat dégradé, vacant ou encore obsolète, à développer une offre locative abordable et de qualité, lutter contre la précarité énergétique, à aider à l'accession à la propriété en centre-bourg. Sur tout le périmètre intercommunal de la CDA, les propriétaires occupants peuvent bénéficier d'aides à la rénovation. Concernant le volet RU, le périmètre d'intervention portait essentiellement sur le centre-ville de Saintes (cf. annexe n° 9), périmètre inclus dans l'ancien secteur sauvegardé puis dans le SPR (à compter d'avril 2022).

La convention de 2018 intègre ainsi un volet patrimonial et environnemental qui vise à favoriser l'amélioration de la qualité esthétique du bâti grâce à des aides au ravalement de façade, octroyées par la ville et la CDA, pour des logements rénovés ou en cours de rénovation, la condition de décence du logement étant requise. La convention prévoit également qu'une attention particulière sera accordée à la qualité d'amélioration du bâti en centre-ville de Saintes.

La convention prévoit, pour les propriétaires bailleurs en secteur RU, une aide de la CDA de 15 % du montant HT, pour des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 1 000 €/m² pour la rénovation de logements très dégradés et 750€/m² pour la rénovation de logements dégradés. La commune a prévu un abondement de 3 000 € par logement très dégradé et 2 500 € par logement dégradé.

Les propriétaires modestes ou très modestes peuvent obtenir de la CDA, une aide de 20 % du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH plafonnés à 50 000 €, sur tout le territoire de la ville de Saintes y compris dans le périmètre RU pour la rénovation de logement indigne. Les avenants n° 1 et n° 2 de la convention ont porté le taux de subventionnement à 30 % pour les propriétaires très modestes. Pour les propriétaires occupants modestes, en secteur RU exclusivement, une aide de 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de 50 000 €) pour des travaux de réhabilitation de logements très dégradés en accession à la propriété peut être versée par la CDA.

Une aide au ravalement de façade a été définie en secteur RU et fixée à 2 000 € par façade. Elle est octroyée par la CDA et en complément d'une aide communale de 2 000 € également, soit 4 000 € au total.

Outre ces dispositifs, la ville a décidé, par délibération du 6 février 2019, de prolonger le dispositif du 14 décembre 2016 visant à subventionner la rénovation de façade pour les propriétaires d'un bien situé sur le périmètre de l'ancien secteur sauvegardé, mais hors périmètre RU. La subvention représente 20 % du montant hors taxe, plafonné à 1 500 €, soit un montant moindre que celui octroyé dans le cadre de la convention OPAH-RU (4 000 €).

Une nouvelle convention, pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2028, et présentée préalablement en conseil municipal le 25 mai 2023, puis un avenant, ont été signés respectivement le 27 juin 2023 et le 21 mai 2024.

Dans le cadre de cette nouvelle convention, la CDA ne prend plus en charge les travaux de rénovation de façade. La ville participe à hauteur de 4 000 € pour l'habitat situé en périmètre RU, qui a néanmoins été étendu par rapport à celui de la précédente convention⁵⁶.

Par délibération du 13 juillet 2023, la ville a décidé de subventionner des travaux sur façades pour toute habitation située dans le secteur SPR tel qu'il résulte de l'arrêté de 2022, et non plus seulement en centre-ville, anciennement secteur sauvegardé. Le montant de la subvention a été fixé à 4 000 €. Le périmètre des travaux pris en charge a été modifié par rapport à celui défini par la précédente délibération⁵⁷.

En raison de l'augmentation des demandes, la ville a durci les conditions d'octroi des subventions. La délibération du 30 mai 2024 a réduit la nature des travaux éligibles⁵⁸, et limité la subvention à 2 000 € pour les propriétaires bailleurs (hors bailleurs sociaux) et les locataires souhaitant réaliser les travaux avec l'accord du propriétaire, hors locataires de commerces.

Dans le cadre de la nouvelle convention, si la CDA a maintenu un financement pour les travaux de rénovation ou réhabilitation, tel n'est plus le cas de la ville.

Le financement de ces mesures a coûté en moyenne moins de 50 000 € par an à la ville de 2019 à 2023, montant modeste.

⁵⁶ Le périmètre RU est inclus pour l'essentiel dans le périmètre de la SPR.

⁵⁷ L'effacement des réseaux en façade n'est plus pris en charge, à l'inverse la réfection totale de devanture peut être subventionnée.

⁵⁸ Seuls les travaux de ravalement de façade, de remise en état des gonds, de réfection des menuiseries, de réfection totale de devanture pour les commerçants. Ont été supprimés les travaux de zinguerie, de ferronnerie, de peinture, de dissimulation de climatiseur, d'emmarchement de perron.

Tableau n° 15 : subventions versées par la ville – en €

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
<i>Subventions façades Ville (hors périmètre RU, secteur sauvegardé)</i>	11 554	5 419	9 000	7 291	19 749	20 532	73 546
<i>Subventions façades OPAH-RU</i>	6 345	1 818	2 937	8 957		2 000	22 056
<i>Subventions logements dégradés (secteur RU)</i>			45 300	65 000	38 500		148 800
Total	17 898	7 238	57 237	81 248	58 249	22 532	244 402

Source : ville, à partir du tableau suivi de subvention 2019-2024

Les dispositifs relatifs à l’OPAH-RU et au ravalement de façade ne sont pas détaillés sur le site de la ville. Ils pourraient utilement figurer à la rubrique urbanisme, dans une version commentée.

2.4.3 L’aide de la Fondation du patrimoine

Un autre dispositif d’encouragement à la rénovation est également proposé par la ville de Saintes, à savoir une aide de la part de la Fondation du patrimoine.

La ville a signé une convention avec la Fondation du patrimoine le 19 février 2020. Elle concerne les propriétaires privés d’immeubles situés dans le périmètre du SPR (et auparavant en secteur sauvegardé et ZPPAUP de 2020 à 2022). Par cette convention, la ville s’est engagée à verser annuellement 5 000 € à la Fondation et à y adhérer contre cotisation (600 €). La Fondation en retour s’est engagée à verser une subvention, comme autorisé par l’article L. 143-2 du code du patrimoine, de :

- 1 % minimum du montant TTC des travaux pour des biens situés dans les secteurs protégés ayant obtenus un label⁵⁹ de la Fondation du patrimoine, aux propriétaires privés soumis à l’impôt sur le revenu ;
- 10 % minimum du montant TTC des travaux pour des biens situés dans les secteurs protégés ayant obtenus un label de la Fondation du patrimoine aux propriétaires privés non soumis à l’impôt sur le revenu ou payant moins de 1 300 € par an ;
- une subvention exceptionnelle, en complément, pour les propriétaires privés non soumis à l’impôt sur le revenu, selon l’intérêt architectural et paysager du bien.

⁵⁹ Article L. 143-2 du code du patrimoine version applicable du 1^{er} janvier 2014 au 1^{er} août 2020 « la Fondation du patrimoine peut attribuer un label au patrimoine non protégé et aux sites » au version applicable depuis le 1^{er} août 2020 « La Fondation du patrimoine peut attribuer un label aux immeubles non protégés au titre des monuments historiques, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones rurales, bourgs et petites villes de moins de 20 000 habitants, dans les sites patrimoniaux remarquables et dans les sites classés au titre du code de l’environnement. Les immeubles non-habitables caractéristiques du patrimoine rural ne sont pas soumis à ces restrictions géographiques. Les travaux réalisés sur les immeubles visibles de la voie publique ou que le propriétaire s’engage à rendre accessibles au public ayant reçu le label mentionné à la première phrase du présent alinéa sont déductibles de l’impôt sur le revenu, dans les conditions prévues aux articles 156 et 156 bis du code général des impôts, sous réserve que la Fondation du patrimoine octroie une subvention pour leur réalisation, dont le montant ne peut être inférieur à 2 % de leur coût. Une majorité des immeubles labellisés chaque année appartient au patrimoine rural ».

La convention a été renouvelée chaque année par tacite reconduction. Une nouvelle convention a été signée le 12 juin 2024 pour tenir compte de l'évolution des textes⁶⁰. Elle concerne des biens bâtis ou non situés dans le SPR ou dans un site classé au titre du code de l'environnement. La ville s'est engagée à nouveau à verser annuellement 5 000 € à la fondation et à y adhérer annuellement (1 000 €). En contrepartie, la Fondation du patrimoine s'engage à :

- verser une subvention de 2 % minimum des travaux, pour des biens ayant obtenus le label de la Fondation du patrimoine, plafonné à 2 000 € ;
- faire appel au mécénat d'entreprise ou de particulier (IV de l'article L. 143-2-1 du code du patrimoine).

L'aide octroyée par la Fondation du patrimoine permet au propriétaire de bénéficier d'un avantage fiscal⁶¹.

Le service d'urbanisme a ainsi aidé deux propriétaires à monter le dossier de subvention, en lien avec la Fondation du patrimoine et l'ABF, qui émet préalablement un avis sur l'adéquation du bien avec la demande de label.

La chambre régionale des comptes observe qu'il n'est pas fait de publicité sur ce dispositif sur le site de la ville. Le service d'urbanisme indique toutefois l'évoquer, lors des réunions avec l'ABF auprès des propriétaires dont les biens seraient susceptibles d'être éligibles au label de la Fondation du patrimoine. La chambre régionale des comptes invite la ville à signaler ce dispositif d'aide à la rubrique urbanisme avec les autres règlements de versement de subvention.

Plus généralement, la chambre régionale des comptes recommande à la ville de compléter l'information à destination des usagers, en y incluant les fiches conseils explicatives et les divers dispositifs d'aide à la rénovation en secteur protégé (aides à la rénovation de façades, aides de la fondation du patrimoine).

Recommandation n° 2. : compléter l'information à destination des usagers sur le site internet de la commune, en y incluant les fiches conseils explicatives et les divers dispositifs d'aide à la rénovation en secteur protégé. **[non mise en œuvre]**

2.5 La valorisation du patrimoine monumental

2.5.1 La stratégie de la ville

La ville est labellisée Ville d'Art et d'Histoire depuis 1989, concomitamment à la création du secteur sauvegardé en 1990. Une seconde convention, en 2007, d'une durée de trois ans, a été validée. Elle a été transformée en convention décennale en 2008. La ville souhaitait voir émerger

⁶⁰ L'article L. 143-2 du code du patrimoine prévoit, depuis le 1^{er} août 2020, une aide qui ne peut être inférieure à 2 % du coût des travaux.

⁶¹ Articles 156 et 156 bis du code des impôts. Déduction du revenu imposable de 50 % du montant des travaux éligibles ayant été subventionnés à au moins 2 % par la Fondation du patrimoine, net des subventions. 100 % si les subventions obtenues représentent plus de 20 % du montant des travaux (aides octroyées par d'autres organismes en complément de la Fondation du patrimoine). Si le bien est loué, 100 % des travaux net des subventions, sans application du seuil de 10 700 €.

un label Pays d'Art et d'Histoire, avec les territoires voisins, mais la démarche n'a pas abouti. L'objectif est toutefois d'obtenir ce label pour le territoire de la CDA.

Le label a été porté par une association « l'atelier du patrimoine de Saintonge » jusqu'en 2018. La gestion du label a été reprise en régie par la ville à compter de cette date. La convention a été prolongée jusqu'en 2022. Une nouvelle convention a été approuvée en octobre 2024 avec la DRAC.

La ville a indiqué que la stratégie patrimoniale est décrite dans le projet « Ville d'Art et d'Histoire » et le document d'orientation scientifique et culturel (DOSC) pour les musées, dont deux sont classés « monument historique ». La convention VAH est orientée vers la médiation, le DOSC vise à valoriser les collections qui sont abritées par les musées, et à déployer également des actions de médiation et une programmation culturelle afin d'attirer des visiteurs tout public. Trois événements majeurs ont ainsi lieu chaque année : la nuit européenne des musées, les journées européennes de l'archéologie et les journées européennes du patrimoine. S'ajoute un programme varié de visite-découvertes (visites commentées, conférences, etc.)⁶². Depuis 2022, la ville publie un agenda trimestriel regroupant l'ensemble des animations des musées et de l'amphithéâtre (intitulé « agenda des patrimoines » depuis 2023).

La ville dispose d'agents de médiation dans les musées et à l'amphithéâtre (13 agents chargés de la médiation et de l'accueil) et d'un service consacré à la médiation (pôle médiation) regroupant quatre agents. Ces derniers peuvent intervenir dans les musées mais également à l'extérieur des musées. Une attention particulière a été accordée au recrutement de médiateurs scolaires pour répondre à la demande des établissements scolaires, sur Saintes, sur la CDA ou au-delà, hors CDA. Le pôle médiation s'est également doté d'une compétence digitale pour communiquer sur ses actions, *via* les réseaux sociaux, en étroite collaboration avec le service communication de la ville.

Présentation du label « Ville ou Pays d'Art et d'Histoire »



Créé en 1985, le label « Ville ou Pays d'Art et d'Histoire » est attribué par le ministre de la Culture, après avis du conseil national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire, aux communes ou groupements de communes qui s'engagent dans une politique de sensibilisation des habitants, des visiteurs et du jeune public à la qualité du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie.

Le label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire » qualifie des territoires qui, conscients des enjeux que représente l'appropriation de leur architecture et de leur patrimoine par les habitants,

⁶² D'après le bilan 2007-2022.

s'engagent dans une démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien à la qualité architecturale et du cadre de vie.

Le label est également un dispositif de valorisation, qui s'accompagne d'avantages divers :

Visibilité

- mention dans les documents de communication diffusés par le ministère de la culture ;
- autorisation d'utiliser le label et son logo sur tous les documents de communication et de signalétique ;
- aide à l'édition de dépliants présentant la Ville ou le Pays d'Art et d'Histoire (VPAH) réalisés dans le respect de la charte graphique VPAH et pour publication d'un guide VPAH dans le cadre d'un partenariat tripartite Ville ou Pays d'Art et d'Histoire/Éditions du patrimoine/Direction générale des patrimoines.

Conseil et expertise

Possibilité de bénéficier de l'aide des services de la DRAC dans les domaines de :

- la conservation et de la restauration ; des expositions et programmes culturels ;
- la médiation écrite, humaine, numérique ;
- l'éducation artistique et culturelle ;
- l'accueil des publics en situation de handicap ;
- l'édition ;
- la professionnalisation du secteur en ouvrant le droit d'accès aux formations dispensées par les services du ministère de la culture : une formation "prise de poste" et un séminaire annuel de formation à l'attention des animateurs de l'architecture et du patrimoine.

Réseaux et partenariats

Les Villes et Pays d'Art et d'Histoire constituent un réseau national. Ce réseau d'échanges, d'expériences et de savoir-faire bénéficie d'une promotion nationale par le biais de dépliants, d'affiches et d'une communication sur le site du ministère de la culture. Le réseau régional des VPAH est animé par la DRAC. La Direction générale des patrimoines organise une fois par an une réunion d'information et d'échanges pour l'ensemble des animateurs de l'architecture et du patrimoine.

Aide aux subventions

Le ministère de la culture apporte un soutien financier aux collectivités locales sur présentation d'une demande d'aide au projet et définit annuellement sous réserve du vote du budget de l'État.

Source : <https://www.culture.gouv.fr/Aides-demarches/protections-labels-et-appellations/label-ville-et-pays-d-art-et-d-histoire>

2.5.2 L'accès aux monuments historiques

La ville a transformé deux monuments historiques en musées : la maison de l'Échevinage, identifiée comme le musée de l'Échevinage (musée des Beaux-Arts) et l'Hôtel Monconseil, qui abrite le musée d'art régional (musée Dupuy-Mestreau). Ces monuments sont ouverts à l'année. L'amphithéâtre est également accessible et le site a été aménagé pour y accueillir des visiteurs. Les musées et l'amphithéâtre sont fermés en janvier et leurs horaires ont été harmonisés. Entre 2013 et 2020, le musée Dupuy-Mestreau était fermé au public de novembre à mars et n'ouvrait que sur rendez-vous pour les groupes et lors d'animations ponctuelles.

Le billet d'entrée aux musées coûte 5 € en tarif plein, 4 € en tarif réduit (moins de 26 ans, bénéficiaire des minimas sociaux, saintais). Le coût d'entrée a été augmenté en 2024 (3 € précédemment), mais il permet d'accéder à tous les musées (les deux susmentionnés et le musée archéologique) et à l'amphithéâtre pendant sept jours à hauteur d'une visite par site. La ville a indiqué que la fréquentation a ainsi augmenté de 5 % par rapport à l'année précédente. Une gratuité a été instaurée pour chaque premier dimanche du mois en 2024.

L'accès à ces sites est cependant gratuit pour de nombreux publics comme les moins de 18 ans, les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite, les demandeurs d'emploi, le personnel de la mairie de Saintes, les étudiants en histoire, les enseignants, les membres de certaines associations (association des Conservateurs de France, membres de la Société d'Archéologie et d'Histoire de Charente-Maritime, Association internationale des musées, etc.), les guides interprètes nationaux, les guides conférenciers français, titulaires de la carte du ministère de la culture, les archéologues professionnels), les accompagnateurs de groupes scolaires, les détenteurs d'une carte de presse, etc.

La fréquentation des musées, d'après le DOSC, a été divisée par cinq depuis 2012, en raison de la fin de la gratuité (2015) et de la fermeture du musée lapidaire en 2016 (cf. § 1.7.2). La fréquentation annuelle des trois musées est en moyenne de 10 500 visiteurs⁶³. En 2022, elle atteignait 11 211 visiteurs. En 2024, elle atteint, sur les neuf premiers mois de l'année, 11 250 visiteurs, soit + 5 % par rapport à 2023 (même période, cf. *supra*). La fréquentation du site de l'amphithéâtre a baissé par rapport à la période 2012-2019, la ville enregistrant 48 000 visites annuelles en moyenne, en raison, selon la direction du patrimoine, d'une part du chantier de rénovation initiée en 2019 et de la crise sanitaire.

Tableau n° 16 : fréquentation des musées et de l'amphithéâtre

	2019	2020	2021	2022	2023
musée scolaires	3015	282	978	1789	1 459
musée public individuel	16 661	3513	5148	9422	9672
Total	19 676	3 795	6 126	11 211	11 131
amphithéâtre scolaire	4 993	0	93	2 206	1 532
amphithéâtre public individuel	37 498	35 436	32 670	33 707	30 166
Total	42 491	35 436	32 763	35 913	31 698

Source : ville de Saintes, d'après « note culture CRC MuSD »

⁶³ À l'exception des années 2020 et 2021 marquées par les restrictions sanitaires.

L'accès à l'Abbaye-aux-Dames est payant et géré par une association qui y organise des activités diverses (cf. § 2.5.9). Les ruines gallo-romaines (remparts, castrum, thermes, arc de Germanicus) ne font pas l'objet d'une mise en valeur particulière. Ces monuments sont accessibles librement, tout comme la colonne de la Liberté.

Deux monuments sont fermés au public : la maison Martineau et le couvent des Jacobins, hormis la chapelle qui accueille des sculpteurs de pierre, ouverte aux visiteurs, ainsi que le Présidial, dont la destination future n'a pas encore été décidée, cette situation n'étant pas liée directement à l'état des monuments. La ville souligne une difficulté spécifique rencontrée pour ces deux sites en raison des fonds documentaires endommagés qu'ils abritent.

La maison Martineau héberge une partie du « fonds ancien et régional », appartenant à la famille Martineau qui l'a légué à la ville en même temps que la maison familiale. Ce fonds est composé de 400 000 documents, datant du XI^e au XXI^e siècle. Certains sont remarquables et en exemplaire unique. Les collections patrimoniales sont d'une grande diversité typologique et thématique : l'archéologie, les Beaux-Arts, l'architecture, l'urbanisme, l'histoire religieuse, le Bonapartisme, la culture de la vigne, l'histoire des chemins de fer, l'économie régionale, la culture saintongeaise, la vie quotidienne locale, les arts, les sports, les loisirs. L'ensemble de ces collections patrimoniales a été inaccessible au public de juillet 2011 à juillet 2021 en raison de leur contamination bactérienne et fongique. Une partie du fonds était entreposée à la médiathèque. Ce fonds a été déménagé dans la salle d'exposition temporaire du centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP, cf. § 2.5.5), lorsque le toit de la médiathèque a menacé de s'effondrer en 2019 (cf. § 1.6.3). Les ouvrages ont été décontaminés et rendus accessibles au public en 2021, à la médiathèque, après les travaux de réfection du toit. Toutefois, une partie du fonds reste encore inaccessible au public. La maison Martineau nécessiterait des travaux importants qui ne peuvent être menés tant qu'une solution n'est pas trouvée pour les fonds anciens (cf. 1.6.3). Le site est fermé au public depuis 2011, à ce jour la ville n'a pas encore réfléchi à un futur usage du bâtiment.

Pour le Présidial, la situation est similaire. Il abrite les collections des Beaux-Arts et une partie des collections liées au musée Dupuy-Mestreau. Le bâtiment est peu adapté à la bonne conservation de ces collections, sauf à engager de lourds travaux. La ville envisage de transférer les fonds documentaires dans le bâtiment qui a été acquis pour entreposer les collections lapidaires (cf. § 1.7.2), mais qui doit faire l'objet d'une extension. À ce jour, aucune future destination du site n'a été envisagée par la ville.

Les cinq églises sont accessibles gratuitement pendant les heures d'ouverture. Des concerts y sont organisés, après accord du diocèse, mais la ville n'en est généralement pas à l'initiative. Une page sur le site internet de la ville leur est consacrée. Des animations spécifiques sont toutefois organisées par la ville autour de la cathédrale Saint-Pierre et de l'église Saint-Eutrope (cf. § 2.5.8). Pour la cathédrale Saint-Pierre, la ville organise des visites guidées. Le cloître, ouvert de mai à octobre, fait l'objet d'une programmation culturelle associée. Des ateliers pédagogiques à destination des scolaires sur le thème de l'art gothique sont organisés.

La ville a indiqué que des guides conférenciers organisent des visites dans la ville. Cependant, elle ne dispose pas de données statistiques sur leurs interventions, les guides conférenciers ayant le statut d'autoentrepreneurs.

2.5.3 L'accueil du public scolaire

Dans le cadre de la convention VAH, la ville développe une offre culturelle à destination des publics scolaires pendant le temps scolaire et hors temps scolaire. La ville perçoit des subventions de la DRAC en contrepartie de cette animation. La ville, depuis 2023, élabore un livret récapitulatif de l'offre qui est envoyé sur demande aux établissements scolaires du grand-ouest et diffusé *via* les réseaux sociaux. Auparavant, de 2019 à 2022, les offres étaient présentées à l'inspection académique en début d'année, et relayées par l'Éducation nationale.

Les prestations à destination des élèves saintais sont gratuites, en contrepartie des subventions perçues de la DRAC. Pour les élèves des communes de la CDA, hors Saintes, un tarif réduit est proposé, pour les élèves hors CDA, un tarif plein est appliqué (à titre d'exemple : forfait groupe 1 h : 30 € pour les élèves de la CDA et 35 € pour les élèves hors CDA).

Si le public scolaire est présent tout au long de l'année, son volume de visite s'accroît au printemps et en automne. Les sites ont été aménagés pour recevoir les classes dans de meilleures conditions : installation d'un « tivoli » avec parquet à l'amphithéâtre, espace consacré au sein des locaux du CIAP à l'hostellerie (bâtiment attenant à la maison Martineau, au couvent des Jacobins et à la médiathèque).

Les propositions du projet éducatif pour les scolaires de Saintes de la saison 2023-2024 sont très variées et permettent de découvrir le patrimoine de la ville :

- ateliers archéologiques aux thermes de Saint-Saloine et sur le site des épaves de Courbiac ;
- visites de l'amphithéâtre, de l'aqueduc gallo-romain ;
- visites de la basilique Saint-Eutrope, pouvant être accompagnées d'ateliers ;
- parcours dans la ville, qui induisent souvent des haltes dans les musées, sur diverses thématiques (la vie quotidienne des Saintais pendant la première guerre mondiale, Saintes médiévale, Saintes antique...)
- animations autour des animaux fantastiques de l'Abbaye-aux-Dames (observation des animaux sculptés, atelier dessin, chasse au trésor, etc.) ;
- visites de chantiers de l'amphithéâtre en cours de rénovation, couplées à la découverte des espèces animales et végétales protégées du site classé ;
- visites enquêtes, avec une énigme à résoudre (Saintes antique, au moyen âge, aux temps modernes, à la révolution, à la belle époque...).

Une réalisation de 2023 illustre la diversité des actions de la ville en matière d'accueil des scolaires et d'animation autour des monuments historiques : 141 enfants, du cours préparatoire au cours moyen 2, ont réalisé 43 animaux fantastiques, dotés d'une capsule sonore racontant leur histoire. Ces réalisations ont été ensuite exposées du 1^{er} juin 2023 au 31 juillet 2023 dans les jardins du cloître de la cathédrale Saint-Pierre et des jardins du CIAP.

L'offre pour les scolaires est complétée par des actions organisées dans les musées (deux sites classés et le musée d'archéologie) et à l'amphithéâtre. Les musées et l'amphithéâtre accueillent des scolaires et leurs enseignants tout au long de l'année pour des visites découvertes autonomes à l'aide de dossiers pédagogiques adaptés à chaque cycle d'apprentissage (outils pédagogiques travaillés avec l'Éducation nationale), des ateliers de découvertes et de pratiques artistiques pédagogiques, ou pour des projets spécifiques (énigme au musée, goûters d'anniversaire, ateliers créatifs...).

La chambre régionale des comptes observe toutefois que le nombre d'enfants accueillis a diminué de manière importante depuis 2019, d'après le bilan de la convention VAH de 2007. La ville a indiqué avoir recentré ses interventions sur le public saintais.

Tableau n° 17 : accueil des scolaires

	2019	2020	2021	2022	2023
Enfants accueillis dans le cadre des actions VAH	5 150	1 108	2 066	3 776	2 621
<i>en temps scolaire</i>	5 150	1 108	2 066	3 759	2 388
<i>en hors temps scolaire</i>	0	0	65	17	233
<i>Enfants saintais</i>	3 210	982	1 836	3 315	1 794
<i>Enfants extérieurs à la ville</i>	1 940	126	165	461	827
Enfants accueillis aux musées	3 015	282	978	1 789	1 459
Enfants accueillis à l'amphithéâtre	4 993	0	93	2 206	1 532
Total	13 158	1 390	3 137	7 771	5 612

Source : ville de Saintes, fichier bilan VAH

2.5.4 L'accueil du grand public (habitants et visiteurs) : des activités variées

La priorité de la ville, dans le cadre de la convention VAH, entre 2018 et 2021, était de cibler l'accueil des habitants : programmation sur la découverte de l'architecture contemporaine, animation d'ateliers de création artistique, animations autour des journées thématiques (journées européennes de l'architecture, journées européennes du patrimoine), l'activité étant plutôt programmée au printemps et à l'automne, aux dépens de la période estivale. À partir de 2021, si les habitants restent au cœur des dispositifs, les publics en séjour font l'objet d'une attention particulière : mise en œuvre d'une programmation estivale plus importante, refonte des périodes d'ouverture des musées et réflexion sur la tarification (notamment la nouvelle tarification des billets d'entrée au musée et des visites guidées).

La direction des patrimoines de la ville propose une offre commerciale en matière culturelle. Elle propose, outre le billet d'entrée pour ses musées et l'amphithéâtre, des prestations diverses, organisées dans ces lieux au tarif de 3 € par participant (ateliers créatifs sur des thèmes variés, ateliers céramiques, animations, etc.).

La ville édite un agenda trimestriel (cf. § 2.5.1) qui énumère les activités décrites ci-dessus, mais également des visites guidées en ville ou des visites thématiques (par exemple des visites archéologiques permettant de découvrir une rue, des visites guidées de monuments, au tarif de 5 €), des conférences ou encore des expositions.

La programmation culturelle est rythmée annuellement par cinq manifestations gratuites : les journées nationales de l'architecture (mi-octobre), les journées européennes du patrimoine (3^{ème} week-end de septembre), les journées européennes de l'archéologie (mi-juin), les journées nationales de l'architecture (mi-octobre) et les rendez-vous aux jardins (1^{er} week-end de juin). Hormis pour les journées européennes du patrimoine (cf. tableau *infra*), la fréquentation de ces manifestations reste peu élevée : 150 visiteurs en moyenne pour les rendez-vous aux jardins, 200 personnes en moyenne pour les animations de la ville pour les journées européennes de l'archéologie, 100 personnes en moyenne pour les journées nationales de l'architecture.

La ville peut également organiser des visites guidées thématiques, notamment pendant la période d'été, à savoir des visites nocturnes théâtralisées (406 visiteurs en 2023)⁶⁴ ou des visites « enquêtes » (144 visiteurs en 2023), l'objectif de ces visites étant de faire découvrir le patrimoine de la ville. La visite théâtralisée, de 1,5 km, organisée en soirée, invite le public à découvrir l'histoire et l'architecture de Saintes grâce à ses personnalités célèbres ou marquantes en costume d'époque. Les saints célèbres sont interprétés par des comédiens-musiciens, professionnels, qui évoquent 2000 ans d'histoire. La visite « enquête » mêle découverte de l'histoire et de l'architecture de la ville avec un scénario adapté qui s'appuie sur une démarche participative : le public mène l'enquête et joue les suspects⁶⁵.

La ville a récemment développé un produit innovant de visite immersive permettant de découvrir le site de l'amphithéâtre, grâce à la diffusion par un casque de réalité virtuelle, d'une vidéo élaborée à partir d'enregistrements aériens effectués par un drone. La vidéo met en valeur l'histoire de l'amphithéâtre et sa restauration (685 visiteurs en 2024).

La communication sur la programmation pour le grand public s'effectue à l'aide de supports papiers à destination des habitants (« p'tit mag mensuel » ou « l'agenda des patrimoines », également consultables sur le site internet de la ville), à travers les réseaux sociaux de la ville ou par l'office de tourisme pour la communication à destination des publics en séjour. Un travail est actuellement en cours pour disposer d'un site internet pour l'amphithéâtre et les musées, permettant une approche par public et une commercialisation en étroite collaboration avec l'office de tourisme. Le site internet sera opérationnel dans le courant du premier trimestre 2025.

La fréquentation du public aux activités pilotées par la direction du patrimoine est constante depuis 2019. La ville organise ainsi en moyenne près d'une centaine d'actions. La chambre régionale des comptes observe cependant que les journées européennes du patrimoine attirent l'essentiel des visiteurs.

Tableau n° 18 : accueil du grand public

	2019	2020	2021	2022	2023
Actions VAH : visiteurs*	15 766	9 078	11 712	12 588	13 361
<i>Dont journées européennes du patrimoine</i>	<i>10 899</i>	<i>6 793</i>	<i>9 260</i>	<i>10 084</i>	<i>8 110</i>
Nombre d'actions VAH menées	98	79	85	95	115

Source : ville de Saintes, fichier bilan VAH

La ville a également développé un parcours « Terra Aventura » sur le thème gallo-romain (« Méli-Mélo à Mediolanum »). Le comité régional du tourisme de Nouvelle-Aquitaine est à l'origine du développement d'une application interactive de géocaching⁶⁶, à télécharger gratuitement, permettant de découvrir un parcours touristique⁶⁷, prenant la forme d'une chasse au trésor, avec résolution d'énigmes permettant de progresser dans le parcours de 5 km. Cette

⁶⁴ Il s'agit de la visite « Saintes Belle de nuit ».

⁶⁵ En 2024, la ville a organisé les visites enquêtes « Saintes au Moyen-Âge », « au cœur de Mediolanum », « Saintes à la Révolution Française », « Saintes à la Belle-Époque ».

⁶⁶ Le géocaching (est un loisir de plein air qui consiste à utiliser la technique du géo-positionnement par satellite (GPS) pour rechercher ou dissimuler des « caches » ou des « géocaches », dans divers endroits à travers le monde.

⁶⁷ À ce jour, plus de 400 parcours en Nouvelle-Aquitaine ont été développés.

activité permet de faire découvrir le centre-ville de Saintes et les monuments incontournables tels l'amphithéâtre, l'église Saint-Eutrope et sa crypte, mais encore les thermes de Saint-Saloine. En 2024, cette visite interactive a attiré 13 710 joueurs. Le site internet de la ville ne signale pas cette animation, qui est mentionnée cependant sur d'autres sites internet comme ceux de l'office du tourisme ou de Terra Aventura.

2.5.5 Le centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine

Équipement culturel de proximité, le centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) a pour objectif la sensibilisation, l'information et la formation de tous les publics à l'architecture et au patrimoine de la ville ou du pays concerné, dans le cadre du label VAH. Créé en articulation avec les autres équipements culturels de la collectivité territoriale (musée, médiathèque, centre d'urbanisme, etc.), il contribue à compléter le maillage culturel du territoire. Lieu d'information et de pédagogie, le CIAP s'adresse en priorité aux habitants de la ville et de la région, mais également aux touristes.

Pour atteindre son objectif, le CIAP doit proposer au public :

- une exposition permanente didactique qui donne les clés de compréhension de la ville ou du pays tant du point de vue de son patrimoine ancien que de son architecture contemporaine ;
- des expositions temporaires renouvelées une fois par an au moins, qui sont le moyen d'approfondir certains thèmes de l'exposition permanente, particulièrement les aspects les plus contemporains de la vie de la cité ;
- un centre d'information et documentation qui, en mettant à la disposition des visiteurs les sources de connaissance et les outils nécessaires à un approfondissement sur le sujet souhaité ;
- des ateliers pédagogiques ouverts au jeune public (individuel et scolaire), destinés à éduquer son regard et à l'initier à la découverte de l'architecture et du patrimoine.

Le CIAP est implanté dans le quartier piétonnier de Saintes sur le site de l'Hostellerie. Il est mitoyen de la médiathèque. Il comporte un espace d'exposition temporaire (expositions temporaires, atelier, rencontres conférences), un centre de documentation (pôle de la connaissance) et une ancienne chapelle consacrée aux ateliers pédagogiques. La salle d'exposition temporaire est ouverte cinq mois par an pour tout projet culturel proposé par des associations ou autres tiers.

La salle d'exposition permanente n'est plus opérationnelle depuis 2019, à la suite de l'effondrement du toit de la médiathèque. Une partie du « fonds ancien régional » y avait été entreposé. Cette salle d'exposition permanente n'a pas été réouverte au public même après 2021, date à laquelle les ouvrages du fonds ancien régional ont été transférés dans une salle de la médiathèque, après leur décontamination.

La fréquentation n'a pas été très importante de 2019 à 2023 : la ville a dénombré 2 525 visiteurs et 428 élèves⁶⁸. L'ordonnateur a indiqué que cette faible fréquentation s'explique par la fermeture de l'exposition permanente.

⁶⁸ Fichier fréquentation CIAP 2019-2023.

2.5.6 La valorisation du patrimoine au travers du programme « action cœur de ville »

La ville est signataire, avec la CDA, d'une convention « action cœur de ville » (ACV)⁶⁹ depuis le 25 septembre 2018. La convention a donné lieu à trois avenants. Le premier signé le 12 juillet 2019 (approuvé par délibération du 19 juin 2019), le second, le 18 février 2022, actualisant les fiches actions, et le troisième, le 7 décembre 2023.

Certaines actions en faveur du patrimoine sont portées par le projet ACV, permettant d'en donner ainsi une lisibilité accrue. La restauration de l'église Saint-Eutrope et de l'amphithéâtre gallo-romain, pour une réalisation à l'horizon 2020 et un budget de 8,6 M€, a ainsi été programmée dans le cadre de l'opération ACV, comme la révision du SPR, prévue par l'avenant n° 1, et réalisée en 2022. Une fiche action créée par l'avenant n° 2 mentionne la rédaction d'un cahier des charges pour la sélection d'un prestataire devant aboutir à la réalisation d'un nouveau PSMV sur le nouveau secteur SPR. Entre l'avenant n° 2 et l'avenant n° 3, l'échéance de la réalisation de ce nouveau règlement a été repoussée de 2026 à 2029.

L'avenant n° 1 a prévu l'élaboration d'un schéma directeur devant accompagner la réalisation des opérations de restauration de l'église Saint-Eutrope et de l'amphithéâtre gallo-romain, et permettre leur mise en valeur dans le cadre d'un parcours touristique.

Le schéma directeur a été achevé en décembre 2022. Il aurait dû être présenté en CLSPR, ce qui n'a pas été le cas, cette commission ne s'étant plus réunie depuis 2019.

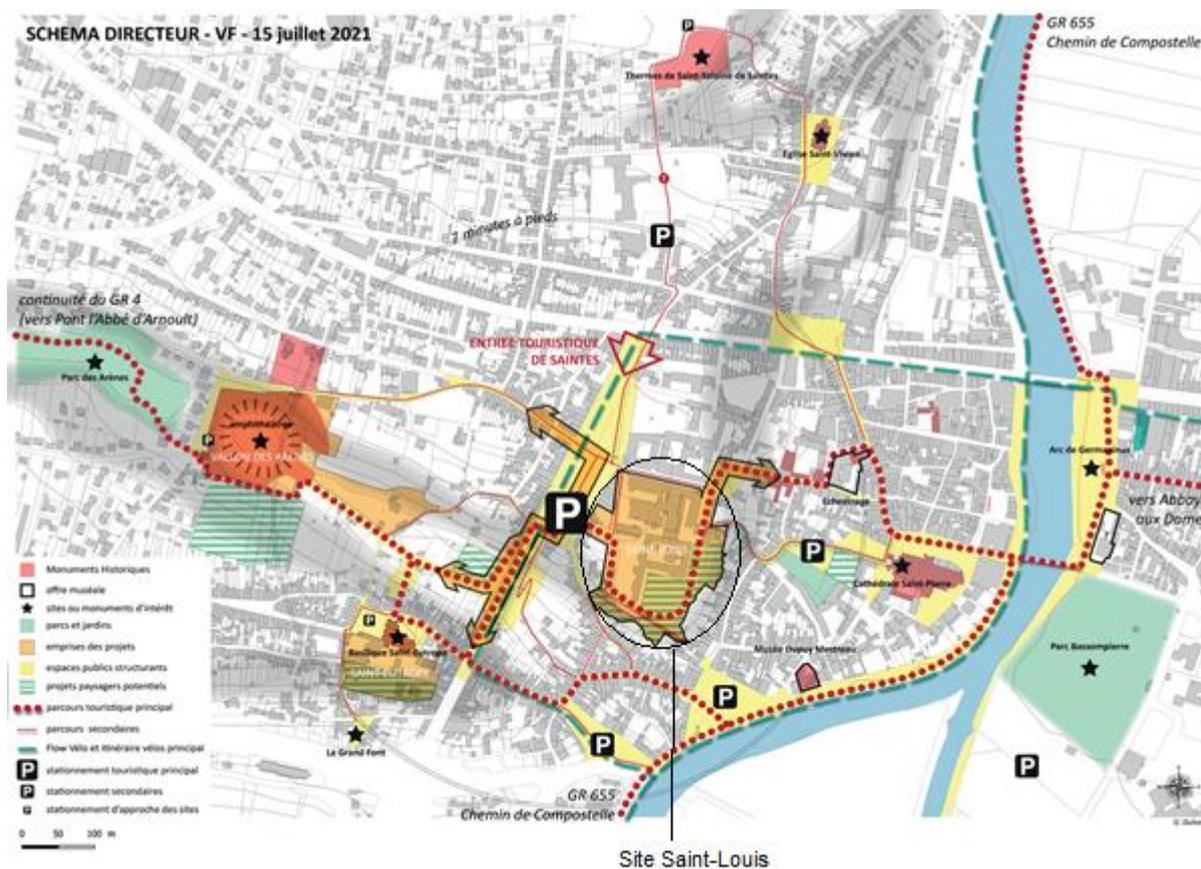
Le schéma directeur apporte des orientations quant à la mise en valeur des sites afin de développer l'activité touristique autour de ces lieux, notamment par le développement de circuits de découverte piéton.

La rénovation de l'amphithéâtre et de l'église Saint-Eutrope s'accompagne ainsi d'une réflexion sur l'aménagement du site Saint-Louis. Ce site, situé sur un promontoire, abrite une ancienne friche industrielle, à savoir les anciens bâtiments de l'hôpital de Saintes, mais également des monuments, qui, s'ils ne sont pas classés ou inscrits, sont cependant emblématiques de la ville de Saintes (logis du gouverneur, cloître). Ce site est en cours de réhabilitation.

Le site offre un panorama vers l'amphithéâtre et l'église Saint-Eutrope et vers la ville en contrebas, à partir de l'espace du belvédère du site Saint-Louis. Ce site devant devenir un futur point d'accueil principal des visiteurs à Saintes, le schéma prévoit des aménagements comme la création d'un espace muséal, d'une promenade offrant une vue dégagée sur la ville, des préconisations sur le bâti (bâtiment à conserver, à démolir, à réhabiliter), le règlement PSMV s'appliquant également sur ce site.

⁶⁹ Lancé en 2018, le programme national « action cœur de ville » a pour ambition de redynamiser le centre des villes moyennes.

Schéma n° 1 : parcours touristique à partir du site Saint-Louis



Source : schéma directeur

Le schéma, par ailleurs, développe des orientations spécifiques de mise en valeur des deux sites emblématiques de la ville (amphithéâtre, église Saint-Eutrope) comme la question du stationnement autour des sites, l'amélioration de l'accueil des visiteurs, l'aménagement des alentours immédiats et préconise notamment la réalisation d'un plan de gestion paysager pour le site classé de l'amphithéâtre, qui a été réalisé et en cours de validation par la DREAL (cf. 2.2.5).

Cependant, le document ne comporte pas de données chiffrées sur le nombre de visiteurs actuels et attendus, ni les coûts de mise en œuvre. La chambre invite la commune à affiner ces données.

Le programme « action cœur de ville »

Le programme « action cœur de ville » est une initiative du ministère de la cohésion des territoires et des relations, en coordination avec les collectivités territoriales.

Lancé en 2018, il répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. En effet, 23 % de la population française vivent dans les villes moyennes, qui concentrent 26 % de l'emploi total, en France.

Ces villes sont sources de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, mais elles connaissent parfois des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale.

Le programme « action cœur de ville » vise à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

En 2024, 245 communes sur 232 territoires métropolitains et ultramarins sont concernées par le plan « action cœur de ville »

« Action cœur de ville » se concentre sur quatre priorités principales :

- accompagner les villes pour relever le défi de la transition écologique ;
- conforter le socle de services, le vivier d'emploi et le rôle de centralité des villes moyennes pour l'ensemble de leur territoire ;
- revitaliser prioritairement leur centre-ville afin d'y (re)mettre habitants et activités dans un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif ;
- accélérer le passage à l'opérationnel des actions, en apportant aux villes l'accompagnement nécessaire à la mise en œuvre de projets transversaux plus complexes et des financements adaptés.

Avec « action cœur de ville », plus de 7 000 projets ont déjà été recensés et 6 M€ ont été engagés jusqu'à fin 2022 sur les 5 milliards initialement prévus pour la période 2018-2022. La deuxième phase du programme bénéficiera d'un engagement supplémentaire de 7 Md€ par la Caisse des dépôts, Action logement et l'Agence nationale de l'habitat.

Source : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/action-coeur-de-ville-42>

2.5.7 Des relations entre la ville et l'office de tourisme peu formalisées

L'office de tourisme élabore sa propre offre touristique et la commercialise. Il peut proposer des offres touristiques de groupes qui prévoient la visite des musées ou de l'amphithéâtre. Pendant la période estivale, il organise des visites guidées de la ville (visite de la « ville haute » et visite de la « ville basse »), assurées par les guides conférenciers, qui permettent de découvrir certains monuments historiques (cathédrale Saint-Pierre, amphithéâtre, église Saint-Eutrope, arc de Germanicus notamment).

Il n'existe cependant pas à ce jour de convention organisant le partage des interventions entre la ville et l'office de tourisme, la dernière ayant pris fin en 2014. La compétence tourisme ayant été transférée à la CDA, l'office de tourisme dépend de l'EPCI. Un schéma touristique est en cours de rédaction entre la CDA, l'office de tourisme et la ville. La ville et l'office de tourisme

établissent toutefois une programmation estivale commune, mais les relations restent informelles. En réponse, l'office de tourisme a précisé que la ville et l'office de tourisme organisent des visites sur les sites de la ville de Saintes selon le cadre fixé par la convention Ville d'Art et d'Histoire signée en 1989 et renégociée en 2007, pour une durée de 10 ans. Cette convention n'ayant pas été renouvelée par la ville (renouvellement en cours en 2024) et dans un principe de maintenir les visites pour les clientèles, l'usage est resté celui prévu dans ce document à savoir :

- le service patrimoine de la ville intervient pour les publics scolaires et habitants ;
- l'office de tourisme intervient pour les publics touristiques.

Ainsi l'office de tourisme organise des visites guidées à destination des groupes de touristes tout au long de l'année et en été pour les touristes individuels. En 2020 la ville a toutefois souhaité reprendre l'organisation des visites guidées de l'amphithéâtre pour les visiteurs touristes individuels. L'office de tourisme a donc cessé d'en proposer.

Selon l'office de tourisme, la labellisation Ville d'Art et d'Histoire, en cours de renouvellement par la ville déterminera le cadre d'intervention de chaque partie ainsi que les axes stratégiques. À ce jour toutefois, il n'a pas connaissance des termes de la nouvelle convention Ville d'Art et d'Histoire.

La ville fait appel à l'office de tourisme pour commercialiser certains de ses produits, à savoir les billets d'accès aux musées et certaines visites guidées pendant la période estivale comme les visites théâtralisées nocturnes et les visites mystères. Deux conventions régissent les relations commerciales avec la ville : la convention cadre de commercialisation de la billetterie et la convention cadre de commercialisation des offres touristiques de groupe. La chambre régionale des comptes observe que la convention groupe n'est pas à jour : la convention de vente des offres touristiques groupe signée le 1^{er} janvier 2022 fait référence à des fiches pratiques dont les tarifs ne sont plus en vigueur, les tarifs ayant évolués, notamment en 2024. L'office, en réponse, indique avoir transmis des nouvelles fiches pratiques à la ville pour validation, mais pour lesquelles la ville n'a pas fait de retour. La chambre régionale des comptes invite la ville à revoir la convention, qui reste au demeurant peu lisible.

Un outil informatique de vente commun à la ville et à l'office de tourisme a été déployé en 2022. Il permet à la ville d'ouvrir des droits à l'office de tourisme sur ses prestations (entrées et visites de l'amphithéâtre et des musées) afin qu'il les vende au comptoir et sur son site internet. Il permet par ailleurs de disposer de statistiques communes. La commune ne disposait avant cette date que de ses chiffres de fréquentation issus de son système d'information. Toutefois, seules les données concernant les produits de la ville commercialisés par l'office de tourisme sont visibles par la ville. Les autres données de fréquentation relatives aux monuments historiques de l'office de tourisme ne sont pas connues et n'ont pas été transmises à la chambre régionale des comptes.

Le site internet de la ville ne dispose pas d'une billetterie en ligne. Les achats pour la billetterie se font sur place, aux musées, à l'amphithéâtre ou encore à l'office de tourisme et pour les visites guidées, à l'office de tourisme. Pour les activités proposées à l'agenda des patrimoines, il est nécessaire de réserver les billets auprès du service Ville d'Art et d'Histoire, et le paiement s'effectue auprès du régisseur du service.

2.5.8 Le plan de gestion de l'Église Saint-Eutrope, monument classé au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle

2.5.8.1 Un plan de gestion récent

Les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle ont été inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco. Le bien inscrit comporte 78 composantes : neuf cathédrales, 47 églises, basiliques et abbaye, dont l'église Saint-Eutrope, deux clochers, un dolmen et sa croix, quatre anciens hôpitaux, sept ponts, une porte d'entrée de ville et sept sections de sentier.

L'inscription des biens entraîne la nécessaire élaboration d'un plan de gestion et la définition d'une zone tampon, en application des articles L. 612-1, R. 612-1 et R. 612-2 du code du patrimoine. Ce document permet d'établir un plan pluriannuel d'actions pour la protection, la restauration et la mise en valeur du patrimoine. L'inscription n'apporte aucune contrainte supplémentaire aux règlements d'urbanisme⁷⁰ ni aucun financement direct à la préservation ou à la valorisation des biens.

En 1998, le dossier a été porté par l'État et la candidature a été préparée par le ministère de la culture et par les conservations régionales des monuments historiques avec l'aide de la Société française des Amis de Saint-Jacques et centre d'études compostellanes, de l'Agence Française des Chemins de Compostelle et de la Fédération française de la randonnée pédestre, sans associer les instances de gouvernances locales des composantes du bien. C'est pourquoi, malgré une inscription effective dès 1998, la majeure partie des plans de gestion locaux des 78 composantes n'ont pas été élaborés jusqu'ici.

Depuis 2013, le bien « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France » fait l'objet d'une attention renouvelée. L'État a désigné un préfet coordonnateur, le préfet de région Occitanie, pour assurer son suivi et s'appuie depuis 2015 sur l'association « Agence française des chemins de Compostelle » (anciennement ACIR Compostelle) pour l'animation du réseau des propriétaires, gestionnaires et acteurs du bien culturel.

Le plan de gestion de la ville de Saintes a été approuvé seulement le 15 décembre 2022 par le conseil municipal. La zone tampon s'inscrit en quasi-totalité dans le SPR (cf. § 2.1). Le futur PSMV devrait prendre en compte l'ensemble du quartier de l'église Saint-Eutrope, qui actuellement figure dans une zone gérée par le règlement de l'ancienne ZPPAUP. Le plan de gestion interrégional, dont le plan local de Saintes est une annexe, a été approuvé par le conseil municipal le 7 décembre 2023. Toutefois, celui-ci est toujours en cours d'instruction : la zone tampon de 25 composantes du chemin de Compostelle doit être revue.

La ville considère que ce plan est un atout car il permet d'intégrer des enjeux locaux et nationaux et que le classement au patrimoine mondial de l'Unesco apporte une notoriété à la ville.

Le plan de gestion prévoit des aménagements et la valorisation des abords ainsi que la gestion des espaces publics. Le site de Saint-Eutrope est situé sur un promontoire lui permettant d'avoir une présence forte dans le paysage urbain. Le plan de gestion cite comme atouts de l'église :

⁷⁰ PLU, PSMV, règlement de la ZPPAUP.

- de nombreux cônes de vue et perspectives vers son clocher, parfois lointains, sont préservés notamment grâce à la protection prévue au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (cf. § 2.2.4) ;
- la proximité d'autres monuments classés (amphithéâtre) ou de sites classés ou inscrits (site de l'amphithéâtre et le vallon des arènes, cf. annexe n° 2). L'église dispose, dans son environnement immédiat, d'un potentiel « d'espaces vides » (jardin formant un promontoire au sud, parvis, cours de l'ancien prieuré...) qui constitue une source d'aménagement et de valorisation du monument encore peu exploitée ;
- son implantation dans un quartier ayant conservé un caractère médiéval.

Toutefois, le plan de gestion souligne quelques faiblesses de mise en valeur du site : le monument est mal desservi par la voirie (rue à sens unique, étroite) et par les transports en commun, limitant ainsi son accessibilité et donc sa fréquentation. Les abords de l'église sont peu attractifs. Le plan de gestion a prévu une fiche action devant permettre à terme la mise en valeur du site⁷¹. La halte jacquaire de l'église Saint-Eutrope, qui accueille d'avril à octobre les pèlerins de passage, pour un prix modique (10 € pour une nuitée avec petit déjeuner) est très appréciée, mais la capacité d'accueil de ce lieu d'hospitalité est désormais insuffisante (six places) et les locaux, mis à disposition de la ville, de plus en plus vétustes. La signalétique obsolète est à revoir, le plan de gestion souligne ainsi que l'entrée de la crypte est mal identifiée et l'accès très mal éclairé. Les cours et jardins à l'arrière de l'église gagneraient à être aménagés, les constructions qui y sont implantées sont peu qualitatives.

2.5.8.2 L'accueil du public à améliorer

Au quotidien, l'accueil est assuré par la paroisse Saintes-rive-gauche, qui gère l'ouverture du site en accès libre de 8h30 à 19h. Les outils d'aide à la visite consistent en des panneaux de signalétique proposés à l'extérieur et dans l'église haute. Un seul de ces panneaux est bilingue, les autres supports ne sont qu'en français. Il n'existe pas de propositions de parcours sonore de découverte. La crypte ne dispose pas d'un accès pour personne à mobilité réduite. Le plan de gestion a ainsi prévu une action visant à définir un parcours de médiation pour découvrir le site⁷².

Tout au long de l'année, des visites guidées payantes sont assurées par des guides professionnels dans le cadre de réservations de groupes gérées par l'office de tourisme. La ville propose des visites guidées thématiques, en partie gratuites, assurées par les médiateurs de la ville (Saint-Eutrope culturelle et spirituelle, les vitraux, la sculpture romane, l'architecture du roman au gothique, l'archéologie à Saint-Eutrope, histoire du faubourg Saint-Eutrope). La programmation a été adaptée au chantier en cours en 2021 et 2022. Le plan de gestion pointe cependant une communication qui manque de cohérence entre les différents acteurs et prévoit une action visant à structurer la programmation culturelle annuelle⁷³.

L'église est cependant mise en avant lors des journées européennes de l'archéologie et du patrimoine et de la fête de Saint-Eutrope le 30 avril. Des expositions y sont organisées régulièrement dans l'église haute. Pendant la période de travaux de la tranche n° 1, des visites de

⁷¹ Fiche action n° 2.1 « renforcer la qualité paysagère du site ».

⁷² Action n° 3.2 « renouveler la découverte du site ».

⁷³ Fiche action n° 4.1 « structurer une programmation culturelle annuelle ».

chantiers ont été organisées une fois par mois. Un évènement fêtant les 25 ans du classement de l'Unesco a été organisé et a rassemblé près de 500 personnes en 2023.

Le public est majoritairement français, composé de familles de seniors en excursion. D'après le plan de gestion, l'espace est très fréquenté, mais la ville ne dispose cependant pas d'outils de mesure des publics, et ne sait pas distinguer le public local des visiteurs.

Des outils de médiation ont été développés pour le jeune public : des ateliers permettant de découvrir l'art roman et l'art gothique, les vitraux, l'histoire du pèlerinage et du site, ou encore le mobilier liturgique. Des lectures sont proposées ainsi que des jeux d'enquêtes. À l'occasion du chantier de rénovation de l'église, des ateliers de découverte des corps de métiers mobilisés ont été organisés, un spectacle d'ombres a été monté dans la crypte. 187 élèves y ont participé. Une fiche action du plan de gestion prévoit la poursuite d'actions spécifiques à destination du jeune public⁷⁴.

La ville développe, depuis 2017, un programme collectif de recherche intitulé « L'église, le prieuré et le bourg de Saint-Eutrope de Saintes », porté par un maître de conférences en histoire de l'art médiéval à l'université de Bordeaux-Montaigne, et associant une trentaine de chercheurs. L'objectif de ce programme est d'étudier tous les aspects de l'église et du quartier qui l'entoure. Un des attendus est la modélisation 3D de l'église, qui pourra servir de base au renouvellement des supports de médiation.

2.5.9 La mise à disposition de l'Abbaye-aux-Dames

Depuis 1972, l'Abbaye-aux-Dames accueille un festival de musique classique renommé. Il est organisé par l'association « l'Abbaye-aux-Dames la Cité Musicale, Saintes » qui occupe deux étages de l'ancien bâtiment conventuel, les deux autres étages étant occupés par le conservatoire de musique et de danse de la commune. L'Abbaye-aux-Dames se structure autour de l'église Sainte-Marie-aux-Dames, célèbre pour sa façade et son clocher caractéristique « en pomme de pin ».

⁷⁴ Fiche action n° 2 « renforcer la sensibilisation du jeune public ».

Photo n° 7 : église et bâtiment conventuel



Source : site de la ville

L'Abbaye-aux-Dames est labellisée « centre culturel de rencontre », en application du décret n° 2017-434 du 28 mars 2017. Cette appellation permet de valoriser les monuments historiques ayant perdu leur vocation d'origine et se renouvelant sur les plans culturels, artistiques et intellectuels. Les structures labellisées doivent s'engager à travers un projet culturel d'intérêt général, conjuguant deux finalités majeures : la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et la réalisation d'un projet de création et de transmission sur la base d'un thème culturel spécifique. Le projet de l'association est centré sur les musiques de patrimoine et de création et accompagne le travail de recherche des artistes. Le label est indissociable tant de la structure attributaire que de son inscription dans la valorisation patrimoniale et culturelle du site. Le label était attribué par le ministère de la culture jusqu'en 2020 et est désormais géré par le préfet de région.

Le festival de musique de 2024 a attiré 11 221 personnes (10 042 billets payants et 1 179 billets gratuits) et a proposé 29 concerts en huit jours (463 artistes invités dont certains reconnus au niveau régional, national et international).

De nombreuses manifestations sont organisées tout au long de l'année : une saison artistique de concerts d'octobre à juin (23 rendez-vous, 2 600 billets vendus et 2 400 gratuits pour la saison 2023/2024), des médiations artistiques auprès du public scolaire (180 enfants en 2023/2024), des médiations dans le cadre des « préludes ». Le concept des « préludes » repose sur une invitation, à l'adresse des habitants, leur permettant de découvrir la musique classique au cœur de sept lieux de patrimoine de l'agglomération saintaise (405 enfants concernés).

L'association propose également des visites guidées historiques ou thématiques (plus de 30 visites annuelles), incluant la visite de l'église attenante et du bâtiment conventuel, des visites individuelles musicales (visites avec un casque audio diffusant de la musique, 15 000 visiteurs), des conférences, des ateliers créatifs (10 ateliers pour 150 personnes en 2023/2024).

L'Abbaye-aux-Dames accueille par ailleurs des musiciens ou des ensembles musicaux pendant une semaine à l'abbaye dans le cadre du projet « résidence de travail ». Six ensembles musicaux sont sélectionnés chaque année. Chaque résident bénéficie, d'une part, d'une allocation d'aide à la production d'un montant de 500 € par artiste présent dans la limite de 2 500 €, et d'autre part, la prise en charge de leur hébergement et frais de restauration durant tout leur séjour (une semaine de résidence) dans le bâtiment conventuel. En contrepartie, il leur est demandé de réaliser une action de médiation à destination des publics de leur choix (interventions en milieu scolaire, social, sanitaire, carcéral...), ainsi qu'une présentation de leur travail, ouverte au public et à laquelle des diffuseurs régionaux peuvent être conviés.

L'association gère en outre le projet « Jeune Orchestre de l'Abbaye ». Ce projet créé il y a 27 ans, consiste en un enseignement supérieur en formation continue ou initiale à destination de jeunes musiciens souhaitant se perfectionner sur la pratique interprétative sur instruments anciens dans les répertoires de musique classique et romantique⁷⁵.

Cette formation est possible pour deux types de publics : en formation initiale dans le cadre d'un parcours universitaire de type Master 1 et 2 en partenariat avec l'université de musicologie de Poitiers-Tours, ou en formation continue dans le cadre des stages qui sont organisés à l'Abbaye-aux-Dames. Chaque session de stage musical fait l'objet d'une restitution publique, soit en tout public soit à direction de public spécifique (scolaires, sanitaire...). Soutenue par la DRAC et la région Nouvelle-Aquitaine, cette formation bénéficie également du fonds social européen au titre de l'accompagnement à l'insertion professionnelle des actifs précaires.

La mise en valeur touristique est intégralement gérée par l'association qui dispose d'une boutique installée sur le site, dans un bâtiment attenant. La boutique comporte une terrasse et propose un service de restauration. L'association gère également 33 chambres d'hôtel, aménagées dans d'anciennes cellules de nonnes, au sein du bâtiment conventuel. Elle propose aussi la location de salles aménagées dans les locaux de l'abbaye pour des événements publics ou privés, en l'absence d'activité artistique. Par ailleurs, le site accueille un carrousel musical (3 €) : sous une coque de miroirs, il abrite des instruments de musique géants et numériques (harpe, percussions, claviers...) qui permettent de créer une partition sonore en temps réel.

La chambre régionale des comptes a ainsi relevé le dynamisme de l'association et constaté que, par son action, elle contribuait au rayonnement de la ville de Saintes, tant d'un point de vue culturel que touristique, en témoigne le nombre de visiteurs et de spectateurs attirés chaque année.

Les relations entre la ville et l'association sont régies par trois types de conventions : des conventions d'objectifs et de moyens pour le subventionnement, des conventions d'occupation du domaine public pour la mise à disposition des bâtiments et des conventions de refacturation pour le partage des dépenses de fonctionnement des bâtiments.

Au cours de la période examinée, une convention d'objectifs de 2015 qui arrivait à terme le 31 décembre 2018 a été prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2019. Une convention d'objectifs couvrant la période 2019-2022 a été signée le 15 novembre 2019 par l'association, l'État, la région Nouvelle-Aquitaine, le département de la Charente-Maritime et la commune de Saintes. Le montant des subventions versées par la commune n'est pas précisé dans la convention et fait l'objet d'une délibération du conseil municipal chaque année. Son montant a été de

⁷⁵ La formation a obtenu le label « Qualiopi ». Ce label atteste de la qualité de la formation dispensée et permet de bénéficier de fonds public.

392 000 € par an de 2019 à 2022 et 390 000 € en 2023 (en 2023, l'association a perçu 1,4 M€ de subventions au total).

La convention n'a pas été renouvelée au 1^{er} janvier 2023 mais seulement le 30 octobre 2024, de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2024, pour une durée de quatre ans, en raison de la prise de fonction récente du nouveau directeur général, avec l'aval des différents partenaires.

La convention d'occupation des locaux du 30 novembre 2017 prévoit une mise à disposition gratuite des 2 550 m² occupés par l'association à partir du 28 septembre 2016 jusqu'au 31 décembre 2018. Cette aide indirecte est évaluée à 244 852 € par an dans la convention⁷⁶. Des avenants ont prolongé cette convention jusqu'au 1^{er} janvier 2021, puis au 1^{er} juillet 2021, ensuite au 1^{er} novembre 2021 et enfin au 31 décembre 2023. Une nouvelle convention d'occupation temporaire du domaine public de l'Abbaye-aux-Dames a été conclue entre la commune et l'association le 22 avril 2024 pour une durée de six ans, reconductible pour trois ans. Préalablement, la ville a lancé un appel à manifestation d'intérêt à laquelle seule l'association historiquement en charge de ce lieu a répondu.

Le rapport d'analyse de son offre, établi par la commune le 19 février 2024, indique un manque d'adéquation de la proposition avec les attentes de la commune. En effet, si les compétences de l'association sont évaluées à 20/20, son projet d'exploitation, jugé sur son originalité, sa pertinence et sa crédibilité recueille une note de 22,5/45, sans pour autant que le rapport d'analyse explicite cette évaluation, le rapport se limitant à indiquer que « *le projet proposé correspond globalement aux attentes de la collectivité sans les dépasser* ».

Avant 2024, l'association ne versait pas de redevance en contrepartie de l'occupation du domaine public. La nouvelle convention prévoit le versement d'une redevance de 8 000 €. Il a donc été mis fin à l'occupation gratuite.

La redevance versée semble proportionnée aux résultats annuels de (- 68 601 € en 2023, 3 518 € en 2022, 9 703 € en 2021, 3 867 € en 2020). L'ordonnateur indique ainsi en réponse que « *le montant de redevance prend en compte les chiffres d'affaires, mais aussi tous les autres critères, dont les avantages procurés au titulaire de l'autorisation, mais aussi la valeur locative, la durée de la convention ou encore les prestations fournies par la personne publique* », conformément à jurisprudence du Conseil d'État (req n° 432452 du 29 juin 2020)⁷⁷.

Cette dernière convention a intégré des dispositions relatives à la répartition des charges de fonctionnement de l'Abbaye-aux-Dames qui faisaient jusque-là l'objet de conventions distinctes entre la commune, l'association et la paroisse de Saint-Pallais.

⁷⁶ Soit 2 550 m² x 8 € x 12 mois.

⁷⁷ « *l'autorité compétente doit tenir compte des avantages de toute nature -- que le titulaire de l'autorisation est susceptible de retirer de l'usage privatif du domaine public. Cette fixation ou cette révision du tarif ne saurait aboutir à ce que le montant de la redevance atteigne un niveau manifestement disproportionné au regard de ces avantages* ».

Tableau n° 19 : relations financières de la ville avec l'association de l'Abbaye-aux-Dames - en €

	2019	2020	2021	2022	2023
Dépenses					
Subvention de fonctionnement versée à l'association	392 000	392 000	392 000	392 000	390 000
Subvention d'investissement versée	50 000	-	-	-	-
Achats de prestations (réception, hébergement...)	6 858	5 035	2 593	3 273	2 375
Recettes					
Remboursement de frais	14 928	3 000	9 960	1 818	-
Redevance d'occupation	-	-	-	-	-

Source : grands livres

2.5.10 Une signalétique à déployer

D'après le bilan de la convention « Ville d'Art et d'Histoire », la signalétique de Saintes a été implantée en deux phases, entre 1993 et 1998. Elle proposait des pupitres et totems à proximité des monuments historiques majeurs, tels la cathédrale Saint-Pierre, l'Abbaye-aux-Dames, l'église Saint-Eutrope, et du patrimoine remarquable (hôtels particuliers, musées, etc.). Le texte, en français avec un résumé en anglais, permettait de mieux comprendre l'histoire et l'architecture du site. Elle ne proposait pas de parcours ou de renvois des sites vers les autres patrimoines de la ville.

Cette signalétique n'a pas été renouvelée. Elle a soit disparu en raison d'aménagements urbains qui ont entraîné la disparition des totems, comme pour la place Bassompierre, ornée par l'arc de Germanicus, soit été dégradée (vieillesse des supports de plexiglas devenus illisibles, tags, etc.). Sur les 18 supports existants à l'origine, il en reste un tiers, totalement obsolètes et illisibles pour certains. Le DOSC de fin 2022 pointe ainsi une absence de signalétique des musées et une visibilité limitée et trop confidentielle. La refonte de la signalétique sera ainsi au cœur du prochain projet Saintes VAH.

Dans l'attente de la refonte, qui sera pilotée par la CDA, compétente en matière de tourisme, les signalétiques de la cathédrale Saint-Pierre, de l'amphithéâtre et de l'église Saint-Eutrope ont été remplacées dans le cadre des opérations de restauration. La présentation n'est cependant pas homogène, les dispositifs ayant été conçus dans des temporalités différentes (2013 pour Saint-Pierre, 2019 pour l'amphithéâtre et 2022 pour Saint-Eutrope).

La ville a cependant élaboré, en 2022, un circuit, matérialisé par une ligne verte au sol, de 2,5 km, reliant monuments, sites insolites et espaces naturels, de l'Abbaye-aux-Dames à l'amphithéâtre. Des points étapes équipés de panneaux permettent de découvrir les patrimoines saints. En 2023, des itinéraires complémentaires ont été ajoutés au circuit initial pour inciter les utilisateurs à découvrir des sites environnementaux, comme les berges de la Charente (« la Palu ») ou encore le Vallon des Arènes entourant le site de l'amphithéâtre. La commune estime que ce dispositif permet à de nombreux touristes de découvrir Saintes, sans toutefois être en mesure d'évaluer leur nombre.

3 LA PRISE EN COMPTE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DANS LA GESTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le cadre du schéma directeur immobilier de 2019, la commune a fait réaliser un audit énergétique de ses bâtiments. Préalablement, une première mission de conseil en orientation énergétique avait été réalisée par un bureau d'études spécialisé afin d'identifier les bâtiments offrant le plus d'opportunité de réduction des consommations énergétiques. L'effort de la commune porte prioritairement sur 12 sites parmi les 135 bâtiments communaux qui représentent 50 % des consommations en chauffage. La commune estime cependant que les indicateurs utilisés en la matière sont peu pertinents pour les monuments historiques.

La plupart des bâtiments inscrits ou classés de la commune sont dépourvus de système de chauffage (les édifices culturels et le patrimoine antique notamment) et dotés d'équipements d'éclairage simples. Selon la commune, malgré leur absence de dispositifs d'isolation, ils sont peu consommateurs d'énergie. De plus, leur spécificité et les modalités d'intervention propres à ce type d'édifices rendraient des travaux d'amélioration énergétiques très complexes pour une faible efficacité.

Parmi les bâtiments patrimoniaux de la commune, seule l'Abbaye-aux-Dames a fait l'objet d'un audit énergétique suivi d'un travail visant à limiter sa consommation. Cette mission a été menée avec un architecte du patrimoine et un bureau d'études. La protection du site concerne les façades et les toitures, ce qui facilite la recherche de solutions sur les parties du bâtiment affectées à l'hébergement et à l'accueil des publics, en lien avec les différents services compétents (DRAC, service départemental d'incendie et de secours, sous-préfecture). Fin 2024, les travaux envisagés par la commune sont à l'état de projets et ne sont pas chiffrés précisément.

Dans les réflexions conduites à ce sujet, la commune a bénéficié des échanges réguliers avec la DREAL et la préfecture (direction départementale des territoires et de la mer de la Charente-Maritime). Elle a également bénéficié d'aides de la part de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). En revanche, selon la commune, les échanges avec les services de la DRAC portent sur la sauvegarde et la protection du patrimoine plus que sur les questions énergétiques. De même, elle estime que les architectes du patrimoine, auxquels elle a l'obligation de faire appel pour les interventions sur les monuments classés, sont souvent peu experts sur les questions énergétiques.

Les questions environnementales sont également présentes dans la conduite de travaux portant sur les monuments historiques de la commune. La proximité de carrières de pierre de qualité à proximité de Saintes permet l'emploi de matériaux locaux. Les chantiers de démolition font également l'objet d'une attention particulière afin de permettre la récupération de certains matériaux de qualité recyclable et réemployable sur d'autres chantiers.

ANNEXES

Annexe n° 1. Liste des abréviations	74
Annexe n° 2. Liste des sites classés et inscrits	75
Annexe n° 3. Exemple de préconisation pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	76
Annexe n° 4. Localisation des monuments historiques.....	77
Annexe n° 5. Extrait du plan de sauvegarde et de mise en valeur et du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.....	78
Annexe n° 6. Dépenses d'entretien des monuments – en €	82
Annexe n° 7. Délimitation des secteurs archéologiques	83
Annexe n° 8. Organisation pour l'élaboration du PSMV et du PVAP entre État, CDA et ville	84
Annexe n° 9. Périmètre du secteur « renouvellement urbain ».....	85

Annexe n° 1. Liste des abréviations

- ABF** : architecte des Bâtiments de France
- ACMH** : architecte en chef des monuments historiques
- ADEME** : agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
- AP-CP** : autorisations de programme et de crédits de paiement
- AVAP** : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- CCE** : centre de conservation et d'étude
- CDA** : communauté d'agglomération de Saintes, « Saintes Grandes Rives l'Agglo »
- CE** : code de l'environnement
- CLSPR** : commission locale du secteur patrimonial remarquable
- CNPA** : commission nationale du patrimoine et de l'architecture
- CRC** : chambre régionale des comptes
- CRMH** : conservation régionale des monuments historiques
- CAUE** : conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Charente-Maritime
- DOSC** : document d'orientation scientifique et culturel
- DRAC** : direction régionale des affaires culturelles
- DREAL** : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- FCTVA** : fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée
- INRAP** : service départemental de l'archéologie de Charente-Maritime
- LCAP** : loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
- MH** : monument historique
- OPAH-RU** : opération programmée d'amélioration de l'habitat - rénovation urbaine
- PDA** : périmètre délimité des abords
- PLU** : plan local de l'urbanisme
- PSMV** : plan de sauvegarde et de mise en valeur
- PVAP** : plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
- RU** : renouvellement urbain
- SDI** : schéma directeur immobilier
- SPR** : site patrimonial remarquable
- UDAP** : unité départementale de l'architecture et du patrimoine
- UNESCO** : organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture
- VAH** : ville d'art et d'histoire
- VPAH** : ville ou pays d'art et d'histoire
- ZPPAUP** : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- ZT** : zone tampon

Annexe n° 2. Liste des sites classés et inscrits

SAINTES	TERRAINS AUTOUR DE L'AMPHITHÉÂTRE	Inscrit	Arrêté du 01/04/1936
SAINTES	JARDINS DE L'HÔTEL DE VILLE	Inscrit	Arrêté du 16/05/1938
SAINTES	QUARTIER SAINT EUTROPE	Inscrit	Arrêté du 23/08/1974
SAINTES	QUARTIERS ANCIENS	Inscrit	Arrêté du 22/09/1981
SAINTES	TERRAINS AUTOUR DE L'AMPHITHÉÂTRE	Classé	Arrêté du 01/04/1936
SAINTES	4, RUE CUVILLIERS	Classé	Arrêté du 16/05/1938
SAINTES	PARC BASSOMPIERRE	Classé	Arrêté du 14/05/1943

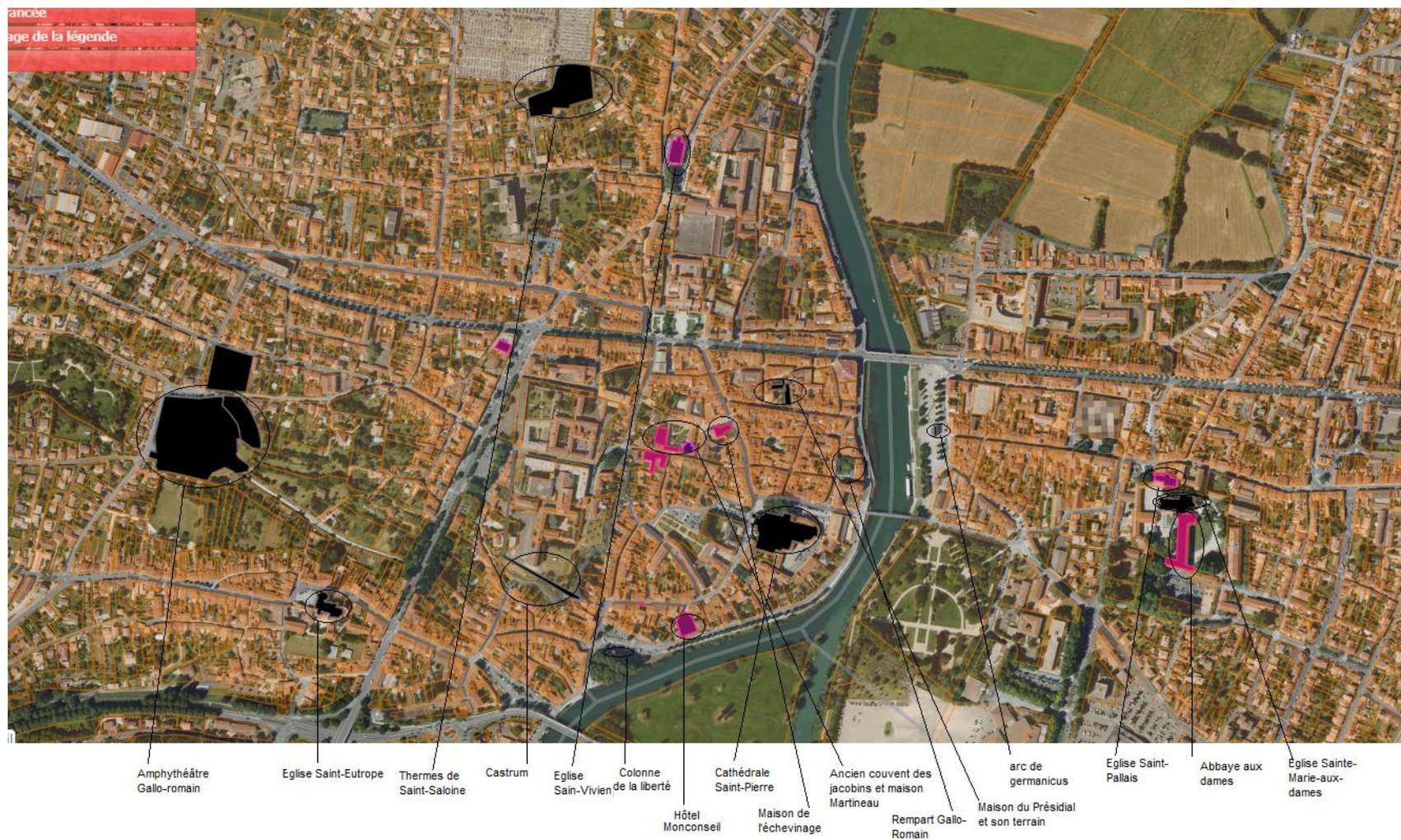
Source : ville, à partir du document recensant les servitudes du PLU

Annexe n° 3. Exemple de préconisation pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

<p>Typologie : Châteaux et villas</p>	<p>B4 – Villa de l'avenue du Président Salvador Allende</p>
	<p>Adresse : 17 avenue du Président Salvador Allende, parcelle 2.</p> <p>Zonage PLU : UBb.</p>
	<p><u>Descriptions des qualités justifiant une protection :</u></p> <p>Villa de style régionaliste intégrée au tissu urbain de Saintes, elle devait à l'origine être dotée d'un vaste jardin aujourd'hui coupé en deux par l'ouverture du chemin des Cotières. La villa s'implante donc sur une parcelle de taille réduite, rendant d'autant plus prégnante la qualité de l'architecture de la villa. Son caractère d'unicité sur le territoire de Saintes justifie sa préservation.</p>
<p><u>Prescriptions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prescriptions urbaines et paysagères : <ul style="list-style-type: none"> o En cas de construction d'une clôture, celle-ci devra être composée soit d'un mur-bahut surmonté de ferronnerie, rappelant le style et la qualité de l'édifice, soit d'une barrière en bois reprenant la couleur et les formes des croisillons des garde-corps des ouvertures. Un dessin différent pourra être proposé, à condition d'être typique de cette typologie (villa régionaliste) et d'offrir une cohérence avec les garde-corps. - Prescriptions architecturales : <ul style="list-style-type: none"> o Interdiction des extensions et des surélévations ; o Encadrement des modifications de la façade pour préserver la qualité architecturale de l'ensemble (ordonnancement, modénatures) ; o Maintien et restauration des façades en pierre et des modénatures en brique (linteaux en arc surbaissé) ; les modénatures en briques ne pourront être recouvertes ou peintes. Les joints devront être entretenus et remplacés si nécessaire. Les joints abimés devront être supprimés. o Maintien du caractère d'origine des menuiseries (dessin, composition, couleurs). o Maintien des auvents et des décors de façade. 	

Source : 3.3 – Annexes du règlement – Prescriptions patrimoniales, PLU de la ville de Saintes

Annexe n° 4. Localisation des monuments historiques



Source : CRC, à partir de l'outil <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

Annexe n° 5. Extrait du plan de sauvegarde et de mise en valeur et du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

11.12.20. Menuiseries

11.12.21. Matériaux

Selon la période de l'immeuble le matériau utilisé sera :

- obligatoirement le bois pour ce qui concerne les immeubles à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits
- le bois pour ce qui concerne les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés (légende 6).

11.12.22. Mise en œuvre

- 11.12.22.1. Les menuiseries anciennes remplissent des ouvertures maçonnées dont les proportions sont plus hautes que larges selon un rapport variant de 1/1,5 à 1/3, 1/1 dans le cas d'un attique.

Ces menuiseries s'ouvrent à la française et sont peintes. Elles sont constituées de deux battants surmontés parfois d'une imposte droite ou courbe qu'il importe de conserver sans altération. Elles sont posées en retrait du nu extérieur de la façade maçonnée, en tableau, en recul de 0,15 à 0,25 mètre. Elles peuvent être aussi à un seul battant.

Leur réparation ou leur remplacement doivent se faire en respectant le modèle existant dont les caractéristiques varient selon l'époque et le style, et en traitant l'ensemble de la façade (et non les étages indépendamment les uns des autres).

Dans le cas de vitrage isolant, les petits bois clipsés sont interdits pour les immeubles de qualité architecturale à conserver.

11.12.14. Peintures

- 11.12.14.1. Les peintures sont interdites sur les façades en pierre de taille.
- 11.12.14.2. Les peintures sont interdites sur les enduits à la chaux. Selon la période de construction de l'immeuble, les enduits à la chaux pourront être recouverts d'un badigeon compatible techniquement avec le support de couleur appropriée soit à la couleur d'origine lorsque celle-ci est connue, soit en harmonie avec la pierre de taille des modénatures existantes.
- 11.12.14.3. Les peintures sont obligatoires sur les enduits en ciment lorsque ceux-ci font partie intégrante du style architectural en vogue à l'époque de la construction (immeubles de la fin du 19ème siècle ou du 20ème siècle). La couleur ne sera jamais d'un blanc pur mais toujours en harmonie avec les sables employés ou conforme aux teintes exécutées à l'époque de construction.
- 11.12.14.4. Dans le cas de ravalement de façade en pierre peinte, il sera obligatoire de retrouver le parement de pierre par lavage, lessivage aux produits détersifs et décapants liquides. Tout sablage reste interdit, cette opération entraînant la destruction du calcin (cf. 11.12.11.2.).

11.12.13. Enduits

- 11.12.13.1. Les maçonneries qui ne sont pas montées en pierres de taille appareillées doivent être enduites (sauf pour les immeubles de typologie utilisant la brique apparente ou la pierre meulière). Dans toute reprise de façade, les enduits existants doivent être piqués et évacués afin de vérifier s'ils ne manquent pas des appareillages autrefois apparents et occultés depuis (chaînes d'angle, encadrements de baies, linteaux).

- 11.12.13.2. Les enduits sont constitués de liants et de sables mélangés à de l'eau sans autre adjuvant. Les liants doivent être à base de chaux grasse éteinte, dite CAEB (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment). Mélangée à l'eau, à l'avance, la chaux est mélangée à du sable dont la constitution varie avec l'époque d'origine de la construction de l'immeuble et la couleur des pierres avec lesquelles les enduits doivent être mariés. Il ne doit pas être utilisé de sable de concassage. Le sable utilisé sera non tamisé. L'enduit sera appliqué en couches successives, minces, au plus près du support existant ; la couche de finition sera lavée à l'éponge. L'enduit fini restera au nu de la maçonnerie de pierre apparente. Certains immeubles conçus avec un enduit décoratif feront l'objet d'une analyse de l'existant pour restitution à l'identique (bandeaux lissés peints entourant des zones de crépis à grains plus ou moins teintés, crépis en surépaisseur par rapport au nu de la pierre appareillée).
- 11.12.13.3. Les soubassements d'immeubles comportant des enduits en ciment recouvrant la pierre d'origine feront l'objet d'un décrépiage et d'une analyse précise de l'état des pierres existantes. Les remplacements nécessités par l'état du matériau seront effectués en pierre de même origine en pleine épaisseur ou au minimum de 20 cm d'épaisseur. Le traitement de l'humidité sera effectué après analyse de l'origine par assèchement (montée d'humidité par capillarité depuis les fondations) ou par badigeons hydrofuges incolores (humidité par ruissellement ou rejaillissement).
- 11.12.13.4. Les travaux de ravalement entraîneront obligatoirement l'enlèvement de tous les tuyaux de descente qui ne respectent pas l'article 11.13.12

11.12.11. Pierres de taille

- 11.12.11.1. Les pierres utilisées à Saintes sont de formation calcaire, leur emploi et leur remplacement dans la construction dépendent de leurs qualités principales : résistance mécanique, porosité, capillarité, résistance au gel...

On utilise aujourd'hui des pierres extraites des carrières de Thénac (pierre fine tendre, banc bleu ou ferme, banc jaune), de Saint-Agnant (grain moyen, demi-dur ou grain fin, dur) ou des pierres de qualités équivalentes.

- 11.12.11.2. Les murs appareillés en pierres de taille doivent être conservés en pierres apparentes, ni peintes ni enduites, et il importe de ne pas entamer la couche de calcaire qui recouvre les pierres (le calcin). Il convient de procéder au nettoyage à l'eau pure et à la brosse de chiendent.

11

Si la maçonnerie est peinte, il convient de décaper à l'eau sous faible pression avec adjuvants chimiques dont les effets doivent rester parfaitement neutres pour la pierre. Il peut être fait appel au procédé du gommage qui consiste en une projection de microfine de verre effectué par un professionnel ; le laser peut être utilisé lorsque la qualité des modénatures et sculptures en justifient le coût.

Sont interdits l'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau pneumatique et autres engins analogues.

- 11.12.11.3. Le rejointoiement doit être exécuté, après dégarnissage préalable de 2 à 3 cm exécuté sans épaufrure ; le joint sera rempli avec du mortier de chaux grasse éteinte et du sable de rivière dont la granulométrie et la couleur seront fonction du grain et de la couleur de la pierre. Il doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- 11.12.11.4. La restauration des pierres défectueuses devra tenir compte de l'aspect particulier d'une façade ancienne. Le choix des pierres à remplacer se fera en fonction de l'aspect général, il n'y a pas lieu de refaire l'ensemble à neuf. Les pierres nouvelles doivent être saines et de

même qualité structurale, mécanique et esthétique que les pierres environnantes. Elles seront placées en tiroir après refouillement profond sur une épaisseur minima de 20 cm. Tout placage de pierre est interdit.

11.12.12. Maçonneries en moellons

-11.12.12.1. La pierre utilisée en moellons sert de remplissage entre les éléments structurants de la façade traitée en pierre de taille ; encadrements de baies, bandeaux, corniches. Le remplissage en moellons doit être enduit au mortier de chaux et ne peut être laissé apparent sauf pour les annexes de jardin.

Règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Zone Z2F : espace boisé du quartier des arènes. Zone particulièrement sensible.

1.11.20. Menuiserie.

1.11.21. Les menuiseries sont en bois à peindre de section fine, pour toutes les parties habitables. Elles pourront être exceptionnellement tolérées en PVC si elles reprennent intégralement le dessin d'une menuiserie en bois (petits bois extérieurs au double vitrage en particulier) et qu'elles soient peu visibles depuis l'espace public.

Les baies menuisées suivant leur proportion comportent 2, 3 ou 4 carreaux de proportion verticale, par battant et l'époque de construction.

D'autres compositions en bois, métal ou aluminium, peuvent être présentées selon le style de la construction.

Les immeubles répertoriés d'intérêt architectural comporteront des menuiseries en bois à peindre.

-1.11.22. Les portes d'immeubles sont pleines, en bois à peindre, avec imposte vitrée et grille de défense.

1.11.23. Les volets sont, en bois plein constitués de planches de 0,15 mètres de largeur minimum, soit en bois persienné sur tout ou partie de la hauteur.

Ces ouvrages sont destinés à être peints (pas de lasures).

Les fenêtres ne comportent des volets que si la modénature d'encadrement a été conçue pour, sinon ce sont des contrevents intérieurs.

1.11.24. La réhabilitation sera faite à l'identique pour des menuiseries de l'époque considérée de la construction de l'immeuble.

La construction traditionnelle sera conforme aux ouvrages existants décrits aux articles précédents.

Les peintures seront de teinte claire pour les fenêtres et les volets (le blanc est interdit), et de teinte foncée pour les portes.

Le bois verni et le faux bois sont interdits.

1.11.25. Les volets roulants sont interdits dans la réhabilitation, sauf pour les parties de bâtiment non visibles depuis l'espace public ou bien dans le cadre de grands panneaux vitrés, à l'occasion d'extensions privilégiant l'architecture contemporaine.

1.11.26. Les immeubles entièrement aménagés en bureaux pourront comporter des menuiseries en aluminium laqué blanc, beige ou gris, ou en aluminium anodisé bronze sauf pour les immeubles d'intérêt architectural répertoriés en annexe.

Dans le cas d'aménagement d'un seul niveau en bureaux, les menuiseries seront conformes au dessin et au matériau de celles de l'immeuble considéré.

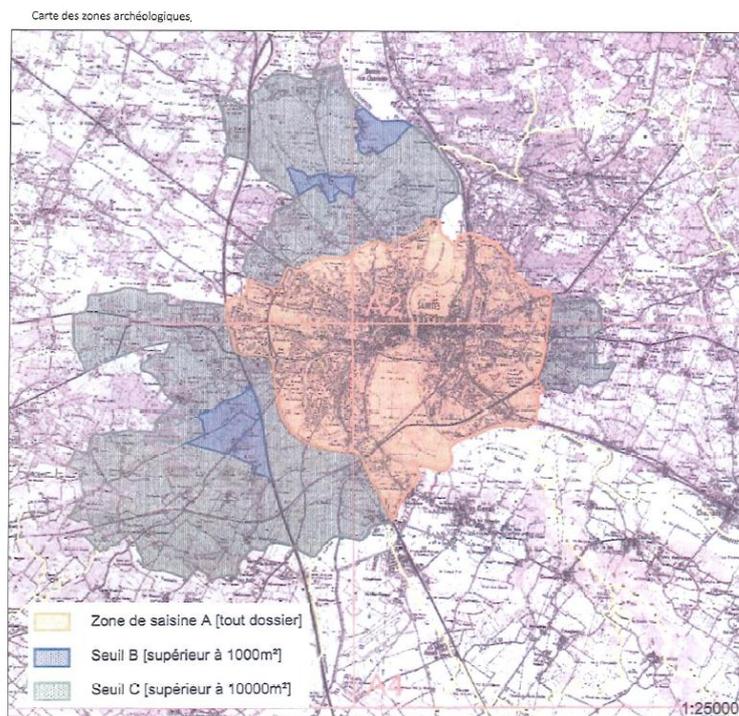
1.11.27. Les portes de garage sont pleines, sans oculus, en revêtement à peindre.

Annexe n° 6. Dépenses d'entretien des monuments – en €

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Dépenses d'entretien du patrimoine inscrit ou classé	224 073	136 286	132 532	161 531	137 416	791 838
Thermes de Saint-Saloine			1 412	406		1 818
Ancien couvent des Jacobins et maison de Maurice Martineau (médiathèque)	64 531	97 442	48 676	24 936	27 333	262 918
Arc de Triomphe						0
Restes de l'amphithéâtre gallo-romain	51 446	6 252	4 634	42 173	43 147	147 652
Église Saint-Pierre	7 122	40	33 121	21 107	10 068	71 458
Église Saint-Vivien	992	209		157	172	1 530
Église Saint-Eutrope	114	436	5 370	23 854	20 625	50 399
Ancienne Abbaye aux Dames	60 336	24 346	33 702	37 097	28 133	183 614
Église Sainte-Marie-aux-Dames	19 744		243		290	20 277
Église Saint-Pallais	1 207	2 532		3 587	114	7 440
Maison de l'Échevinage	5 014	2 417	1 667	3 178	1 322	13 598
Maison dite du Présidial	9 092		3 243	1 653	1 043	15 031
Hôtel Monconseil	4 474	2 611	464	3 384	5 170	16 103

Source : ville de Saintes

Annexe n° 7. Délimitation des secteurs archéologiques



Source : ville

Annexe n° 8. Organisation pour l'élaboration du PSMV et du PVAP entre État, CDA et ville

PSMV

	CDA	Ville	Autres
Délibération de lancement	X	X	
Préparation du marché et notification <i>(10 jours de préparation avec ABF + DRAC + travail services marchés)</i>	X	X	+ service marchés + ABF, DRAC
Pilotage et suivi du bureau d'études <i>(2 ans)</i>		X	+ ABF, DRAC + service patrimoine
Organisation des COTECH, COPIL et CLSPR		X	
Délibération d'arrêt du projet de PVAP	X	X	
Saisine du Préfet de Région	X		
Enquête publique	X		
Délibération d'approbation	X		

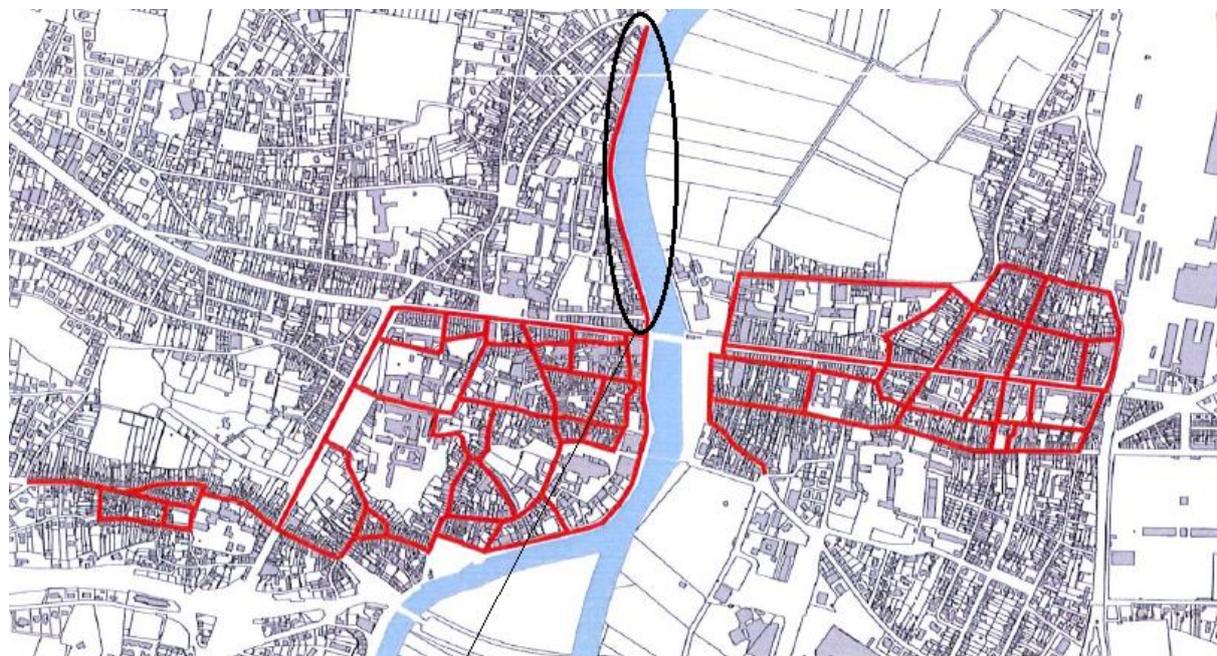
Source : ville de Saintes. En orange : étapes communes PSMV et PVAP

PVAP

	Préfet	CDA	Ville	Autres
Délibération d'accord pour le lancement		X	X	
Arrêté de lancement	X			
Préparation du marché et notification <i>(10 jours de préparation avec ABF + DRAC + travail services marchés)</i>		X	X	+ service marchés + ABF, DRAC
Pilotage et suivi du bureau d'études <i>(3 ans)</i>			X	+ ABF, DRAC + service patrimoine
Organisation des COTECH, COPIL et CLSPR			X	+ ABF, DRAC
Délibération d'avis sur le projet de PSMV		X	X	
Saisine du Préfet de Région		X		
Enquête publique	X			
Délibération d'avis sur l'approbation		X	X	
Arrêté d'approbation du PSMV	X			

Source : ville de Saintes. En orange : étapes communes PSMV et PVAP

Annexe n° 9. Périmètre du secteur « renouvellement urbain »



Extension du secteur RU en décembre 2022, avenant n°3 à la convention

Source : en rouge, rues du secteur RU de la convention OPAH-RU de 2018. Extension du périmètre : délibération du 15 décembre 2022

Source : ville de Saintes. En orange : étapes communes PSMV et PVAP

Chambre régionale
des comptes
Nouvelle-Aquitaine



Chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine

3, place des Grands-Hommes

CS 30059

33064 BORDEAUX CEDEX

www.ccomptes.fr/fr/crc-nouvelle-aquitaine