

Rachel Linossier, Sarah Russeil, Roelof Verhage, Marcus Zepf

EFFACER, CONSERVER, TRANSFORMER, VALORISER

LE RENOUVELLEMENT URBAIN FACE À LA PATRIMONIALISATION

Les possibilités d'évolution dans une ville, organisme en constante évolution, sont présentes *a priori*, aussi bien en périphérie, dans les zones péri-centrales que dans les centres¹. L'une d'elles est matérialisée par l'action publique de renouvellement urbain. Au cœur de cette démarche se trouve une politique volontaire, destinée à remettre « dans le coup » les territoires de la ville considérés comme « en panne » de développement et d'attractivité, à les réintégrer dans un cercle vertueux de création de valeur (Piron, 2002 ; Rousset, 1997). Face au problème de la (re)mise en valeur des territoires en difficulté, la question du rôle du patrimoine dans les processus de renouvellement urbain se pose. La présence d'un patrimoine « reconnu » comme tel peut constituer un handicap entravant les volontés et contraignant les pratiques du renouvellement urbain, mais peut également être utilisée comme un levier d'évolution, un outil opérationnel au service de la revalorisation urbaine.

Parmi la très grande variété des territoires métropolitains concernés par les démarches de renouvellement, certains recèlent un patrimoine urbain qui fait l'objet d'un consensus quasiment général de la part des acteurs de la ville. D'autres territoires sont caractérisés par un très fort dissensus entre les acteurs (Linossier, Jaton, 2004), quant à l'appréhension du patrimoine urbain potentiel qu'ils abritent. L'élargissement sémantique du patrimoine durant les dernières décennies implique la prise en compte d'un nombre toujours plus grand d'éléments architecturaux et urbanistiques, qui ne sont désormais limités ni à une époque de construction et d'aménagement ni à une localisation géographique précises (Choay, 1992).

L'objet patrimoine présente deux éléments caractéristiques. Il est, premièrement, soumis à des logiques d'action et des stratégies politiques diverses : conservation du patrimoine, développement métropolitain, gestion des flux touristiques, préservation et amélioration du cadre de vie, etc. Les multiples enjeux du patrimoine, sociaux, économiques, politiques ou culturels, sont souvent combinés, certains prenant le pas sur d'autres selon les circonstances. Ils répondent à des représentations distinctes du patrimoine, dont les trois principales sont : la *représentation sentimentale*, qui correspond à la relation de l'individu à son environnement (bâtiments, espaces publics, ambiances, etc.) et fonde en



Mise en scène d'un parcours urbain, montée de la Grande Côte, Lyon Croix-Rousse.

partie son identité ; la *représentation culturelle* (ou collective), qui renvoie à la relation entre la collectivité et son environnement et enfin la *représentation économique*, qui correspond à la valeur d'échange et d'exploitation du bien.

Deuxièmement, le patrimoine n'existe pas *a priori* (Leniaud, 1992), il s'agit d'une construction, résultant d'interactions

1. Cet article s'inspire des débats de l'Université d'été « Patrimoine et renouvellement urbain : enjeux de valorisation des métropoles », organisée à Lyon du 8 au 12 septembre 2003 par le Pôle de Compétence en Urbanisme de Lyon.

entre différents groupes sociaux (Lamy, 1996 ; Grange, Poulot, 1997). Le patrimoine, construit socio-politique, est au carrefour de conflits d'intérêts. Il n'existe formellement pour l'ensemble de la société que lorsqu'il est reconnu légalement : le « décret public patrimonial » (Paulhiac, 2002) institue et consacre un bien en tant que patrimoine (Leniaud, 1992). Ce décret, s'il a lieu, suit avec un certain délai les évolutions de ce qui est considéré comme patrimoine par la société. Ce délai est la principale source de tensions entre patrimonialisation et renouvellement urbain. Cela nous conduit à étudier les centres villes, où la représentation culturelle est prépondérante, puis les quartiers péri-centraux, où les tensions sont plus appa-



Valorisation du patrimoine architectural, passage Thiaffait, Lyon Croix-Rousse.

rentes en l'absence de « décret public patrimonial » malgré des représentations patrimoniales fortes, enfin les grands ensembles, où la dimension patrimoniale est quasiment absente du débat institutionnel.

La patrimonialisation des centres historiques

Les quartiers centraux des métropoles sont l'objet d'une attention croissante des pouvoirs publics depuis plusieurs décennies. Leurs formes architecturales et esthétiques spécifiques sont reconnues par les professionnels du patrimoine, les associations de défense, la population, les différents échelons gouvernementaux et les acteurs économiques. Cette situation résulte d'un apprentissage collectif issu des luttes urbaines qui ont opposé les élus locaux, artisans de la rénovation urbaine, aux associations de défense et aux profes-

sionnels du patrimoine favorables à sa protection au cours des années 1960-70. Des conflits ont entraîné l'élaboration, pour ces territoires particuliers, de normes juridiques particulièrement contraignantes et de politiques visant à concilier *protection du patrimoine* et *développement de la ville*. Les acteurs urbains agissent aujourd'hui dans ces quartiers à partir de cadres d'action très restrictifs qui figent l'évolution du bâti en le protégeant de la démolition.

L'usage montre le potentiel touristique et économique que représentent les quartiers historiques. La mise en valeur de leurs atouts répond aux exigences du tourisme urbain et aux enjeux commerciaux qui lui sont liés, largement favorisés par les élus locaux et les promoteurs du développement économique (Offices de tourisme, Chambres de Commerce et de l'Industrie, etc.), soutenus dans leurs démarches par les associations de défense et de mise en valeur du patrimoine. Les actions visent donc à confirmer, consolider la valeur historique et l'image symbolique des quartiers centraux à travers la transformation des usages et des fréquentations, au gré d'un renouvellement urbain plus socio-économique que physique : réfection des sols, mise en scène par un Plan lumière, candidature sur la Liste du patrimoine mondial de l'Unesco, etc. Elles n'ont pas d'impact définitif sur le bâti, protégé par la juridiction nationale, et portent essentiellement sur le réaménagement des espaces publics. Mais elles peuvent avoir des conséquences importantes en termes de valeurs foncières et de composition sociale, occasionnant des conflits d'usage, entre touristes et habitants par exemple. Des stratégies d'action sont ainsi mises en œuvre pour éviter la « muséification » de ces quartiers et conserver leur intégration dans la ville : la conservation du patrimoine implique donc ici la préservation d'une vie sociale équilibrée.

Un phénomène d'apprentissage collectif autour de la valeur du patrimoine urbain s'est ainsi développé dans les quartiers historiques. Les effets et les usages positifs ou négatifs (gentrification) qui en sont issus perdurent et peuvent servir d'exemple pour favoriser l'apprentissage de ce qui est ou fait patrimoine dans d'autres quartiers.

Tensions dans les zones péri-centrales

Les quartiers péri-centraux correspondent aux anciens faubourgs et aux banlieues ouvrières, où s'entremêlent vastes emprises industrielles désaffectées et poches d'habitat ancien dégradé. Depuis les années 1970, ils connaissent une forte déprise économique et résidentielle, voyant se former d'importantes friches urbaines. Les pouvoirs publics veulent affecter ces espaces à de nouveaux usages. Cet urbanisme de régénération urbaine (Chaline, 1999) consiste à recréer des quartiers intégrés dans le fonctionnement de la métropole par une nouvelle vocation résidentielle et une orientation économique tertiaire à forte valeur ajoutée. Deux stratégies de développement urbain sont conjuguées sur ces espaces : renforcement des bases fonctionnelles de la ville, selon une logique intégrée de développement local ; action urbanistique génératrice d'une nouvelle identité positive pour le quartier et la métropole, selon une logique globale de marketing urbain.

Ces territoires bénéficient d'une localisation très attractive (proximité du centre, disponibilités foncières, connexion aux réseaux de transport), leur conférant une grande valeur économique pour les investisseurs privés et les promoteurs immobiliers. La force identitaire de l'héritage industriel constitue aussi une ressource de valorisation non négligeable pour les acteurs publics du renouvellement : la référence au passé est largement mise en avant pour fabriquer la nouvelle image de ces quartiers, y compris à travers la toponymie locale. Mais la qualité patrimoniale cristallise également les conflits, entre partisans de la réhabilitation des bâtiments existants (administrations, associations d'habitants...), et investisseurs économiques (entreprises, promoteurs) et certains élus locaux, plus soucieux d'assurer la réussite ou la rentabilité immédiate de l'opération que de contribuer à la protection et à la mise en valeur du patrimoine potentiel. Le consensus autour d'une représentation culturelle du patrimoine de ces quartiers est ainsi rare entre les différents acteurs du renouvellement urbain, malgré la présence de bâtiments notables par leur forme, leur représentativité d'une période économique révolue, voire leur rareté. Seuls les éléments bâtis de grande taille (manufactures, grandes halles, docks...) sont parfois préservés par les pouvoirs publics, qui les réhabilitent pour accueillir de nouveaux équipements collectifs.

Les rares mesures de protection patrimoniale, analogues à celles appliquées dans les quartiers historiques, sont souvent inadaptées ou arrivent trop tard pour sauver les éléments remarquables. Même le délai nécessaire aux fouilles archéologiques est de plus en plus remis en question sous la pression des promoteurs immobiliers. Le renouvellement urbain dans les quartiers péri-centraux révèle ainsi des problèmes de mise en cohérence des enjeux économiques, sociaux, urbains et patrimoniaux dans le cadre d'un projet global de développement territorial. Ces tensions autour de la patrimonialisation rappelle les processus d'apprentissage collectif qu'ont connu les centres historiques.

Effacement du patrimoine urbain dans les grands ensembles

Le renouvellement urbain introduit une rupture dans le traitement de ces quartiers dominés par l'habitat social. La démolition des bâtiments existants doit permettre de faire table rase, acte jugé nécessaire pour introduire des mécanismes économiques permettant de renverser le cycle de dévalorisation des valeurs immobilières et d'amorcer la revalorisation (Bonneville, 2003). Les projets de démolition sont peu contestés par la classe politique et par les administrations publiques, voire même souhaités par les investisseurs privés. La mobilisation associative en faveur des grands ensembles est encore marginale. La dimension patrimoniale est absente de l'action publique déployée dans ces quartiers. L'approche du renouvellement dans les grands ensembles par le patrimoine peut pourtant nuancer le débat sur les choix d'intervention opérés pour ces territoires.

Sur le plan économique, la démolition d'un patrimoine immobilier qui n'est techniquement pas en fin de vie, pour la réhabilitation duquel la collectivité a beaucoup investi et qui

n'est souvent pas encore amorti, représente une destruction de capital non négligeable. Sur le plan urbanistique, il n'est pas prouvé que la forme architecturale des grands ensembles soit la cause principale des problèmes qu'ils connaissent. Cela suppose un rôle directif de l'espace sur les comporte-



Le grand ensemble de La Duchère, Lyon : un élément du paysage urbain. Des démolitions sont envisagées.

ments, dont on peut questionner la crédibilité (Genestier, 2001). La conception urbanistique originale de ces quartiers, caractéristique de l'après-guerre, leur confère une représentation culturelle importante, c'est-à-dire une qualité patrimoniale potentielle. Si les grands ensembles ont une valeur sentimentale certaine pour leurs habitants, ils ont aussi une dimension symbolique pour la société urbaine. Les réactions du public lors du dynamitage d'un bâtiment, souvent retransmis par les médias, sont explicites : applaudissements et cris de désarroi se mêlent pour souligner que l'opinion publique n'est pas indifférente à la disparition de ces quartiers.

Dans les grands ensembles, les représentations sentimentales, économiques et culturelles du patrimoine semblent être subordonnées à une image symbolique négative du cadre bâti et du contexte social qu'il abrite, que l'on essaie d'effacer. La négation du patrimoine domine, en raison sans doute de l'urgence sociale et urbaine que connaissent ces territoires. L'irréversibilité et la radicalité du renouvellement laissent peu de place au processus d'apprentissage collectif nécessaire à la prise en compte de leur qualité patrimoniale.

La patrimonialisation : chance ou frein pour le renouvellement urbain ?

La patrimonialisation du fait urbain apparaît ici comme une démarche nécessaire, là comme un obstacle au renouvellement urbain. S'il semble important de tenir compte du patrimoine dans toutes ses représentations, notamment dans les quartiers périphériques, sa conservation doit cependant

se garder d'une mise sous cloche excessive dont les effets négatifs sont déjà connus pour les quartiers centraux (gentrification, primauté de l'économique sur les usages quotidiens). L'apprentissage collectif et la référence à l'intérêt général peuvent alors constituer une alternative pour dépasser les conflits d'intérêts occasionnés par la contradiction entre logiques de renouvellement urbain et processus de

patrimonialisation. Effacer, conserver, transformer ou valoriser les espaces urbains ? Ce choix de société ne peut s'opérer qu'à travers un dialogue constructif entre les différents acteurs de la ville.

**Rachel Linossier, Sarah Russeil,
Roelof Verhage, Marcus Zepf**

RÉFÉRENCES

Bonneville M., (2003), « Le renouvellement urbain en France : innovation ou continuité ? », communication, Université d'été *Patrimoine et renouvellement urbain ; enjeux de valorisation des métropoles*, Pôle de Compétence en Urbanisme de Lyon, 8-12 septembre, IUL/LYON 2.

Chaline C., (1999), *La régénération urbaine*, PUF, Coll. « Que Sais-je ? », Paris, n° 3496.

Choay F., (1992), *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, Coll. « La couleur des idées ».

Genestier P., (2001), « Concevoir l'espace comme une ressource et non un carcan », *Les cahiers du CR-DSU*, n° 31-32, décembre, pp. 33-36.

Grange D.-J., Poulot D. (dir.), (1997), *L'esprit des lieux – le patrimoine et la cité*, Presses universitaires de Grenoble.

Lamy Y. (dir.), (1996), *L'alchimie du patrimoine – Discours et politiques*, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine.

Leniaud J.-M., (1992), *L'utopie française. Essai sur le patrimoine*, Paris, Mengès.

Linossier R., Jaton V., (2004), « Les récitants du projet urbain : Territoires et temporalités », in Zepf M. (dir.), *Concevoir, gouverner et concevoir les espaces publics urbains*, PPUR, Collection Sciences appliquées de l'INSA de Lyon, pp. 22-33.

Paulhiac F., (2002), *Le rôle des références patrimoniales dans la construction des politiques urbaines à Bordeaux et à Montréal*, thèse de doctorat, Université de Bordeaux.

Piron O., (2002), *Renouvellement urbain : une analyse systémique*, PUCA.

Rousseil F.-X., (1997), « La ville renouvelée », *Urbanisme*, n° 296, sept./oct., p. 75.

Rachel Linossier prépare une thèse en géographie, aménagement et urbanisme sur « La territorialisation de la politique économique du Grand Lyon », à l'Institut d'Urbanisme de Lyon (Lyon 2). Ses travaux portent notamment sur l'action publique locale et le développement économique des territoires.

Sarah Russeil prépare une thèse en science politique sur « Qui gouverne l'action publique urbaine ? Analyse comparée des inscriptions au patrimoine mondial des villes de Lyon et Québec », à l'Université Lumière (Lyon 2) et est rattachée au laboratoire RIVES (ENTPE). Ses travaux portent notamment sur le gouvernement urbain et sa dimension internationale, l'action publique urbaine locale et les politiques de valorisation du patrimoine urbain.

Roelof Verhage est chercheur post-doctorat avec une bourse Marie Curie de l'Union Européenne à l'Institut d'Urbanisme de Lyon. Il travaille sur l'articulation entre secteur public et secteur privé dans le développement et le renouvellement urbain et dans la planification territoriale, dans une perspective comparative.

Marcus Zepf, docteur ès sciences techniques, est chercheur associé au CNRS UMR 5600 à Lyon. Ses travaux portent sur les problématiques des espaces publics, des projets urbains, de la métropolisation. Il enseigne à l'Université Lyon 3 et à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne en Suisse.

< roelof.verhage@univ-lyon2.fr >