

# Compte-rendu de la rencontre avec les spécialistes du bâti ancien et la Ville du 04 juillet 2019, 03/09/2019

## COMPTE-RENDU

Rencontre organisée par l'association des riverains du Dinghof avec les spécialistes du bâti ancien et la Ville 4 Juillet 2019 de 17h à 19h

Quelles mesures à prendre d'urgence pour la restauration provisoire de la maison historique du Dinghof ?

Lieu : La Couronne/s'Eckkensterle, 18 rue d'Adelshoffen

Présents :

Maire de Schiltigheim :  
Madame Danielle Dambach

Élus de la majorité :

- Mr Benoît Steffanus, Conseiller délégué au Commerce et à l'Artisanat
- Mme Sylvie Zorn, Conseillère déléguée au Projet Educatif Local et à la Petite Enfance

Élus de l'opposition :

- Mr Christian Ball, Conseiller municipal et Conseiller à l'Eurométropole de Strasbourg, groupe Schilick pour tous
- Mr Fabien Bresson, Conseiller municipal indépendant

Spécialistes du bâti ancien :

- Mr Denis Elbel, ingénieur et vice-président de l'Association pour la sauvegarde de la maison alsacienne (ASMA)
- Mr Olivier Haegel, chargé de recherches au Service de l'Inventaire du Grand Est, un des premiers à reconnaître, dès 2007, lors de l'inventaire topographique de Schiltigheim, l'intérêt de l'ensemble (maison – grange) du Dinghof
- Mme Brigitte Parent, conservatrice en chef honoraire du Patrimoine au Service de l'Inventaire ; elle a consacré beaucoup de son précieux temps récent au Dinghof ; elle est présidente de la toute nouvelle Société savante schilickoise, SHAPSE
- Mr Jean-Claude Kuhn, fondateur du Parc de la maison alsacienne de Reichstett ; il pratique depuis de longues années la restauration des maisons alsaciennes
- Mr Klaus Nohlen, historien de l'architecture, architecte -restaurateur, spécialiste de l'Antiquité et du 19 ème siècle
- Mr Jean-Jacques Schwien, archéologue – médiéviste, président de la Société pour la conservation des monuments historiques d'Alsace ; Mr Schwien suit avec

grand intérêt, depuis plusieurs années, le dossier du Dinghof.

Comité directeur de l'Association des riverains du Dinghof, organisatrice de la rencontre :

- Mme Berthe Beyer, présidente
- Mme Corinne Hehn
- Mme Andrée Munchenbach

Excusés :

- Mme Anne-Marie Châtelet, professeure d'histoire et de culture architecturales à l'Ensas
- Mr Cenan Dogan, fondateur de la SHAPSE
- Mr Marc Grodwohl, fondateur de l'Ecomusée d'Ungersheim
- Mr Francis Parent, architecte
- Mme Sophie Weber, journaliste aux DNA

En préambule Berthe Beyer, présente les objectifs de cette rencontre : inquiétude de la part de l'association en raison du très mauvais état de la maison du Dinghof ; nécessité de prendre les meilleures décisions au niveau de sa restauration provisoire, d'où l'invitation lancée à des spécialistes du bâti ancien.

La parole est donnée à Mme Danielle Dambach qui présente, de son point de vue, l'historique récent du Dinghof ;

- Elle rappelle qu'elle a tenu les trois promesses faites lors de sa campagne de 2018 :

Essayer de négocier avec les promoteurs

Restaurer la maison sur sa cave

Réaliser le verger communal

- Juste après son élection a dû constater la validité de l'acte de vente 1 (les conseils de la mairie n'ont pas trouvé de faille) et donc du déplacement (inscrit dans l'acte de vente). Validité également du permis de construire. Elle a ensuite essayé de négocier – sans succès – avec les promoteurs pour racheter l'ensemble du Dinghof. Cependant elle a toujours eu la ferme volonté de ne pas déplacer la maison, souhaitant « préserver l'esprit de la maison dans son aspect patrimonial ». Le déplacement signifierait en effet « le déni de la maison par rapport à sa cave ». Elle souhaite toujours une « restauration de la maison sur sa cave ».

A la fin de l'été 2018 elle était parvenue à un accord avec les promoteurs : ils exécutaient leur projet immobilier (immeuble de 16 logements) sans déplacer la maison et donc en renonçant à la place de retournement. Mais les recours contre les actes notariés, introduits par une riveraine, ont contrecarré cette solution et rendu furieux les promoteurs.

• Afin de procéder alors à la réparation de la maison, qui est en très mauvais état, et face au refus des promoteurs d'autoriser l'accès au Dinghof, la Mairie introduit un recours 2 en référé d'heure à heure pour établir un diagnostic. « Lorsque celui-ci a commencé, il a été jugé par les techniciens que si on agissait avec cet échafaudage-parapluie qui avait commencé à être monté, ce n'était pas la bonne méthode parce que les murs étaient bombés et que la maison était en train de se désolidariser ». L'urgence était d'abord de la faire tenir debout ce qui a été fait avec la pose d'étais au-dessus desquels pouvait être posé par la suite l'échafaudage-parapluie, ce qui occasionnerait un empiètement plus grand sur le terrain du promoteur.

« L'opération devait se faire dans le délai des 90 jours accordé par le tribunal. Nous avons 90 jours pour faire cela. Les 90 jours sont passés. L'échafaudage-parapluie, on peut encore le mettre à condition que les promoteurs nous donnent l'autorisation d'empiéter sur leur terrain. ».

• Mme Danielle Dambach a bien reçu la demande de résiliation du marché présentée par Mme Laetitia Basso qui avait une préférence pour la solution de démontage total qui seule permettrait véritablement, selon elle, de sauver la maison. Mais Mme Danielle Dambach estime que juridiquement le démontage de la maison amènerait les promoteurs à en exiger le déplacement.

• Elle rappelle avoir toujours porté une attention particulière à la maison (voir arrêté de péril de 2013-2014) et que Mr Patrick Maciejewski a défendu à deux reprises à Metz la pertinence de l'inscription du dossier du Dinghof pour la protection au titre des monuments historiques de la maison (au niveau de la Commission régionale du Patrimoine et de l'Architecture).

• Elle assure mettre toute sa volonté dans la mise en œuvre des solutions préconisées – y compris le démontage total si nécessaire – par le Comité des spécialistes du bâti ancien et n'hésitera pas, le cas échéant, à imposer aux promoteurs la solution retenue en réclamant, s'il le faut, le droit de passage devant la justice.

1. Calendrier de la vente : cf. p.4, paragraphe « Considérations sur le plan politique ».

2. La maison se trouve en effet à cheval sur le terrain des promoteurs et de la Commune.

• Elle envisage la solution suivante : nouveau permis de construire pour le projet immobilier de 16 logements avec le non-déplacement de la maison (cette solution est possible en empiétant sur l'espace de retournement). La maison serait ainsi sauvée.

---

*Pour des raisons évidentes de facilité de lecture, le reste du débat sera présenté (ci-dessous) par*

grands thèmes. Le support en est l'enregistrement sonore fait par Michel G. de l'association Vie et

Bien Etre (VeBE) que nous remercions ici vivement. Cet enregistrement sonore sera conservé dans son

intégralité dans les archives de l'association et pourra être consulté, par toute personne nous en

faisant la demande dans un objectif de vérification (par rapport au compte-rendu) et dans le respect

de la vie privée des participants.

Seront distingués ci-dessous 5 groupes d'intervenants :

Le groupe des élus (majorité ou opposition)/ Mme Laetitia Basso (LB)/ le comité des spécialistes/

l'association/ le public.

Le compte-rendu ci-dessous ne rend pas compte de l'évolution récente des événements (cf. journal

DNA du 11 août courant).

---

Reconnaissance de la part de toutes les parties (élus/ Mme Laetitia Basso / comité/ association) de la nécessité d'agir.

Mais le problème de la restauration d'urgence n'est pas seulement technique il est surtout temporel et juridique, les deux étant liés.

## **I. IMPORTANCE DU FACTEUR TEMPS (Élus /comité / LB).**

- Nécessité d'une action rapide car sinon la dégradation de la maison sera exponentielle ;
- Quel objectif temporel pour la restauration d'urgence (3 mois, 3 ans ... ?)

## **II. CONSIDÉRATIONS TECHNIQUES**

### **État des lieux (Élus /comité / LB) :**

- Le comité considère que la maison peut être restaurée sur place et que son état est moins inquiétant qu'il n'y paraît. Mme Laetitia Basso regrette les nombreux atermoiements de la Ville depuis 2016 et le manque de vision globale sur la temporalité du projet de restauration.

Le comité et LB s'accordent pour constater que c'est surtout la partie NO du bâtiment qui présente les problèmes suivants :

- Les sablières basse et haute manquant, les chevrons sont dans le vide et le toit se trouve en équilibre instable ;
- Les tuiles pèsent de 10 à 20 tonnes sur des chevrons qui ne sont plus soutenus par des sablières.
- Trou dans le toit de 1 à 2m<sup>2</sup> : infiltration d'eau d'où moisissures
- Mais la structure est stable : photos faites par Mr Jean-Claude Kuhn en 1988-1989 montrent une situation plutôt stationnaire.

**Solutions préconisées par le comité qui considère que le démontage total n'est pas nécessaire :**

- Eviter par tous les moyens l'infiltration d'eau.
- Démontage partiel avec remplacement de certaines pièces en bois ; par exemple les sablières (1 haute et 1 basse) seraient remplacées par des pièces en bois provisoires ; idem pour les chevrons ?
- Détuilage du toit de manière à alléger la structure ;
- Bâchage de qualité du toit avec débordement de la bâche sur les murs.
- Hautbannage en plus de la bâche car il est important d'assurer à la maison un équilibre. Remarque de LB sur le risque d'une tempête comme en mars dernier : le comité admet qu'aucune maison alsacienne n'est à l'abri des vents forts.

**Solutions avancées par LB et les élus de la majorité :**

- Démontage pour un stockage pérenne mais si solution bâchage ou parapluie était retenue par le comité, alors OK. Il faudrait cependant démarrer au plus vite, vu les lenteurs administratives (LB).
- Crainte qu'avec la solution du bâchage, il n'y ait formation de poches d'eau.
- Problème de la temporalité posée par LB : si l'objectif est une protection de courte durée (3 mois par exemple), OK pour la bâche mais celle-ci ne résisterait pas à plusieurs années.

**III. CONSIDÉRATIONS SUR LE PLAN POLITIQUE**

Les différentes parties en présence rappellent les étapes-clé dans l'histoire récente du Dinghof :

- Les élus de la majorité et de l'opposition (à l'exception de Mr Raphaël Nisand) ont tous voté 3 la vente d'une partie de la propriété Debus pour

1 300 000€ (ce qui correspondait au prix de l'acquisition de l'ensemble en 2014).

- Selon Mme la Maire, l'acte de vente passé le 22 mars 2018 avec une « grande maladresse » par son prédécesseur, Mr Jean-Marie Kutner, serait légal.

L'association et l'opposition s'étonnent du prix bas auquel cette transaction a eu lieu et considèrent que le terrain a été « bradé ». 4 C'est d'ailleurs un des points soulevé dans l'assignation faite en septembre par une riveraine au TGI. Pourquoi la Ville, cocontractante n'a-t-elle pas elle-même initié ce recours contre ce qui peut être considéré comme une « braderie » ?

- L'opposition rappelle que le nouveau maire élu avait un mois pour s'opposer à l'acte de vente du 22 mars. Le calendrier était celui-ci : élections les 8 et 15 avril / prise de fonctions de Mme la Maire le samedi 21 avril. C'était

précisément ce jour-là qu'il fallait envoyer un courrier au Préfet pour dénoncer l'acte de vente de Mr Jean-Marie Kutner. C'est ce qu'aurait fait Mr Christian Ball – la lettre était prête à être envoyée – s'il avait remporté les élections. A l'issue du scrutin il n'a d'ailleurs pas manqué de transmettre cette lettre à l'association, à Mme la Maire et au Préfet afin qu'elle soit envoyée dans les délais impartis.

- Mme la Maire affirme qu'elle n'a eu connaissance à aucun moment de l'existence de cette démarche et que Maître Garnier ne lui en a pas fait part.

- L'association rappelle que le 21 avril au matin, dans l'impasse de la rue d'Adelshoffen, elle avait longuement insisté auprès de Mme la Maire pour que ce courrier – qui était déjà rédigé et prêt à partir – soit envoyé au Préfet. Mme Cathie Klein, membre de l'association, était prête à la porter elle-même à la poste, par courrier spécial, cette même après-midi du 21 avril.

---

3 CR du Conseil municipal du 22 septembre 2015 : « Par délibération en date du 9 septembre 2014, la Ville de Schiltigheim a décidé d'acheter l'ensemble immobilier appelé Maison « Debus » sis au 17 rue d'Adelshoffen, pour un montant de 1.300 000€.

Comme le Conseil municipal l'a souhaité, cette acquisition permettra de conserver le cœur d'ilôt en convertissant l'espace vert central en un verger appelé « Dinghof » et de sauvegarder le patrimoine de la Ville en réhabilitant l'ancienne maison alsacienne. Dans un souci de rationalisation du patrimoine municipal et pour financer les travaux à venir, il est envisagé de céder une partie de cet ensemble immobilier, composé d'un immeuble de rapport, de la cour et de ses annexes. Un appel à projet sera lancé auprès d'aménageurs. Le prix de session souhaité est de 1.300 000€ ».

(Cette délibération) « a été adoptée à 35 voix, 3 contre (M.Bougarel/M.Nisand/Mme Jampoc-Bertrand) et 1 abstention (Mme Meunier) ».

4 Le montant de 1.300 000 fixé comme prix de vente en 2015 correspondait à 24ares environ de terrain sur lequel s'élevaient l'immeuble du 17 rue d'Adelshoffen ainsi que diverses autres constructions. En 2017 le terrain débarrassé entretemps de toutes les constructions, excepté l'immeuble, avait été réestimé par les Domaines à 1.584 000€. Or le prix de vente lors de la transaction du 22 mars 2018 était

toujours de 1.300 000€.

---

---

■ Pour l'opposition, à défaut d'avoir envoyé la lettre au Préfet au 21 avril, il aurait fallu aller au bout des négociations, ce qui aurait été la preuve d'une « véritable volonté politique ». Vu la lenteur de la justice, la solution reste en effet politique : les négociations sont toujours d'actualité et pourraient être reprises en automne prochain. A noter que la Ville a l'enveloppe nécessaire pour un rachat aux promoteurs, à hauteur de 2.000 000€ (1.300 000€ + indemnités), du terrain et de l'immeuble du 17 rue d'Adelshoffen. Il est normal en effet que les promoteurs soient indemnisés du manque-à-gagner subi durant toute cette période 5 .

■ Opposition et association soulignent qu'il n'y a pas eu prévente des appartements, contrairement à ce que pensent de nombreux Schilickois.

■ Gilbert Fontbonne (adhérent de l'association/public), prend la parole pour souligner : une politique de bétonisation insupportable en période de réchauffement climatique ; voir Fischer et ses 600 logements... Le souhait des Schilickois de bénéficier d'espaces verts comme cela avait été promis à deux reprises par les élus. Amer constat d'une politique qui est dans la lignée de celle de Mr Jean-Marie Kutner alors même que cette politique avait été en partie la cause de son désaveu. Les promoteurs font la loi. L'argent public gaspillé par la Ville (actions en justice, attermolements au niveau des solutions de restauration...)

#### **IV. CONSIDÉRATIONS SUR LE PLAN FINANCIER**

Association s'étonne du manque apparent d'anticipation et de cohérence dans la politique de sauvegarde de la maison : en effet, l'échafaudage-parapluie a été démonté (en avril dernier) avant même d'avoir été entièrement monté (Mr Christian Ball rappelle que le marché conclu avec Frégonèse était de l'ordre d'environ 23.000€. Qu'en sera-t-il par la suite de ce marché ?). Pourquoi le diagnostic intervient-il après le premier montage de l'échafaudage-parapluie et pas avant ?

Les délais impartis par le référé d'heure à heure (90 jours) sont-ils prorogables ?

Association et opposition rappellent qu'une ligne de 555.000€ est prévue pour la restauration de la maison.

Selon le comité détuilage et bâchage coûteraient environ 12.000€.

## V. CONSIDÉRATIONS SUR LE PLAN PATRIMONIAL

- Association : en attendant l'issue des décisions de justice (rappel des deux actions en justice menées au TGI pour contester l'acte de vente du 22 mars 2018 et au TA contre le déplacement de la maison), comment protéger au mieux, provisoirement, la maison du Dinghof ? Pour lui permettre de passer au moins un hiver au sec. Importance de laisser la maison sur place sur le plan patrimonial car si démontage il y avait ou si elle était déplacée, sa valeur patrimoniale disparaîtrait.

- Le comité souligne l'importance historique du Dinghof non seulement pour Schiltigheim mais aussi pour Strasbourg ainsi que le caractère exceptionnel de la prise en compte par la CRPA d'une maison à colombage (le dossier du Dinghof sera réexaminé en décembre 2019).

Il s'inquiète du fait que tant que l'assiette de la maison est en copropriété il sera difficile à la CRPA de statuer.

---

5. Il est à noter que le montant réclamé par les promoteurs dans leur action en justice contre la riveraine du Dinghof – dont ils ont demandé et obtenu auprès du Tribunal d'Instance de Schiltigheim l'hypothèque de la maison – est de l'ordre de 2.000 000€.

---

- L'opposition rebondit sur cette question : si aucun acte politique fort n'est fait (rachat du terrain) la situation restera inchangée : la maison sera en copropriété et aucune solution réelle ne pourra être trouvée.

### EN CONCLUSION :

Le comité réfléchira à la meilleure solution à préconiser. Il enverra un courrier 6 dans ce sens à Madame Danielle Dambach, Maire de Schiltigheim. Il insiste sur la nécessité de procéder au détuilage en cas de bâchage. Le parapluie, qui permettrait également de bien protéger des intempéries, présente l'inconvénient d'empiéter sur le terrain des promoteurs. Mme la Maire mettra tout en œuvre pour suivre les préconisations du comité. Elle rappelle qu'il existe cependant une autre alternative qui serait de laisser les promoteurs construire les 16 logements tout en obtenant d'eux que la maison ne soit pas déplacée ce qui permettrait de sauver cette dernière. Pour que la maison ne soit plus en copropriété la Ville et les promoteurs procéderaient à un nouveau découpage du terrain. La construction se ferait sur



la base du permis déjà obtenu.

Devant la lenteur de la justice et toujours dans l'intérêt de la maison du Dinghof, le Comité souligne l'intérêt de la solution politique, à savoir la reprise de négociations avec les promoteurs. Cette solution permettrait en effet à la Ville de prendre en main le sort de la maison et le problème serait alors réglé. L'opposition appelle de tous ses vœux cette solution et se dit prête à aider aussi bien l'association que la majorité, afin de permettre une solution positive.

Berthe Beyer, Présidente de l'association des riverains du Dinghof  
Schiltigheim, le 3 septembre 2019