

« Les sites patrimoniaux sont un gisement de transformation : écologique, sociale, économique et esthétique »

TRIBUNE

Jean Guiony

Directeur adjoint du programme national Action cœur de ville

Ulysse Jardat

Conservateur du patrimoine

Les sites patrimoniaux abondent en France, mais sont souvent vides ou à l'abandon. Dans une tribune au « Monde », Jean Guiony, directeur adjoint du programme Action cœur de ville et Ulysse Jardat, conservateur du patrimoine, proposent que s'engage un inventaire de ces lieux, dont ils soulignent le potentiel, avant de faire l'objet de dispositifs finançant et facilitant leur réhabilitation.

Publié le 17 septembre 2022 à 13h00 Mis à jour le 19 septembre 2022 à 08h21

Traditionnellement considéré comme un marqueur d'identité promu au travers d'activités touristiques, le patrimoine est plus rarement connu pour sa valeur écologique. Il est temps de reconnaître la contribution des sites patrimoniaux à la sobriété foncière, qui réduit la consommation d'espaces naturels, propose une alternative à l'étalement urbain, et concourt à un mode de développement territorial et d'aménagement durable.

Le patrimoine contribue aussi à la revalorisation des territoires, ainsi qu'à l'insertion professionnelle. Mais le déficit d'investissement, privé comme public, les difficultés réglementaires, le manque de connaissance et donc d'intérêt, sont autant de facteurs qui l'empêchent encore d'être pleinement exploité.

Pire, ce déficit alimente dangereusement un phénomène dont nous n'avons pas suffisamment pris la mesure : la vacance patrimoniale. A l'instar de la vacance de logements ou de la vacance commerciale, celle qui touche les patrimoines doit faire l'objet de dispositifs finançant et facilitant les opérations de réhabilitation.

Des solutions sobres et innovantes

Alors que les sites patrimoniaux abondent en France, qu'ils soient ou non protégés au titre des monuments historiques, nombre d'entre eux sont laissés vides ou abandonnés depuis plusieurs années. Ces abandons sont récurrents en dehors des métropoles. Les coûts financiers liés au

respect des normes de préservation s'avèrent difficilement supportables par des collectivités souffrant de carences financières et techniques.

Le potentiel détenu par le patrimoine est à double tranchant : il peut apparaître comme un marqueur d'embarras ou d'identité repoussée, s'il est laissé en déshérence. C'est l'ancien couvent endormi et inaccessible qui menace ruine, ou la caserne désaffectée qui faisait la fierté militaire du territoire. La nécessité de résorber la vacance patrimoniale prend donc toute son ampleur.

Certes, le bâti ancien et les sites historiques présentent des défis qui ne permettent pas de faire des opérations faciles. Pourtant, une volonté d'élaboration de solutions sobres et innovantes permettrait d'atteindre trois objectifs : restauration, recyclage urbain et rayonnement touristique, insertion et transition écologique.

Le château du Hazé à Flers (Orne), l'hôpital Jean-Martial à Cayenne (Guyane), l'hôtel de Clugny à Autun (Saône-et-Loire), le couvent de la Visitation au Puy-en-Velay (Haute-Loire), ou encore la minoterie Saint-Frères à Dunkerque (Nord)... autant de sites où un projet de réhabilitation n'a pu être lancé ou a été abandonné. Ils sont plusieurs centaines, pour lesquels le montage de projet est un défi encore à relever.

Une église transformée en boîte de nuit ?

Logements, locaux commerciaux ou encore offres culturelles peuvent être implantés dans des bâtiments où l'équilibre du projet nécessite de proposer plusieurs activités. Si les sites vacants présentaient souvent à l'origine une fonctionnalité unique (religieuse, administrative ou privée), elle doit être aujourd'hui repensée. Une église transformée en boîte de nuit ? On lui préférera peut-être de devenir librairie ou hôtel, comme cela a été fait à Maastricht (Pays-Bas), respectivement dans l'ancienne église dominicaine et dans le couvent des croisiers. Mais, quelle que soit la nouvelle affectation d'un patrimoine, elle sera toujours préférable à sa vacance.

On ne peut pas non plus se contenter de vendre le bien sans projet, comme une simple cession d'actif. Et tant mieux ! Car le temps de conception assure l'adéquation du projet avec l'histoire locale, la cohérence urbaine, comme les usages citoyens du lieu. Ce sur-mesure passe souvent par l'urbanisme transitoire, l'occupation provisoire des lieux, l'expérimentation, et plus tard le recours à des acteurs nouveaux aujourd'hui dans le champ urbain, à l'instar des foncières solidaires.

Privilégier l'usage du bâti vacant évite de recourir à la construction neuve pour répondre aux besoins d'un territoire. La réhabilitation patrimoniale s'ancre ainsi dans une démarche de sobriété foncière. Il est temps de constater que restaurer le patrimoine, c'est faire ce que l'on appelle aujourd'hui du « recyclage urbain ».

C'est aussi un vecteur de tourisme responsable, ne reposant pas sur des infrastructures très consommatrices de carbone, de foncier, ou d'énergie. En outre, les chantiers des patrimoines bâtis favorisent l'insertion professionnelle, en ce qu'ils reposent sur des filières locales et des techniques elles-mêmes support de formation ou encore de relance de certains patrimoines immatériels, comme les savoir-faire artisanaux.

Se donner des objectifs chiffrés

Si restaurer un lieu patrimonial, c'est nécessairement repenser ses usages, c'est aussi faire rejaillir une source d'authenticité qui aura des répercussions sur tout son environnement, urbain comme naturel, en améliorant l'harmonie générale des abords, du quartier, voire l'image entière d'une collectivité.

Il apparaît donc primordial de se donner des objectifs chiffrés de lutte contre la vacance patrimoniale. Cela repose en premier lieu sur un travail d'inventaire qui doit assumer de détailler, justement pour réduire les incertitudes, l'état exact des biens (préservation comme dégradation) et leur maîtrise foncière par les autorités publiques.

Un tel recensement devra avant tout mettre en avant les atouts multiples et exceptionnels de ces lieux non exploités.

Par la suite, ces patrimoines méritent qu'un travail de dentelle soit réalisé pour les sortir un par un de leur vacance, avec l'appui de l'État, de ses opérateurs, et un travail de facilitation qui permettra également d'y faire (re)venir des projets privés.

Les patrimoines sont un gisement de transformation : à la fois écologique (foncier, énergie), sociale (insertion, réappropriation de l'identité locale), économique (levier de revitalisation pour le territoire alentour, de fréquentation et d'image) et esthétique. En luttant efficacement contre leur vacance, nous engagerons durablement ces transformations.

Jean Guiony (Directeur adjoint du programme national Action cœur de ville) et **Ulysse Jardat** (Conservateur du patrimoine)

[« Les sites patrimoniaux sont un gisement de transformation : écologique, sociale, économique et esthétique » \(lemonde.fr\)](http://lemonde.fr)