

Xavier Greffe

LE PATRIMOINE COMME RESSOURCE POUR LA VILLE

Face aux nécessités de retrouver des bases de développement économique, de lutter contre la marginalisation et le dualisme social, et de créer un cadre de vie soutenable, le patrimoine est évoqué comme une ressource à la fois héritée et stratégique. Le patrimoine est censé apporter les ressources du tourisme culturel et générer par ses rénovations des qualifications utilisables au profit d'autres secteurs. Il est censé améliorer l'image qu'un certain nombre de personnes ou de communautés se font du milieu où elles vivent et leur permettre de trouver leur place dans un milieu qui pour avancer se donne une image positive. Le patrimoine assure une amélioration du cadre de vie, mettant alors en phase anticipations économiques et anticipations sociales.

Sans doute cet éclairage vise-t-il d'abord les villes qui ont eu à affronter de graves crises de restructuration, comme en témoignent les exemples les plus fréquemment cités dans ces débats. Mais ce plaidoyer en faveur du patrimoine se développe quand il s'agit de s'interroger sur la dynamique urbaine, comme en témoigne l'extension de la notion de patrimoine, par exemple en terme de patrimoine industriel.

Il peut en découler alors une vision euphorique, et une fois de plus le recours au passé tend à occulter certaines difficultés du présent. Mais aux *success stories* des uns correspondent aussi des cas plus ambigus où le patrimoine apparaît sous forme de contraintes physiques et financières sans apporter nécessairement les avantages sociaux espérés, quand ce n'est pas sous la forme d'une étape préalable à la réorganisation de quartiers comme lieux de loisirs à bas prix. Le patrimoine n'est pas dès le départ un jeu à somme positive, et pendant longtemps il est même apparu comme l'enjeu d'un jeu à somme négative, la meilleure preuve en étant d'ailleurs son état de dégradation, mis à part les quelques monuments prestigieux sur lesquels se concentre l'attention. Aussi convient-il de tracer les enjeux de la rénovation et de l'animation du patrimoine de manière prudente en considérant que le patrimoine peut changer selon les acteurs et les époques, et qu'il ne s'arrête pas aux frontières de quelques éléments prestigieux mais qu'il s'étend à des immeubles ou des objets qui sont loin de partager les mêmes caractéristiques. Parce qu'il oblige à considérer

cette multitude d'acceptions et de références, l'utilisation du patrimoine est une question sociale autant que d'experts et elle ne peut être traitée qu'à partir d'un dialogue entre les communautés et les personnes qui constituent l'ensemble urbain.

Qu'est-ce que le patrimoine pour une ville ?

Lorsqu'on parle de patrimoine face aux problèmes urbains, on peut adopter deux attitudes différentes : la première consiste à partir des biens immeubles ou mobiliers, des pratiques ou des références que l'on qua-



Le Grand Palais.

lifiera de « patrimoniaux ». Dans un pays comme la France¹, on se situe ainsi dans l'optique du classement, même si on pourra bien entendu étendre les ensembles patrimoniaux au-delà des seuls arrêtés administratifs. Dans le second cas, on considère comme patrimoine la totalité du système urbain hérité du passé. Selon la démarche retenue, on ne choisit ni les mêmes références ni la même démarche. Mais l'approche de cette question dans les villes d'aujourd'hui conduit à assu-

1. Léniaud J.F., *L'utopie du patrimoine*, Paris, Les Éditions scientifiques, 1994.

Les Annales de la Recherche Urbaine n° 86, 0180-930-VI-00/86/p. 29-38 © METL.



Lille, le patrimoine urbain d'une ville européenne.

mer simultanément ces deux dimensions. On part de la démarche culturelle, celle qui patrimonialise les biens immobiliers ou mobiliers que l'on entend réutiliser, mais on doit aussi tenir compte de l'ensemble des caractéristiques des lieux où ils se situent ce qui conduit à prendre en considération la totalité du système urbain hérité.

Ce point reconnu, il convient de définir le patrimoine. Il s'agit a priori de tout ce que nous décidons de préserver, de réutiliser ou de transmettre. On peut évidemment adopter une position empirique et s'intéresser au patrimoine désigné comme tel par l'un des acteurs sociaux possibles. Mais on gagne à préciser les choses et dans les faits l'opération de patrimonialisation des ressources héritées du passé relève de l'application de trois critères (Léniaud, 1994) :

– Le critère de *communication*. Un objet devient patrimoine parce qu'il est lourd de sens pour une collectivité. Son existence devient le moyen de symboliser une histoire ou de faire partager des valeurs.

– Le critère de *scientificité*. Un objet devient patrimoine parce qu'il se voit reconnaître au milieu d'autres objets une grande valeur historique ou artistique, un caractère irremplaçable. Ce critère est souvent utilisé, à l'encontre du précédent, pour maintenir le caractère patrimonial d'un objet ou d'un monument alors que plus personne ne voit sa valeur de communication.

– Le critère *économique*. Un objet devient patrimoine parce qu'il présente une valeur économique et que sa disparition pourrait constituer une perte pour la collectivité. Ainsi des matériaux rares et de valeur incorporés à un monument ancien pourront-ils le sauver. Là encore on se doit d'être prudent : le critère est rapidement réversible car on pourrait aussi conclure à la destruction d'un monument pour en retirer les quelques ressources économiques qui s'y trouvaient incorporées sans utilité vénale effective!

La délimitation du patrimoine est conventionnelle : ce qui est valable à un moment donné ne le sera pas à un autre, d'autant plus qu'il s'agit le plus souvent de conventions de fait qui n'ont de sens que si les investissements correspondants les valident.

La valeur d'activité

Le premier regard porté aujourd'hui au patrimoine des villes consiste à le considérer comme une source de revenus et d'emplois. Au terme d'une décennie consacrée à la recherche d'activités nouvelles susceptibles de corriger l'affaiblissement du contenu en emploi de la croissance, le développement du tourisme *culturel-urbain* apparaît susceptible de créer des miracles. Il s'agit en fait d'une exportation du territoire réalisée sur son site même puisque ce sont les consommateurs qui se déplaceront et non pas les produits. Ceci laisse espérer une dépense finale supérieure à celle de l'achat ini-

tial de services patrimoniaux, toute une série de dépenses dérivées accompagnant de tels achats (logement, restauration, souvenirs, etc.). Cela laisse aussi espérer un plus grand contrôle des revenus ainsi créés puisque la filière se matérialise sur le site qui lui a donné naissance. En outre, les caractéristiques socio-démographiques contemporaines semblent catalyser cette tendance au développement touristique : augmentation du revenu moyen, du temps libre et du niveau d'éducation, trois facteurs que l'on voit toujours apparaître positivement dans les fonctions de demande de services patrimoniaux.

La mise en valeur des ressources patrimoniales apparaît ainsi comme une source de revenus et d'emplois d'autant plus importante que pour bien des villes qui ont vu leur base économique bouleversée le patrimoine constitue la première ressource visible. Le tourisme urbain traditionnel, essentiellement consacré au commerce ou aux affaires, ne disparaît pas mais il tend à se fondre dans une montée généralisée du tourisme culturel ou patrimonial. L'exemple de Lille est très significatif : il s'agissait d'une ville non touristique, sinon pour des consommateurs venant s'y approvisionner. Or ce tourisme urbain ne créait guère de revenus autres que ceux intégrés dans le fonctionnement local du commerce, les « touristes » venant et partant assez rapidement, et passant rarement la nuit qui permet de les comptabiliser directement comme touristes. La seule solution était de miser sur cette clientèle en l'incitant à allonger ses durées de séjour, et pour cela de rénover des ressources culturelles non négligeables.

Le raisonnement sous-jacent à de telles stratégies n'a rien de contestable, mais ses effets précis méritent plus de nuances, voire de recul. Les limites du tourisme patrimonial sont généralement regroupées sous le problème de la capacité de charge ou d'accueil : les sites ne peuvent pas recevoir un nombre de visiteurs excessif et passé une limite dite capacité de charge, les coûts de congestion et de dégradation ne cessent d'augmenter, mettant en cause la soutenabilité du site à terme. Le dilemme de Venise tient ici lieu de métaphore pour tout autre site.

Les retombées positives de ce tourisme sont loin d'être garanties comme le laisse trop souvent penser le concept de multiplicateur généralement utilisé, pour trois raisons. Il existe d'autant plus de fuites dans ce processus multiplicateur que les services demandés donneront lieu à des importations en provenance d'autres territoires que celui de la ville considérée, phénomène sensible à la capacité du territoire à fournir l'ensemble des biens et services directement ou indirectement demandés par les touristes². Rien ne garantit

2. Greffe X., Gestion Publique, Paris, Dalloz, collection Précis, 1998.

que le partage de la valeur ajoutée profitera plus aux agents locaux qu'à ceux qui ont su organiser la filière « *tourisme-loisir-voyage* ». Enfin, cet accroissement des revenus et emplois peut s'accompagner dans d'autres villes voisines d'effets de diversion.

Mais peut-être le problème le plus fondamental ne se situe-t-il pas ici. Le développement du tourisme patrimonial peut fort bien se développer au détriment de l'usage du patrimoine par les usagers locaux ou résidents. Il est frappant de constater qu'aujourd'hui l'organisation d'un nouveau musée se fait très souvent en fonction des flux touristiques escomptés là où on pourrait tout aussi bien l'organiser au profit des résidents. Pour tenir compte de cette tension, un certain nombre de villes d'Amérique du Nord ont ainsi rénové et organisé leurs musées pour permettre aux résidents d'y trouver le lieu de rencontre qu'ils ne trouvent ni à l'église ni sur la place du village. Cela conduit à une programmation de l'espace muséal pertinent où les résidents³ ne sont pas sacrifiés aux touristes, ce qui est un minimum quand on entend organiser le développement durable des villes. Cette distinction entre touristes et usagers locaux ne doit pas être sous-estimée. Dans une étude sur les musées parisiens, il a été démontré que les réactions à l'entrée n'étaient pas les mêmes, les Franciliens se montrant plus sensibles au prix d'entrée que les touristes, lesquels le payent souvent par l'intermédiaire de tours operators qui obtiennent des prix groupés sensiblement inférieurs à ceux demandés aux résidents. La différence d'élasticité met ici en évidence différents types d'utilisateurs (Roche et Greffé, 1998).

D'autres effets économiques du patrimoine sont moins polémiques, à commencer par la formation de nouvelles qualifications. Considérons l'exemple des écoles-ateliers espagnoles qui ont utilisé la rénovation des monuments pour développer des qualifications utilisables, dans un second temps, par d'autres secteurs de l'économie. Cette stratégie a conduit à des résultats très positifs dans la mesure où elle a permis d'agencer la rénovation et la maintenance du tissu urbain à des coûts raisonnables alors que l'absence de ces écoles-ateliers aurait conduit, faute de qualifications sur le territoire considéré, à augmenter considérablement le coût de rénovation du tissu urbain, voire à l'empêcher.

Dans les années récentes un autre type d'initiative s'est développé dans les villes : la mise en place de districts culturels ou de quartiers culturels, souvent d'ailleurs par récupération et réaménagement de friches industrielles offrant des caractéristiques patrimoniales. Ces friches développent toute une série d'activités de qualifications et de métiers qui diffuseront dans les domaines de la création, de la communication, au sein d'entreprises culturelles ou non culturelles. L'exemple de la Friche Belle de Mai à Marseille constitue sûrement une des meilleures illustrations possibles de ces

démarches, ses activités exerçant des effets de levier sur des secteurs économiques variés : production de biens manufacturés, développement d'activités de loisir, etc. Le lien de cause à effet avec le patrimoine est souvent plus distant qu'on ne le pense : toujours est-il que c'est à partir du patrimoine existant et en y développant des efforts de création que de tels objectifs ont pu être atteints.

La valeur d'intégration sociale

Un autre effet recherché du patrimoine repose sur le renforcement des identités qu'il permet. De nombreuses villes européennes ont développé ces dernières années des initiatives s'efforçant d'améliorer l'insertion sociale des jeunes à partir de la découverte du patrimoine. Un des grands problèmes européens vient de ce que les problèmes d'intégration et d'insertion sociales sont autant liés à des problèmes économiques qu'à des problèmes de perception des places et des personnalités. La reconnaissance des personnes est loin d'être à la hauteur des valeurs d'une société postmoderne qui implique la reconnaissance et la satisfaction des besoins d'autonomie et d'individuation. Or le patrimoine peut contribuer à combler ce handicap, dès lors qu'il aide à cette exploration des valeurs et des références et qu'il permet de les intégrer dans une vision d'avenir, en veillant à ce que ces valeurs et ces références ne soient pas systématiquement recherchées en dehors du milieu considéré. Donnons-en deux illustrations.

À Cork, l'expérience Cavern a permis aux jeunes de mettre au point des produits audiovisuels consistant à observer leur milieu, tant sous l'angle du patrimoine immobilier que sous celui des métiers, des savoir-faire, etc. En les conduisant à mettre leur milieu en évidence, on espérait qu'ils se renverraient une image autrement plus positive que celle qu'ils voient sur les écrans de cinémas ou de télévisions, images dont ils sont au mieux exclus quant ils n'y sont pas représentés de manière défavorable. Devenant les propres auteurs de la vision donnée d'eux-mêmes, ils sont conduits à poser un autre regard sur leur environnement économique et social, à en discerner ses spécificités et richesses et à en devenir des acteurs à part entière⁴.

À Bologne, la municipalité est confrontée à un important problème de contestation, d'identification et d'intégration des jeunes. Faute de pouvoir s'appuyer sur des mécanismes traditionnels plus ou moins reliés au système classique de marché de l'emploi, la municipalité décide de multiplier les lieux et moyens de création de petites entreprises à vocation culturelle par les

3. Roche Fl. & Greffé X., *Analyse des déterminants de l'entrée dans les musées*, Paris, Université de Paris I Panthéon – Sorbonne, IREST, 1998.

4. Greffé X., *La gestion du patrimoine culturel*, Paris, Economica, 1999.

jeunes en liaison avec les ressources du territoire. Cela traduit une certaine rupture dans la politique culturelle de la municipalité : en effet, les autorités municipales avaient jusqu'alors organisé leur politique culturelle à partir du potentiel touristique et donc d'une réponse à une demande exogène. À partir du début des années quatre-vingt-dix, la municipalité a donc une politique culturelle qui vise à développer des capacités d'offre, d'identification et de consommation plus locales. Ainsi est-on passé de la première stratégie à un mixage des deux dernières stratégies⁵.

Une chose est de constater ces initiatives, autre chose, d'y voir des recettes. Peut-on en effet penser que l'utilisation d'équipements culturels ou patrimoniaux saura dépasser les effets des dysfonctionnements engendrés par les autres équipements censés contribuer à l'intégration, à commencer par la formation et l'emploi ? Il existe ici deux types de mécanismes d'intégration au moins, mais que se passe-t-il alors si ces deux ressorts d'intégration ne fonctionnent pas à l'unisson ? On peut concevoir une intégration sociale sans intégration culturelle. C'est le cas lorsque l'absence de chômage peut s'accompagner du maintien d'inégalités, notamment en matière culturelle. La situation opposée est beaucoup plus délicate. Il existe des cas où coexistent a priori et de manière quasi-explosive une absence d'intégration sociale et une forte intégration culturelle. D'un côté on observe chômage et pauvreté des niveaux de vie, de l'autre une tendance à l'homogénéisation des pratiques et des aspirations culturelles. A la non-intégration sociale correspond une forte tendance à l'assimilation culturelle : les équipements culturels et patrimoniaux fonctionnent en quelque sorte à l'inverse du marché. Cette situation crée de graves difficultés : les aspirations à l'égalité, plus fortes dans le milieu urbain que partout ailleurs, finissent par être systématiquement démenties, ce qui conduit à vivre comme une escroquerie les mécanismes d'intégration culturelle ; la non-assimilation sociale finit tôt ou tard par se convertir en non-assimilation culturelle ; la « banlieue » se transforme en « ghetto », la « working class » en « underclass », les « classes travailleuses » en « classes dangereuses », l'égalité du dedans en coupure du dehors.

Bien des villes se rapprochent de cette évolution, où *la combinaison de l'exclusion sociale et d'une pseudo intégration culturelle finit par conduire à une combinaison d'exclusion et de ségrégation culturelle*. Considérons à titre d'exemple l'évolution des graffitis et la signification contemporaine prise par les tags. Au départ ces graffitis sont des graffitis de contenu : ils délivrent un message explicite quant aux ruptures politiques ou idéologiques à entreprendre, et ils caractérisent ce que l'on pourrait qualifier de lutte des classes dans une société postindustrielle. Puis ils deviennent des graffitis de détournement : sur des affiches publicitaires, ils apparaissent comme des signes de contestation des

rêves, de dénonciation des illusions. Aujourd'hui, les tags sont passés à un autre stade : les signes se veulent sans référence sinon sans valeur artistique. Ce sont des hiéroglyphes urbains qui entendent faire savoir que l'on existe. Il ne s'agit pas d'une demande d'avantages matériels mais d'une demande de place, demande à



Bologne affiche sa rénovation.

laquelle les institutions ne peuvent d'ailleurs pas répondre. D'où le fait que ces graffitis portent prioritairement sur les équipements de transport, de police et de formation. Les limites de la ville sont ainsi redéfinies, et l'espace public privatisé. Faute de pouvoir s'intégrer, on redéfinit à son profit un nouvel espace urbain. On est en présence d'une marquerterie généralisée qui permet à chacun de s'affirmer de manière contradictoire. A travers la délimitation corrélative d'espaces de droit pour les uns et de non-droit pour les autres, on va au-delà du problème social ou urbain : on est replongé dans le domaine culturel, ce qui constituait l'objet recherché par ses auteurs mais peut-être pas celui recherché par les initiatives patrimoniales.

La valeur de cadre de vie

La rénovation du patrimoine des villes est un facteur d'amélioration du cadre de vie et de renforcement de l'image de la ville. Ces deux effets sont positifs dans une société globalisée où il faut à la fois afficher sa spécificité et créer un milieu favorable à la créativité. Mais il est difficile d'aborder cette question sans élargir cette vision du patrimoine, et un élément y conduit tout naturellement : les conflits de droit qui ont lieu à l'occasion d'opérations de rénovation du patrimoine.

5. Idem.

Lorsqu'on considère la rénovation du patrimoine, on assiste à d'incessants conflits entre droits de propriété, droits d'usage et droits de développement. Les conflits entre droits de propriété et droits d'usage interviennent par exemple lorsque des opérations de rénovation souhaitées par des propriétaires (souvent publics, mais pas systématiquement) se heurtent aux droits d'usage acquis dans les faits par d'autres acteurs sociaux. On retrouve en milieu urbain la tragédie rurale des « biens communaux ». Dans de nombreuses villes, à commencer par les villes d'Inde, ces conflits sont d'une violence extrême au point qu'on y oppose les « monuments d'intérêt pour les visiteurs » aux « monuments d'intérêt pour les populations locales ».

Les conflits entre droits de propriété et droits de développement apparaissent lorsque la rénovation d'un patrimoine conduit à limiter les droits de développement que l'on peut attendre de la détention de son droit de propriété. Protéger un site ne suffit pas si ses abords donnent lieu à dégradation, congestion, spéculation. On peut bien entendu corriger certains de ces excès en élargissant la protection du monument à celle de ses abords ou même aux parcelles de visibilité situées dans le voisinage du monument. Le terme logique de cette évolution sera le concept de lien de visibilité, pour éviter d'appliquer des critères automatiques qui se montreront d'un maniement difficile et d'une efficacité superflue. Dans ce périmètre de visibilité, les modifications du patrimoine immobilier ou l'exercice de droits de développement liés à l'existence de droits de propriété supposeront des autorisations, voire des financements. La mise en place de secteurs sauvegardés traduit cette situation où la qualité du patrimoine des uns dépend de celle des autres, et où il faudra procéder à des opérations intégrées qui changent en général le cadre de la vie quotidienne mieux que ne le ferait un périmètre de visibilité. C'est là une politique déjà ancienne, même si sa mise en œuvre reste timide : en France, sur les 400 secteurs sauvegardés qui avaient été envisagés par André Malraux, l'instigateur de ce dispositif, seuls 88 étaient mis en œuvre au bout de 30 ans⁶.

Si on veut aller au terme de cette logique, il convient que ce soit le milieu et pas seulement le secteur qui soit sauvegardé, d'autant plus que certaines opérations de rénovation peuvent créer de l'exclusion là où on en attendait une meilleure intégration. La notion de secteur sauvegardé doit donc partir de milieux autant que de sites et chercher à y associer tous ceux qui y vivent et pas seulement ceux qui y exercent des droits de propriété sur des éléments patrimoniaux. Les mécanismes de financement doivent donc être adaptés à ces situations et être mobilisables par des personnes qui ne disposent ni de patrimoines remarquables, ni de moyens financiers conséquents, ni même des connaissances juridiques minimales pour activer de tels dispositifs.

Faire du patrimoine un levier de développement urbain

Le fait de savoir s'il faut protéger ce patrimoine urbain – ou mieux encore jusqu'à quel point il faut le faire – se situe au cœur d'une démarche élargie, celle de la planification urbaine qui dépasse très largement celle de la conservation et doit d'ailleurs prendre en considération des stratégies directement opposées à celles de conservation. On peut ainsi penser, au moins dans une première approximation, que les stratégies dites de redéveloppement urbain ou de régénération urbaine conduiront à faire table rase de tout un héritage passé pour pouvoir organiser l'espace de manière rationnelle. En outre, ces stratégies de planification urbaine ont souvent été fondées, au moins au départ, sur la volonté d'appliquer des choix architecturaux à grande échelle : là encore cela pouvait se retourner contre des logiques de conservation car celles-ci définissent des enjeux qui dépassent largement cette dimension.

Aussi convient-il de mettre en œuvre un processus de planification intégré, c'est-à-dire incluant les ressources et les enjeux de la conservation du patrimoine. Ses étapes semblent alors se dessiner de manière logique :

- faire l'inventaire des ressources et définir des approches possibles de la conservation dans ce contexte de planification urbaine,
- mettre à jour les arbitrages à exercer,
- tester les options en termes de contributions à l'intérêt général, d'acceptabilité par le public, de faisabilité économique et de coût financier,
- définir les choix avec leurs conséquences respectives.

Pas de rénovation sans dialogue social

Toutes les valorisations possibles du patrimoine urbain évoquées ci-dessus témoignent d'importants conflits potentiels entre divers acteurs économiques et sociaux, que ce soit au niveau de l'existence ou de l'utilisation du patrimoine : entre demandeurs de patrimoine et demandeurs de réutilisation du système foncier à d'autres fins possibles ; entre touristes et utilisateurs locaux, entre titulaires de droits de propriété et titulaires de droits d'usage ; entre titulaires de droits de propriété et acteurs qui entendent limiter les droits de développement correspondant, etc. Il est difficile de considérer alors qu'une opération de rénovation et de conservation du patrimoine puisse être couronnée de succès si elle cristallise les conflits là où elle devrait s'appuyer sur un consensus minimal. Il ne s'agit

6. Frier P.L., *Droit du patrimoine culturel*, Paris, Presses Universitaires de France, collection Droit Fondamental, 1997, p. 193.

évidemment pas de tomber dans une vision angélique et de considérer par exemple que ceux qui ont intérêt à la disparition d'un patrimoine y renonceront : le conflit risque ici d'être total. Mais mieux vaut malgré cela s'inscrire dans la perspective de recherche d'accord minimal, ne serait-ce que pour faciliter la mise à jour d'informations pertinentes.

À supposer qu'une stratégie de type « conservationniste » soit mise en place, cinq types de parties prenantes joueront un rôle essentiel et définiront ainsi le champ de gouvernance.

Des acteurs du développement foncier, qu'il s'agisse de propriétaires ou de développeurs, il n'est pas interdit de penser qu'ils valoriseront les dimensions culturelles de leur action, mais on doit néanmoins partir d'une hypothèse plus réaliste : ils cherchent d'abord à optimiser les flux qu'ils contrôlent et il n'est pas de leur intérêt de prendre en charge des effets externes qui profiteront à la collectivité et qui ne leur profiteront donc qu'indirectement et à long terme.

Les acteurs du système de conservation, porteurs d'une autre logique, sont souvent loin du niveau local et auront du mal à faire passer auprès d'acteurs locaux des intérêts à long terme avant des intérêts à court terme.

Les résidents locaux qui peuvent ou non être concernés par ces conservations selon l'usage qui en sera fait et qui risquent de toute manière d'être sollicités en tant que contribuables.

Les acteurs économiques (entreprises, artisans, associations, organismes consulaires) constituent eux aussi une partie prenante, d'autant plus qu'ils pousseront en général à l'utilisation croissante de ce patrimoine au profit des usagers extérieurs à cette zone. Si on a constaté dans certains cas une attitude plus restrictive de leur part, par exemple à l'occasion de la création de zones piétonnières dans les ensembles urbains anciens, cette attitude restrictive ne dure généralement pas.

Les responsables de la planification urbaine sont dans une position de médiation par rapport aux intérêts précédents et donc à même de proposer les équilibres. Encore convient-il qu'ils raisonnent bien à long terme, et qu'ils échappent à un certain fatalisme quant aux relations entre patrimoine et développement économique

Pas de patrimoine sans usage

L'inscription des opérations de conservation du patrimoine dans un dialogue social implique de préciser l'usage qui sera effectué des ressources patrimoniales. Il est en effet difficile de clarifier les enjeux sans préciser l'usage du patrimoine, et le fait même de ne pas le préciser laisse pendant le problème avec toutes les conséquences polémiques que l'on peut en attendre. Il existe une autre raison pour préciser l'usage à venir du patrimoine. Si on ne le fait pas, on ne trouvera pas

les moyens financiers nécessaires à la pérennisation du patrimoine, sauf cas exceptionnel, c'est-à-dire pour l'essentiel reposant sur les ressources financières de l'État. L'exemple du Grand Palais à Paris illustre parfaitement ce problème. Construit au départ pour la seule exposition universelle de 1900, il n'a pas été « détruit » dans



Reconquête du patrimoine ecclésiast.

les années qui ont suivi et un débat lancinant sur son usage comme sur son financement a toujours eu lieu depuis. Bien des usages ont été affectés à ce monument mais il est intéressant de constater qu'aujourd'hui on se situe au point mort, le débat sur les usages se heurtant à la raréfaction croissante des ressources financières consacrées à sa réhabilitation.

À partir de là on peut évidemment concevoir bien des usages et les conflits interviendront moins lorsqu'il s'agira de définir un usage totalement différent de celui qui avait présidé à la naissance du bâtiment, mais qui a disparu, que lorsque le nouvel usage reste en concurrence avec l'usage de départ. Bien des villes d'Europe et d'Amérique du Nord connaissent aujourd'hui le pro-

blème de la conservation d'églises donc certaines ne sont plus utilisées, à commencer par le cas exemplaire de Montréal. Mais le problème se pose moins lorsque l'église a perdu toute utilisation culturelle que lorsque l'on cherche de nouvelles « transactions » entre cette utilisation culturelle et d'autres utilisations.

Élargir les références du calcul économique

Au cours de ce dialogue, il convient de recenser les bénéfices en amont ou en aval qui peuvent découler de ces opérations de conservation. En amont, on trouve les gains en emploi, en revenu, en renforcement de qualifications de ceux qui participent à de telles opérations ; en aval on trouve les gains en conditions de vie améliorées, en tourisme culturel, en insertion sociale, en développement local⁷. Mais à côté de ces bénéfices économiques possibles reste le problème de savoir comment choisir les actifs patrimoniaux qui pourront ou devront être conservés, sachant qu'il peut ici exister des divergences entre la valeur économique et la valeur culturelle. Rien ne dit en effet que les analyses d'impact que l'on pourrait accomplir sur une base purement économique ne tourneront pas au détriment des éléments de patrimoine culturel qui offrent justement la plus grande valeur culturelle possible. Considérons pour illustrer ce cas l'éventualité d'un réaménagement d'un centre ville où se situent des bâtiments anciens. Quatre hypothèses sont possibles (Lichfield, 1998) :

- ne rien faire (H1),
- redévelopper, c'est-à-dire les raser et y substituer d'autres bâtiments (H2),
- rénover, c'est-à-dire remettre en état (H3),
- conserver, c'est-à-dire non seulement rénover mais aménager la ressource patrimoniale de telle sorte que l'on puisse mettre à jour toutes ses possibilités culturelles (H4).

On considère qu'il existe aujourd'hui une valeur culturelle du bâtiment, définie selon l'indice de Kalman⁸. Dans cette méthode, on part de cinq critères élémentaires de la valeur culturelle : la valeur architecturale, la valeur historique, la valeur environnementale, la valeur d'utilité potentielle, la valeur d'intégrité de l'édifice. A chacune de ces valeurs, on attribue des points en fonction de quatre niveaux de réalisation (excellent, bien, moyen, pauvre) mais on les place en progression géométrique pour bien séparer les notations. Il existe un autre système proposé par Nijkamp qui utilise un nombre plus élevé de critères et qui surtout distingue d'emblée entre deux types de notations⁹ :

- la notation socio-économique, aussi qualifiée de valeur d'usage et qui comprend quatre critères élémentaires : valeur touristique, valeur religieuse, degré d'accessibilité, degré d'exceptionnalité ;

- la notation culturelle qui correspond selon lui à une valeur d'usage et qui comprend cinq critères élémentaires : artistique, symbolique, représentativité, esthétique, ancienneté.

Supposons alors que les quatre indices correspondant aux autres hypothèses sont les suivants :

- H1 (ne rien faire) = 40
- H2 (redévelopper) = 0
- H3 (rénover) = 70
- H4 (conserver) = 90

On trouve bien entendu un classement logique : $H4 > H3 > H1 > H2$

On peut alors chercher à connaître la perte économique correspondant à chacune de ces options en se demandant effectivement, si la stratégie culturelle est mise en œuvre, quels sont les gains auxquels les détenteurs seront conduits à renoncer ou encore le coût d'opportunité. Les indices de bénéfice économique sont les suivants :

- H1 (ne rien faire) = 4
- H2 (redévelopper) = 10
- H3 (rénover) = 7
- H4 (conserver) = 1

On peut alors arriver à un classement du type suivant : $H2 > H3 > H1 > H4$

Ici le redéveloppement est le système le meilleur car on peut penser qu'en détruisant l'édifice et en y substituant un autre on arrivera à maximiser le gain économique potentiel. La conservation est sans doute l'hypothèse la plus mauvaise car non seulement on impose des restrictions sur le site mais on doit supporter des coûts élevés de conservation. La réhabilitation permet sans doute d'augmenter la valeur marchande mais pour un coût limité alors que ne rien faire ne coûte rien mais ne permet pas d'augmenter sa valeur marchande.

Face à cela un propriétaire privé sera donc conduit à exercer un arbitrage, tous les éléments d'information étant résumés dans le tableau n° 1. Le redéveloppement a une valeur culturelle nulle mais par définition un coût d'opportunité nul par rapport aux trois autres hypothèses considérées alors que l'hypothèse 4 a la valeur culturelle la plus forte mais le coût d'opportunité le plus élevé possible. Il est probable qu'un propriétaire privé qui chercherait à mettre en valeur ses capitaux n'hésiterait pas à procéder à une opération de redéveloppement puisque cela maximiserait ses gains

7. Lichfield N., *The Urban and Regional Planning Requirements for a Cultural Heritage Conservation Policy : The British Scene*, Roma, Centro di studi e piani economici, 1998.

8. Kalman H., *The Evaluation of Historic Buildings*, Ottawa, Ministry of the Environment, 1980.

9. Lichfield N., *The Urban and Regional Planning Requirements for a Cultural Heritage Conservation Policy : The British Scene*, Roma, Centro di studi e piani economici, 1998.

financiers. Il n'est pourtant pas tout à fait exclu qu'il puisse envisager la stratégie de réhabilitation H3 pour laquelle il peut escompter par rapport au statu quo à la fois des gains économiques et des bénéfices culturels.

TABLEAU N° 1 – ARBITRAGES VALEUR CULTURELLE – COÛT D'OPPORTUNITÉ

Stratégie	Valeur culturelle	Coût d'opportunité	Rangement en coût d'opportunité
H2	0	0	1er
H3	70	-3	2e
H4	90	-9	4e
H1	40	-6	3e

L'intervention des autorités publiques peut-elle changer ici les choses? Oui, dans la mesure où la définition du coût d'opportunité doit désormais changer : ceux-ci n'ont aucune raison d'être appréhendés de la même manière selon que l'on est dans le cas d'un agent propriétaire privé ou d'une autorité représentant les intérêts d'une communauté. On débouche alors sur un autre tableau de notation.

TABLEAU N° 2 – ARBITRAGES VALEUR CULTURELLE – COÛT D'OPPORTUNITÉ

Stratégie	Valeur culturelle	Rangement en coût d'opportunité
H2	0	4e
H3	70	1er
H4	90	2e
H1	40	3e

Le rangement des coûts d'opportunité est évidemment différent puisque la collectivité prendra en considération le fait que la rénovation comme la conservation créent des effets externes au profit de la collectivité alors que le redéveloppement les supprime définitivement. Par rapport au propriétaire privé le coût d'opportunité s'appuie désormais sur une base élargie : dans l'hypothèse du redéveloppement, la collectivité doit désormais s'attendre à la perte des recettes liées au tourisme culturel ou au développement des métiers d'art, ce qui conduit à donner une très mauvaise note à cette stratégie. Ici on constate que l'hypothèse de rénovation devient très attractive : même si elle ne conduit pas à la valeur culturelle la plus forte, elle présente l'avantage de minimiser le coût d'opportunité, ce qui n'était pas le cas auparavant. L'hypothèse de conservation, la meilleure sur le plan culturel, n'est pas nécessairement éloignée de la précédente. Par contre les hypothèses extrêmes : ne rien faire ou redévelopper, sont totalement dominées.

Considérer le patrimoine comme un écosystème patrimonial

Au-delà des précautions à prendre pour poser correctement le problème des rénovations, il est possible d'élargir cette analyse et de réintégrer ensemble les deux visions du patrimoine signalées au début de cet article : le patrimoine comme ressource pour la ville, la ville comme patrimoine à préserver. Même isolés, les monuments relèvent d'un système plus vaste qui connaît ses propres lois de développement et de destruction. Faute d'entretien :

- la dégradation de chaque monument peut atteindre un stade irréversible,
- l'attachement de la ville au patrimoine pris dans son ensemble peut diminuer et ceci peut nuire à la protection de patrimoines jusqu'alors sauvegardés. A l'inverse, leur entretien et leur animation renforcent les chances de valorisation et stimulent la demande latente de services patrimoniaux. Il existe donc des seuils critiques de protection dont le non-respect se révélera dramatique, ces seuils étant eux-mêmes le résultat des systèmes de valorisation existant dans la société. Le caractère périssable d'une ressource patrimoniale vient de ce qu'au bout d'un certain temps les conditions de son animation et de sa reproduction disparaissent.

Comment ces systèmes ou champs de valorisation se constituent, se renforcent ou disparaissent-ils? À travers le dialogue associant ceux qui « mettent en valeur », ceux qui « dévoilent » un apport à l'aide de codes cognitifs ou économiques, ceux qui utilisent le champ ainsi constitué. On est donc en présence d'un champ de forces. La condition de valorisation du patrimoine est que ce champ doit être capable de produire les conditions de sa propre continuité. Il ne saurait y avoir une indépendance entre offre et demande mais une complémentarité des rôles en matière de formation, d'information, d'utilisation, etc., au sein d'un ensemble, ce qui définit une gouvernance spécifique. La perspective de l'écosystème prenant la place de celle du marché, on peut tenter de répondre aux questions laissées sans réponse par une allocation privée : la quantité de protection sera-t-elle adéquate du point de vue social? Si elle ne l'est pas, assiste-t-on à la dégradation irréversible du patrimoine?

Le principe de cette représentation des choix patrimoniaux sous la forme d'un écosystème est le suivant : selon l'état du patrimoine, la société s'y intéresse ou s'en désintéresse de manière croissante. Il existe donc un seuil limite qui définira la logique de comportement de la société, et mieux vaut alors que l'état actuel de protection du patrimoine conduise à placer d'emblée la société au-dessus de ce seuil limite. Dans la situation inverse, le degré de protection de la société serait insuffisant pour prévenir la détérioration du patrimoine.

De quoi dépend ce degré de protection ? Il dépend d'abord des efforts de mise en état et de protection du patrimoine réalisés de manière spontanée par les différents agents, nets des demandes de détérioration affichées par certains de ses membres. Il existe en effet en sens contraire de ces efforts de protection des efforts de détérioration pour donner une autre utilisation économique aux ressources foncières. Le degré de protection dépend aussi du surencombrement des sites, phénomène d'autant plus fort qu'à un site patrimonial donné peuvent s'adresser à la fois des demandes à finalité culturelle et des demandes à finalité non-culturelle.

Pour améliorer l'attitude spontanée des acteurs sociaux vis-à-vis de la protection du patrimoine, l'action des réseaux associatifs comme des pouvoirs publics peut être déterminante. La formation et l'information d'une part, des manifestations mettant en scène le patrimoine d'autre part seront sans doute des leviers puissants dans le long terme, mais à court terme le contrôle des usages fonciers comme le financement de ces opérations resteront, sous le contrôle des pouvoirs publics, des éléments déterminants.

Xavier Greffe

BIBLIOGRAPHIE

Donnat O., *Ministère de la Culture, Les pratiques culturelles des français* – Enquête 1997, Paris, La Documentation française, 1998.

Frey et Pommerehne, *La culture a-t-elle un prix?*, Paris, Le Seuil, 1994.

Donnat O., *Ministère de la Culture Les pratiques culturelles des français* – Enquête 1997, Paris, La Documentation française, 1998.

Frey et Pommerehne, *Muses and Markets : Explorations in the Economics of Arts*, London, Basil Blackwell, 1989.

Frier P.L., *Droit du patrimoine culturel*, Paris, Presses Universitaires de France, collection Droit Fondamental, 1997.

Greffé X., *Gestion Publique*, Paris, Dalloz, Collection Précis, 1998.

Greffé X., *Économie des politiques publiques*, Paris, Dalloz, Collection Précis, 1997.

Greffé X., *L'évaluation des projets publics*, Paris, Economica, 1997.

Greffé X., *La valeur économique du patrimoine*, Paris, Economica, 1997.

Kalman H., *The Evaluation of Historic Buildings*, Ottawa, Ministry of the Environment, 1980.

Kollamn V. & Valière M., *Le patrimoine industriel*, Poitiers, Mémoires d'Image, 1992.

Lénaud J.-F., *L'utopie du patrimoine*, Paris, 1994.

Lichfield N., « *The British Scene* », *Symposium : The Urban and Regional Planning Requirements for a Cultural Heritage Conservation Policy*, European Union Commission, Programme Raphaël, Roma, 26-7 janvier 1999

Montpetit F., *Essai sur la détermination du patrimoine*, Montréal, Université du Québec à Montréal, 1994.

Nijkamp P., Bal F. & Medda F., « *A survey of methods for sustainable planning and cultural heritage management* », *Symposium : The Urban and Regional Planning Requirements for a Cultural Heritage Conservation Policy*, European Union Commission, Programme Raphaël, Roma, 26-7 janvier 1999.

Origet du Cluzeau Cl., *Le tourisme culturel*, Paris, PUF, « Que sais-je? » n° 3389, 1998.

Roche Fl. & Greffe X., *Analyse des déterminants de l'entrée dans les musées*, Paris : Université de Paris I Panthéon – Sorbonne, IREST, 1998.

Rojek Chris, *Decentering Leisure : rethinking Leisure Theory*, London, Sage Publications, 1997.

Xavier Greffe est professeur d'économie à l'Université Paris I.
< xgreffe@easynet.fr >