

# Méthodologies d'évaluation économique du patrimoine urbain : une approche par la soutenabilité

Michel VERNIERES

*Coordinateur*

Valéry PATIN, Christine MENGIN

*Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne*

Vincent GERONIMI, Laurent DALMAS, Jean-François NOEL,  
Jessy TSANG KING SANG

*CEMOTEV - EA 4457, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines*

# Méthodologies d'évaluation économique du patrimoine urbain : une approche par la soutenabilité

**Michel VERNIERES**

*(coordinateur)*

*michel.vernieres@univ-paris1.fr*

**Valéry PATIN**

*vpatin@wanadoo.fr*

**Christine MENGIN**

*christine.mengin@univ-paris1.fr*

*(Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne)*

**Vincent GERONIMI**

*vincent.geronimi@uvsq.fr*

**Laurent DALMAS**

*laurent.dalmas@uvsq.fr*

**Jean-François NOEL**

*jean-francois.noel@uvsq.fr*

**Jessy TSANG KING SANG**

*jessy.tsang@uvsq.fr*

*(Laboratoire CEMOTEV - EA 4457, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines)*

**CONTACT**

**Marie-Pierre BOURZAI-CHÉRIF**

*Division Collectivités locales et développement urbain, AFD*

*bourzai-cherifmp@afd.fr*

# À Savoir

Créée en 2010 par le département de la Recherche de l'AFD, la collection À Savoir rassemble des revues de littérature ou des états des connaissances sur une question présentant un intérêt opérationnel.

Alimentés par les travaux de recherche et les retours d'expériences des chercheurs et opérateurs de terrain de l'AFD et de ses partenaires, les ouvrages de cette collection sont conçus comme des outils de travail. Ils sont destinés à un public de professionnels, spécialistes du thème ou de la zone concernés.

Retrouvez toutes nos publications sur <http://recherche.afd.fr>

Précédentes publications de la collection (voir page 213).

## [ Remerciements ]

Nous remercions Carolina Rodas (Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines) et Claire Jehl (Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne) qui ont participé à l'étude menée pour l'AFD : Élaboration d'une méthodologie d'évaluation économique des projets de réhabilitation et de valorisation du patrimoine urbain, convention DTO-CLD N° 7/2010, Association pour l'étude de la mondialisation et du développement, rapport final, volumes 1 et 2, Paris, mai 2011. Nous remercions particulièrement Marie-Pierre Bourzai-Chérif et Nils Devernois (AFD) pour leurs contributions au cours des ateliers de suivi de l'étude.

## [ Avertissement ]

Les analyses et conclusions de ce document sont formulées sous la responsabilité de ses auteurs. Elles ne reflètent pas nécessairement le point de vue de l'AFD ou de ses institutions partenaires.

Directeur de la publication :

**Dov ZERAH**

Directeur de la rédaction :

**Robert PECCOUD**



Conception : Ferrari / Corporate – Tél. : 01 42 96 05 50 – J. Rouy / Coquelicot

Réalisation : Vif-Argent – Tél. : 01 60 70 02 70

Imprimée en France par : Imprimerie de Montligeon

Résumé	7
Summary	15
Introduction	21
<b>1. L'approche patrimoniale : la notion de patrimoine urbain</b>	<b>25</b>
1.1. Les approches historique, sociologique et économique	25
1.2. Les politiques patrimoniales : l'intégration de l'économique et du social	40
1.3. La problématique du patrimoine urbain vue par les bailleurs	46
1.4. Les systèmes de financement du patrimoine urbain	49
1.5. Protection et valorisation du patrimoine urbain : la gestion des risques	54
1.6. Esquisse de typologie des centres urbains historiques	58
1.7. Le patrimoine urbain dans les processus de développement territorial	62
1.8. Le patrimoine urbain, un patrimoine à part	68
<b>2. Les principales méthodes d'évaluation économique du patrimoine</b>	<b>73</b>
2.1. Les méthodes standard d'évaluation économique appliquées au patrimoine culturel et au patrimoine urbain	73
2.2. Les méthodes d'évaluation environnementale : bilan	83
2.3. Transposition des méthodes d'évaluation utilisées dans le domaine de l'environnement au domaine du patrimoine urbain	101
<b>3. Une grille d'évaluation économique du patrimoine urbain</b>	<b>107</b>
3.1. Introduction	107
3.2. Une grille d'analyse reposant sur une approche inclusive de la soutenabilité	111
<b>4. Une illustration de la grille d'analyse : le patrimoine urbain de Saint-Louis du Sénégal et Sousse (Tunisie)</b>	<b>137</b>
4.1. Introduction	137
4.2. Première étape de la grille : l'identification du patrimoine urbain (analyse en termes de stocks)	139
4.3. Deuxième étape de la grille : identification des services rendus (valeurs de flux)	152
4.4. Troisième étape de la grille : taux d'accumulation, investissements et dépréciation. Le diagramme de soutenabilité	164
4.5. Quatrième étape de la grille : effets de seuil et de risques	177

Conclusion	185
Liste des sigles et abréviations	187
Glossaire	191
Bibliographie	197

## Les auteurs

**Laurent DALMAS** est maître de conférences en sciences économiques à l'Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines, au laboratoire du centre d'études sur la mondialisation, les conflits, les territoires et les vulnérabilités (Laboratoire CEMOTEV), EA 4457. Ses domaines de recherche portent sur l'économie de l'environnement et des ressources naturelles, notamment sur les problématiques de la tarification de l'eau (France, République slovaque), et l'évaluation économique du patrimoine urbain (Sousse).

Contact : [laurent.dalmas@uvsq.fr](mailto:laurent.dalmas@uvsq.fr)

**Vincent GERONIMI** est maître de conférences HDR en sciences économiques à l'Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines, laboratoire CEMOTEV. Ses domaines de recherche portent sur l'économie du développement, plus particulièrement la vulnérabilité macroéconomique des pays les moins avancés (Mali), les fluctuations des cours des matières premières, la soutenabilité du développement (Nouvelle-Calédonie) et l'évaluation économique du patrimoine urbain (Saint-Louis).

Contact : [vincent.geronimi@uvsq.fr](mailto:vincent.geronimi@uvsq.fr)

**Christine MENGIN** est maître de conférences en histoire de l'architecture à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Equipe interdisciplinaire de recherches sur le tourisme (EIREST). Ses recherches portent sur l'histoire de l'architecture contemporaine (logement social, Allemagne, palais de justice) et sur la patrimonialisation de la forme urbaine (Porto-Novo, Saint-Louis du Sénégal, Sousse, cités berlinoises, concessions occidentales de Tianjin notamment).

Contact : [christine.mengin@univ-paris1.fr](mailto:christine.mengin@univ-paris1.fr)

**Jean-François NOËL** est professeur des universités (en retraite), collaborateur scientifique et membre du laboratoire CEMOTEV. Economiste de l'environnement et des ressources naturelles, ses travaux portent notamment sur l'évaluation du capital naturel et incluent de nombreux articles scientifiques et contributions à des ouvrages.

Contact : [jean-francois.noel@uvsq.fr](mailto:jean-francois.noel@uvsq.fr)

**Valéry PATIN** est consultant-expert auprès de la Banque mondiale et de l'UNESCO, membre expert du Comité international du tourisme culturel du Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS). Il a été professeur associé à l'Université de Paris 1 Panthéon Sorbonne jusqu'en août 2011. Ses spécialités sont la gestion et la

valorisation du patrimoine et le tourisme culturel. Il a mis en place et suivi de nombreux projets de valorisation du patrimoine culturel, en Tunisie (Banque mondiale), en Syrie (Commission européenne), en France (pays cathare - département de l'Aude), en Mauritanie (Banque mondiale) et au Vietnam (UNESCO).

Contact : [vpatin@wanadoo.fr](mailto:vpatin@wanadoo.fr)

**Jessy TSANG KING SANG** est ingénieure de recherche en sciences économiques à l'Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines, laboratoire CEMOTEV. Ses domaines de recherche portent sur l'évaluation socioéconomique des aires marines protégées, des conflits d'usages, des impacts du tourisme sur l'environnement et du patrimoine urbain (Saint-Louis).

Contact : [jessy.tsang@uvsq.fr](mailto:jessy.tsang@uvsq.fr)

**Michel VERNIERES** est professeur émérite de sciences économiques à l'Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, chercheur associé au centre d'économie de la Sorbonne. Ses domaines de recherche portent sur l'économie du développement (plus particulièrement le rôle de la formation), le développement local et le patrimoine rural.

Contact : [michel.vernieres@univ-paris1.fr](mailto:michel.vernieres@univ-paris1.fr)

# Résumé

En quelques années, le patrimoine est devenu un objet économique crédible, en grande partie du fait de l'accroissement de sa fréquentation touristique, laquelle constitue une source majeure de recettes directes et indirectes. Ainsi le patrimoine est-il désormais considéré comme un moteur du développement local, grâce aux dépenses faites par les visiteurs des sites dans les territoires qui les environnent, et certains grands établissements culturels ne sont pas loin d'être administrés comme des entreprises. Cette prise en compte du rôle économique du patrimoine et l'infléchissement de ses modes de financement, qui voient la contribution du secteur public diminuer sensiblement, invitent à mettre en place des instruments d'évaluation et d'intervention économiques et financiers plus précis qu'ils ne l'ont été jusqu'à présent.

L'objectif de cette étude est donc d'élaborer une démarche systématique permettant d'évaluer l'intérêt économique de projets de valorisation du patrimoine urbain. A partir d'une analyse des diverses approches du patrimoine urbain, la première partie propose une définition inclusive de celui-ci. La deuxième partie, qui présente une synthèse des méthodes d'évaluation économique du patrimoine, met l'accent sur les questions de l'apport des méthodes d'évaluation environnementale au domaine du patrimoine urbain. La troisième partie élabore une grille d'évaluation centrée sur la soutenabilité permettant d'identifier et d'estimer les conséquences économiques et sociales d'un projet patrimonial. Une illustration de l'utilisation de cette grille d'analyse est présentée, dans la quatrième partie, pour deux cas différents de patrimoines urbains : ceux de Saint-Louis du Sénégal et de Sousse.

## Première partie : Patrimoine et politiques patrimoniales

Alors que la notion de patrimoine culturel (monumental, archéologique, mobilier) s'élabore dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle et que les modalités de sa protection (classement, inscription) sont établies en France dans le cadre de la loi de 1913, la notion de patrimoine urbain ne prend forme que durant l'entre-deux-guerres et il faudra attendre les années 1960 pour voir naître la première doctrine d'intervention sur les centres historiques (Charte de Venise, 1964). La notion de patrimoine urbain est multidimensionnelle ce qui, pour l'appréhender, suppose de combiner des approches historique, sociologique et économique. En effet, elle englobe (d'où le terme de

définition inclusive), outre les éléments matériels du patrimoine, la structuration historique de la ville et son évolution. C'est à cet ensemble qu'une valeur est attribuée, à travers une construction intellectuelle et sociale évolutive. Celle-ci se réalise soit par désignation par des scientifiques, experts ou politiques, soit par appropriation par un groupe socioéconomique.

Le patrimoine urbain est donc constitué d'un mixte de capitaux susceptibles de produire des services, sources de valeur. Ces capitaux peuvent se regrouper en quatre grandes catégories :

- le capital économique, au sens étroit du terme, regroupe essentiellement les bâtiments, équipements et infrastructures ;
- le capital humain et social est composé des compétences et du dynamisme de la population, et de la variété des liens sociaux existants ;
- le capital naturel est constitué par la qualité de l'air, de l'eau, de l'assainissement, et par la présence d'espaces verts ;
- enfin, le capital culturel est plus diffus car composé d'un ensemble de biens immatériels, de traditions, de savoir-être accumulés par les générations antérieures.

La constitution et l'évolution de ces différents capitaux sont fortement marquées par la diversité des politiques patrimoniales conduites de façon et avec une ampleur très variables selon les pays. Elles dépendent grandement de la capacité des pouvoirs publics à arbitrer entre les intérêts des divers groupes socioéconomiques. Dès lors, les procédures concrètement mises en œuvre dépendent essentiellement des acteurs qui interviennent en matière de patrimoine urbain.

Tout particulièrement pour les pays en développement, l'intervention des principaux bailleurs internationaux est essentielle. Ce constat est particulièrement net en ce qui concerne le financement des projets patrimoniaux. En effet, si celui-ci provient de sources très variées (internationales, nationales, locales, publiques ou privées), il convient d'attacher une grande importance à la gestion des risques que comportent ces opérations, et ce quels que soient les acteurs dominants et les modalités de financement des projets de protection et valorisation du patrimoine urbain. Ces risques sont nombreux, allant de la muséification et de la mono-activité touristique au déclenchement de la spéculation immobilière et à certaines formes de

gentrification. Dès lors, il n'est pas surprenant que toute tentative d'élaborer une typologie des centres urbains historiques soit particulièrement délicate et sujette à critiques. Cette complexité de toute approche patrimoniale de l'urbain est renforcée par la nécessité d'intégrer cette dernière dans les processus de développement territoriaux dans leur ensemble. En effet, la présence d'un patrimoine urbain concerne généralement un territoire plus vaste dont il convient de préciser les limites territoriales et les modalités de son développement économique et social, tout comme la nature et le jeu des acteurs de ce développement. À l'issue de cette approche, le patrimoine urbain apparaît bien comme spécifique : à la différence des autres types de patrimoine (monumental, archéologique, muséographique, immatériel...), sa valorisation est confrontée à des contraintes économiques et sociales très fortes. Dès lors, sa gestion implique la mise en place de dispositifs (techniques, humains, financiers, juridiques) spécifiques qui permettront d'assurer la soutenabilité du développement.

## Deuxième partie : les méthodes d'évaluation économique du patrimoine

L'évaluation économique du patrimoine a recours à divers outils de l'analyse économique standard, auxquels les spécialistes de l'analyse du patrimoine ont adjoint des compléments, essentiellement centrés autour de la prise en compte des effets induits sur l'emploi et sur les dépenses liées aux projets patrimoniaux.

Le taux de rentabilité économique et la valeur actualisée nette sont des méthodes standard d'évaluation économique qui sont également appliquées à l'évaluation des projets de réhabilitation du patrimoine urbain. Ce type de méthodes pose néanmoins le délicat problème de la détermination de la chronique des bénéfices futurs attendus du projet. Il y a, en particulier, une grande difficulté à identifier les effets imputables à la dimension culturelle du projet. Les méthodes d'impact, très souvent utilisées pour l'évaluation économique du patrimoine muséal et monumental, s'efforcent de surmonter ce risque en mettant l'accent sur les effets induits de ces projets : elles identifient les effets globaux (directs, indirects et induits) du patrimoine, aussi bien en termes de dépenses que d'emploi. Elles mettent ainsi en lumière les impacts économiques des projets de patrimoine urbain, bien que les effets multiplicateurs soient très difficiles à estimer.

L'évaluation de l'ensemble des dimensions du patrimoine urbain suppose cependant le recours à d'autres méthodes qui ont été essentiellement mises au point pour

l'analyse environnementale, celle-ci devant répondre à des questions souvent proches de celles posées par le patrimoine urbain. Le schéma de référence de la décomposition de la valeur du patrimoine naturel est celui de la valeur économique totale (VET), qui recouvre des valeurs d'usage et de non-usage, les premières étant relativement plus faciles à évaluer. Les méthodes utilisées se décomposent en deux grandes catégories :

- les méthodes directes utilisent des enquêtes par sondage auprès des agents économiques. La méthode d'évaluation contingente permet d'approcher les valeurs de non-usage en demandant le consentement à payer ou à recevoir des individus interrogés. Mais cette méthode comprend de nombreux biais dus, par exemple, à des paiements hypothétiques et non réels. Une autre famille de méthodes directes est constituée par les méthodes multi-attributs. Dans ce cas, les individus sont interrogés sur divers scénarios présentés et les choisissent, les classent ou les pondèrent selon les méthodes utilisées. Mais ce sont là des méthodes relativement complexes en matière de définition des scénarios et de procédure d'estimation ;
- les méthodes indirectes utilisent les comportements effectifs des agents économiques sur des marchés de biens et de services complémentaires de ceux qui ne peuvent être échangés sur un marché. Dans le cas de la méthode des prix hédonistes, il s'agit de rechercher un marché sur lequel sont échangés des biens dont l'environnement est un attribut. De même, le recours à la méthode des coûts de déplacement (MCD) suppose que les individus se déplacent pour bénéficier du bien environnemental ou patrimonial considéré. Le coût effectif du transport, en temps et en argent, permet donc une estimation de la valeur accordée au bien considéré.

Pour sa part, l'analyse multicritère, dans ses différentes variantes, permet d'intégrer dans l'analyse des aspects *a priori* non monétarisables. Cette approche semble particulièrement utile dans des situations multidimensionnelles où les conflits d'intérêts sont nombreux, ce qui est le cas du patrimoine naturel comme du patrimoine urbain. Il existe une assez grande diversité de méthodes de ce type. Parmi celles-ci, les méthodes dites de surclassement sont basées sur la comparaison deux à deux des actions envisagées, plus facile à effectuer que l'évaluation précise de leurs performances. Parce qu'il permet de prendre en compte des situations très complexes, ce type de méthodes semble relativement bien adapté au cas du patrimoine urbain. Elles sont cependant assez lourdes à mettre en œuvre et ne sauraient être utilisées dans tous les cas.

Le bilan proposé des méthodes d'évaluation environnementale conduit à une conclusion très pragmatique : il n'existe pas une méthode unique susceptible d'être transposée afin de permettre une valorisation indiscutable des projets relatifs au patrimoine urbain. Comme cette dernière dépend fortement du contexte spécifique de chaque projet, c'est, selon les cas, telle ou telle méthode qui sera la plus adaptée. Le recensement effectué dans cette partie présente donc une boîte à outils dont aucun n'est, *a priori*, supérieur aux autres.

## Troisième partie : grille d'analyse économique de la soutenabilité du patrimoine urbain

L'évaluation économique du patrimoine urbain, selon l'approche inclusive adoptée, doit prendre en compte sa multidimensionnalité ainsi que son caractère éminemment dynamique. La grille d'analyse proposée permet de préciser et de regrouper, dans un cadre de cohérence, les principales informations nécessaires à une évaluation du patrimoine urbain centrée sur sa soutenabilité. Cette notion de soutenabilité est centrale dans l'analyse, car elle permet de définir les conditions de transmission de la richesse actuelle en direction des générations futures, ce qui suppose, au moins, le maintien de sa valeur globale dans le temps. Deux approches de la soutenabilité sont généralement retenues : la soutenabilité faible et la soutenabilité forte.

La soutenabilité faible suppose que les valeurs économiques, sociales, culturelles, environnementales, sont substituables entre elles. Dans ce cas, la norme de soutenabilité porte sur l'investissement net global, qui doit être au total positif. La soutenabilité forte suppose que les différentes dimensions du patrimoine ne sont pas substituables mais complémentaires, en fonction de certains seuils. Les caractéristiques du patrimoine urbain conduisent plutôt à une interprétation en termes de soutenabilité forte, ce qui suppose l'identification des seuils à partir desquels les effets de complémentarité l'emportent.

Pour évaluer ce patrimoine, plusieurs grilles d'analyse économique ont été élaborées, en particulier celles de la Banque interaméricaine de développement (2010) et d'Ost (2009), qui constituent des repères incontournables. Leurs limites nous conduisent cependant à proposer notre propre grille, qui distingue les dimensions de stock et de flux, et celles de valeur et de soutenabilité. Deux critères sont retenus, de façon à classer les indicateurs et les informations pertinentes relatives à (i) l'état du patrimoine urbain, selon la dimension de stock, et à (ii) l'évolution du patrimoine, selon les flux d'investissement et de dépréciation de ces stocks.

L'information collectée permet alors de juger du patrimoine urbain selon deux critères : la valeur économique et la soutenabilité. Les valeurs économiques et les indicateurs de soutenabilité constituent deux normes au regard desquelles les projets de réhabilitation du patrimoine urbain seront jugés : en termes de flux (les nouveaux investissements compensent-ils les dégradations et les dépréciations ?) et en termes de stocks (le seuil au-dessous duquel une dégradation irréversible se produit est-il atteint ?).

## Quatrième partie : illustration de la grille d'analyse à partir des cas de Saint-Louis du Sénégal et de Sousse (Tunisie)

L'objet de cette partie est d'illustrer l'opérationnalité de la grille d'analyse proposée, à partir de l'étude de deux types de patrimoine urbain nettement différents : celui de Sousse et de Saint-Louis du Sénégal. Il ne s'agit donc que d'une démarche méthodologique qui ne saurait conclure, ici, à la pertinence de tel ou tel projet précis concernant ces deux villes.

- La première étape, celle de l'identification du patrimoine urbain (ou analyse en terme de stocks), permet dans les deux cas de caractériser, à partir d'indicateurs disponibles ou à construire, le patrimoine urbain des deux villes dans ses quatre dimensions. Ainsi, du point de vue économique par exemple, l'importance des services publics dans l'île de Saint-Louis contraste avec le rôle important des activités commerciales liées au tourisme dans la médina de Sousse.
- La deuxième étape de la grille d'analyse proposée, celle de l'identification des services rendus (valeurs de flux), a permis, par exemple, de mesurer la valeur d'usage du patrimoine bâti, tant par les résidents que par les touristes. Par contre, en l'absence de longues et coûteuses enquêtes, les valeurs de non-usage de la dimension environnementale des deux territoires n'ont pas pu être mesurées.
- La troisième étape, en termes de soutenabilité, constitue le cœur de l'analyse. L'examen des taux d'accumulation, d'investissement et de dépréciation pour les quatre dimensions du patrimoine urbain, permet de réaliser leur synthèse visuelle dans un diagramme de soutenabilité. Ainsi, sur la base des estimations effectuées à partir de données insuffisantes, il apparaît que la situation sur l'île de Saint-Louis est caractérisée, dans l'hypothèse que nous considérons comme

la plus favorable, par une dégradation nette du patrimoine bâti, alors que l'accumulation dans les autres dimensions (humaine, économique et naturelle) reste proche du seuil de soutenabilité. En conséquence, la soutenabilité du patrimoine urbain dans son ensemble semble remise en question. A l'inverse, la médina de Sousse, à partir des estimations retenues, se caractériserait par une dégradation nette quasi nulle du patrimoine bâti, alors que l'accumulation dans les autres dimensions (humaine, sociale, économique et naturelle) reste proche du seuil de soutenabilité.

- La dernière phase d'analyse proposée porte sur l'existence d'éventuels effets de seuils ou de risques. Ainsi, à Saint-Louis semble exister un seuil économique lié à la pauvreté : les revenus de la majorité de la population résidente actuelle ne lui permettent pas de financer la conservation du patrimoine urbain existant.



# Summary

Urban heritage has become a credible economic subject in the past few years, which is in a large part due to the growth of tourism that has become a major source of direct and indirect income. Such heritage now is considered as an engine for local development, thanks to the spending by visitors of such sites in the surrounding areas, and certain major cultural establishments are now close to being run as enterprises. This consideration of the economic role of such heritage and of its changing funding methods, which see a clear decrease in public contributions, invites the setting up of instruments for more accurate economic and financial evaluation and intervention than were available until now.

The objective of this study is thus to set up a systematic approach for evaluating the economic interest of urban-heritage development projects. Based on an analysis of the various ways of considering the urban heritage, Part 1 proposes an inclusive definition of this concept. Part 2, which presents a synthesis of the methods for the economic evaluation of heritage, stresses the questions of the input of environmental evaluation methods of the urban heritage. Part 3 establishes an evaluation grid based on sustainability, for identifying and estimating the economic and social consequences of a heritage project. Part 4 illustrates the use of this analytical grid by applying it to two different cases of urban heritage: Saint-Louis in Senegal and Sousse in Tunisia.

## Part 1: Heritage and heritage policies

The concept of a cultural heritage (monuments, archaeology, furniture, etc.) dates from the late 18th Century and in France the methods of its protection (listing, registration) were laid down in the Law of 1913. However, the concept of a specifically urban heritage only evolved in the 1920s and it was not until the 1964 that the first doctrine of preserving historical urban centres was formulated in the Venice Charter. The concept of urban heritage is a multi-dimensional one that, for a full understanding, requires the combination of historical, sociological and economic approaches. In fact, it encompasses—hence the term of ‘inclusive definition’—in addition to the material elements of the heritage, the historical structuring of the town and its evolution. A value is then attributed to this composite unit, based on an intellectually and socially progressive construction; the latter is realized either through designation by scientists, experts or politicians, or through appropriation by a socio-economic group.

The urban heritage thus consists of a mixed capital that can generate services, producing value. Such sources of capital value are grouped into four main categories:

- Economic capital, in the narrow sense of the word, encompasses mainly buildings, equipment and infrastructure;
- Human and social capital is composed of the competences and dynamics of the population, including the variety of existing social connections;
- Natural capital consists of the quality of air, water and sanitation, including the presence of green spaces;
- Cultural capital, finally, is a more diffuse concept as it is composed of a combination of immaterial goods, traditions, and skills that were accumulated by earlier generations.

The diverse heritage policies as set up and implemented in each country strongly affect the creation and evolution of such capital, as each country has its own methods and priorities. Moreover, such policies will very much depend upon the capacity of the public authorities to arbitrate between the different socio-economic groups. Once these points have been settled, the procedures as implemented will essentially depend upon the players in the urban heritage field.

In the specific case of developing countries, the intervention of major international donors is essential for the funding of heritage projects. In fact, though such funding may come from different (international, national, local, public or private) sources, great importance should be attached to the inherent risks of such operations, regardless of the dominant players and the methods of funding the projects for protecting and valorizing the urban heritage. Such risks are manifold, going from turning the city into a museum with a touristic mono-activity to the starting of property speculation and certain forms of gentrification. It is thus not surprising that most attempts at drawing up a typology of historical urban centres are a particularly delicate exercise that is easily open to criticism. The complexity of the urban-heritage approach is further complicated by the need of integrating this approach in the process of territorial development as a whole. In fact, the presence of an urban heritage generally concerns a much larger area, whose territorial limits and methods for its social and economic development, and the type of intervention of the players in this development, should be defined as well. Because of this approach, the urban heritage acquires a specific aspect: contrary to the other types of heritage (monuments, archaeology, museums,

immaterial, etc.), its valorization faces very strong economic and social constraints. This implies that its management involves the setting up of specific technical, human, financial and legal provisions that will ensure the sustainability of the development.

## Part 2: The methods for an economic evaluation of the heritage

The economic evaluation of the heritage is based on several standard tools for economic analysis, to which the specialists of heritage analysis have added specific complements for considering the induced effects on job creation and the costs related to heritage projects.

The economic rate of return and the net discounted value are standard economic evaluation methods that can also be used for evaluating urban-heritage rehabilitation projects. However, this type of method poses the delicate problem of determining the expected profits of the project. For instance, it is particularly difficult to identify the effects that are due to the cultural dimension of the project. Impact methods, such as are commonly used for the economic evaluation of the museum and monument heritage, try to overcome this problem by stressing the induced effects of such projects. They identify the direct, indirect and induced overall effects of the heritage, in terms of both expenses and employment. This illustrates the economic impact of the urban heritage projects, even though the multiplier effects are very difficult to estimate.

However, evaluating all dimensions of an urban heritage also involves the use of other methods that were mostly developed for environmental analyses, as such analyses have to answer questions that are often similar to those posed by the urban heritage. The reference frame of decomposing the values of a *natural* heritage is that of the total economic value (TEV), which covers use and non-use values, the first of which are relatively easy to evaluate. The methods used thus fall into two main categories:

- Direct methods use polling surveys among the economic agents. The contingent evaluation method allows the approximation of non-use values by demanding the consent from the polled individuals to pay or to receive. Nevertheless, this method comprises many biases, such as the hypothetical and non-real payments. Another group of direct methods consists in multi-attribute methods. Here, the individuals are questioned on several scenarios, which they

select, rank or weigh according to the methods used. However, these methods are relatively complex in terms of scenario definition and estimation procedure;

- Indirect methods use the effective behaviour of economic actors on the property market and of those additional services that cannot be exchanged in a market place. In the case of a hedonic price method, this means the search for a market on which goods are exchanged for which the environment is an attribute. Likewise, the use of a displacement cost method supposes that the individuals move in order to benefit from the environmental or heritage goods under consideration. The effective transportation cost, in time and in money, thus allows estimating the value allotted to the good being considered.

A multi-criteria analysis in its different variants, for its part, allows integrating aspects that are not easily expressed in monetary terms. This approach seems to be particularly useful in multi-dimensional situations with numerous conflicts of interest, which is true for both the natural and the urban heritage. Various methods of this type exist, such as the upgrading methods that are based on direct comparison of the planned actions, which is easier than a precise evaluation of their performances. Such methods, as they allow the consideration of highly complex situations, seem to be relatively well adapted to the urban-heritage case, but their implementation is rather difficult and not suitable for all cases.

The proposed assessment of environmental evaluation methods leads to a highly pragmatic conclusion: no single method exists that can be used for all urban-heritage projects. On the contrary, the specific context of each project will dictate which method is the most suitable. The inventory presented in Part 2 thus consists of a toolbox in which no single method is better than the next.

### Part 3: Economic analysis grid for the sustainability of urban heritage.

When using the inclusive approach as adopted, the economic evaluation of urban heritage must consider its multi-dimensional aspects as well as its eminently dynamic character. The proposed analysis grid allows the definition and grouping—within a coherent framework—of the main data needed for the evaluation of urban heritage based on its sustainability. This idea of sustainability is the central point of the analysis, as it allows defining the conditions for transmitting today's treasures to future

generations, which at least supposes to maintain their overall value over time. The two approaches generally retained are weak sustainability and strong sustainability.

Weak sustainability supposes that the economic, social, cultural and environmental values can be substituted. In this case, the sustainability standard concerns the net overall investment that should be positive in all. Strong sustainability supposes that the various dimensions of the heritage cannot be substituted, but are complementary in terms of certain thresholds. The characteristics of the urban heritage rather lead to an interpretation in terms of strong sustainability, thus requiring the identification of thresholds beyond which the complementarity effects become dominant.

Several economic-analysis grids exist for the evaluation of this heritage, in particular those of the Inter-American Development Bank (IDB) and of Ost (2009), which are key reference points. However, their limits have led us to propose our own grid, which distinguishes the dimensions of stock and flux as well as those of value and sustainability. Two criteria were retained for ranking the pertinent indicators and data. These concern (i) the condition of the urban heritage based on the size of the stock, and (ii) the evolution of this heritage based on investment flux and the depreciation of the stock.

The collected information then allows evaluating the urban heritage according to the two criteria of economic value and sustainability. The projects for rehabilitating urban heritage will be judged on these two criteria, in terms of flux (*Will the new investments compensate degradation and depreciation?*) and of stock (*Is the threshold reached below which irreversible degradation occurs?*).

## Part 4: Application of the analysis grid to the cases of Saint-Louis (Senegal) and Sousse (Tunisia)

Part 4 illustrates the operational effectiveness of the proposed analysis grid, based on the study of two quite different types of urban heritage, those of Sousse in Tunisia and Saint-Louis in Senegal. However, it should be clear that this is only a methodological approach that is not meant to conclude upon the suitability of any project concerning these two cities.

- The first stage is that of identifying the urban heritage, or the analysis in terms of *stock*. In both cases, this allows the characterization of the urban heritage in its four dimensions from available or newly collected indicators. From an

economic viewpoint, for instance, the importance of public services on the island of Saint-Louis contrasts with the important role of tourism-related commercial activity in the Medina (old town) of Sousse.

- The second stage of the proposed grid is that of identifying the rendered services (*flux* values). This allows, for instance, measuring the user value of the built heritage for both residents and tourists. However, lacking long and expensive survey results, the values of not using the environmental dimension for both territories could not be measured.
- The third stage, in terms of sustainability, is the central part of the analysis. Examining the rates of accumulation, investment and depreciation for the four dimensions of the urban heritage, allows their visual synthesis and expression in a sustainability diagram. For instance, based on estimates made from insufficient data, it appears that the situation on the island of Saint-Louis is characterized by a clear degradation of the built heritage when using the most favourable hypothesis, whereas the accumulation in the other dimensions (human, economic and natural) remains close to the sustainability threshold. For this reason, the sustainability of the urban heritage as a whole seems to be questionable. The Medina of Sousse, however, is characterized by almost no net degradation according to the retained estimates, whereby the accumulation in the other dimensions (human/social, economic and natural) remains close to the sustainability threshold.
- The fourth and final stage of the proposed analysis concerns the existence of potential threshold- or risk effects. In Saint-Louis, for instance, an economic threshold seems to exist that is related to poverty: the revenues of most of the present-day resident population do not allow paying for the conservation of the existing urban heritage.

# Introduction

Cette étude a pour objectif d'élaborer un cadre de cohérence susceptible de permettre d'évaluer l'intérêt économique de projets de valorisation du patrimoine urbain. Une telle étude prend en compte les problématiques actuelles qui prévalent dans l'analyse de ce type de patrimoine.

En premier lieu, il importe de rappeler que la notion même de patrimoine urbain est relativement récente, au regard des autres types de patrimoine (monumental, archéologique, mobilier). Elle repose sur une approche complexe qui intègre à la fois les concepts familiers du patrimoine (conservation, restauration, protection, mise en valeur) mais également une forte dimension économique et sociale : la ville, même historique, demeure un réseau de services, de transports, de commerces, et d'habitat qui influencent profondément la perception et le traitement de son patrimoine.

En deuxième lieu, le patrimoine en général, culturel et naturel, est devenu un objet économique et social crédible, acteur important du développement local. Cette nouvelle compréhension suppose une meilleure évaluation de sa réalité économique et sociale et influence les modes de gestion aussi bien du patrimoine urbain que des autres formes de patrimoine culturel et naturel. Ces dispositions imposent de recourir à des techniques de gestion et à des méthodes d'évaluation plus soucieuses des réalités financières et sociales, sans toutefois négliger le fait que le patrimoine reste un bien collectif, support de connaissance, d'échanges et d'identité et qu'il doit conserver, à ce titre, un statut spécifique.

En troisième lieu, le patrimoine urbain, du fait de son rôle économique et social marqué, s'insère, peut-être plus que le patrimoine culturel en général, dans les mouvements liés à la mise en œuvre des principes du développement durable. Il doit donc être intégré aux nouvelles règles qui régissent la gestion des performances énergétiques, même si cela pose de nombreux problèmes techniques. De même qu'il n'est plus imaginable de protéger et de gérer des biens culturels sans que les populations locales soient parties prenantes de cette gestion, la prise en compte des principes du développement durable a fortement marqué la proposition d'une nouvelle méthode d'évaluation économique du patrimoine urbain ici développée. Cette méthode s'appuie prioritairement sur une approche en termes de soutenabilité, qui tient compte à la fois du caractère global (au sens de planétaire) du processus de

développement, mais aussi de la nécessaire inclusion, dans ce processus, des sphères naturelles et sociales aux côtés de la sphère économique.

Enfin, d'un point de vue méthodologique, soulignons que les différentes approches d'évaluation économique du patrimoine naturel et culturel habituellement utilisées se heurtent à l'usage dominant des indicateurs monétaires lesquels, dans le cas du patrimoine, ont tendance à occulter une partie non-négligeable des retombées de la protection et de la gestion du patrimoine. C'est le cas, en particulier, pour les retombées socioculturelles. La méthode proposée ici, basée sur une approche par la soutenabilité, limite cette difficulté, mais ne la fait pas totalement disparaître.

C'est à partir de cette analyse que cet ouvrage propose une définition opérationnelle de ce patrimoine urbain. Il y est qualifié d'inclusif, en ce sens qu'il inclut quatre séries d'éléments interdépendants qui le constituent et en font un système complexe, aux contours variables d'un cas concret à l'autre. Ces quatre ensembles d'éléments sont d'ordre économique, social, culturel et environnemental. Cette définition est proche de celle, plus classique, de patrimoine intégré (prise en compte de l'ensemble des variables qui influent sur la gestion du patrimoine), en conférant toutefois une place déterminante à l'approche économique, ce qui n'est pas le cas pour le patrimoine intégré.

- Les éléments économiques sont constitués de services marchands (en particulier touristiques) ou non marchands (issus par exemple de la disposition de bâtiments publics, ou rendus directement par les infrastructures).
- La dimension sociale du patrimoine urbain est représentée par l'ensemble des compétences de la population qui lui sont liées, comme par les liens sociaux qu'il contribue à faire vivre.
- Les éléments culturels renvoient directement à la dimension la plus restrictive du patrimoine, c'est-à-dire à sa fonction mémorielle, issue de l'histoire du territoire considéré (fonction valorisée aussi bien par les historiens que par les populations), mais aussi à ses qualités architecturales.
- Les éléments environnementaux relèvent aussi bien de l'existence de parcs, jardins, rivières, que de celle de réseaux d'assainissement.

Confrontée à cet objet d'analyse complexe qu'est le patrimoine urbain, toute tentative d'évaluation économique de ce dernier est particulièrement délicate, et les

méthodes d'analyse économique habituelles d'évaluation se révèlent inadéquates, même celles utilisées dans le domaine de l'environnement. En effet, malgré certaines similitudes, en particulier le caractère non directement monétarisable de nombreux éléments caractéristiques de ces deux objets, leurs différences ne permettent pas la transposition pure et simple des méthodes d'évaluation environnementale au domaine du patrimoine urbain. Des adaptations sont nécessaires. Une fois choisies au cas par cas, en fonction de la spécificité du patrimoine urbain considéré, ces méthodes permettent de prendre en compte la soutenabilité du développement de ce patrimoine urbain, c'est-à-dire la capacité du projet à répondre aux besoins actuels sans obérer la situation des générations à venir.

L'un des apports de l'économie de l'environnement est de proposer une définition économique de la soutenabilité qui met l'accent, dans l'évaluation économique, sur les conditions de transmission du patrimoine et l'existence de seuils d'irréversibilité. Mais elle suppose, dans un premier temps, le recours à une évaluation de la valeur économique présente. Comme l'a montré l'examen de la littérature, de nombreuses méthodes d'évaluation ont été utilisées, qu'il s'agisse des analyses de rentabilité, de l'analyse d'impact (la plus fréquente) ou d'évaluations contingentes. Elles sont plus ou moins adaptées aux divers types de patrimoine urbain et nécessitent souvent, pour être opérationnelles, des données non disponibles dans des pays en développement, et donc particulièrement coûteuses à obtenir. L'une des préoccupations de toute évaluation doit donc être, dans la recherche des méthodes les plus appropriées, de définir leur degré de faisabilité sous cette forte contrainte de disponibilité et de coût.

Le contenu du présent ouvrage découle de ces considérations. Le premier chapitre explicite l'approche patrimoniale adoptée qui conduit à la définition inclusive du patrimoine urbain évoquée ci-avant. Ce chapitre souligne aussi la nécessité de tenir compte, tout particulièrement dans une perspective de faisabilité, de la nature des politiques conduites et du comportement des divers acteurs concernés par le patrimoine urbain et les processus de développement territorial.

Le deuxième chapitre analyse de façon synthétique les méthodes d'évaluation les plus généralement utilisées, en mettant l'accent sur leurs apports et limites. Les questions de transposition des méthodes d'évaluation environnementale au domaine du patrimoine urbain y sont plus spécialement évoquées.

Le troisième chapitre présente le cadre général d'une grille d'évaluation opérationnelle. Celle-ci insiste sur la dimension de la soutenabilité et propose des indicateurs à la fois monétaires et non monétaires sur les différentes dimensions du

patrimoine urbain. Cette grille d'évaluation propose une démarche en quatre étapes permettant successivement, après avoir identifié le patrimoine urbain, d'en évaluer les différents types de valeurs économiques, la soutenabilité et l'existence d'effets de seuil.

Le quatrième chapitre illustre cette grille d'évaluation à partir de deux cas concrets : ceux des patrimoines urbains des villes de Saint-Louis du Sénégal et de Sousse. Les différences dans la nature et le contexte structurel de ces deux terrains permettent, en les rapprochant, de montrer tout à la fois l'opérationnalité de la grille proposée et d'en adapter la mise en œuvre aux spécificités de chaque cas.

# 1. L'approche patrimoniale : la notion de patrimoine urbain

## 1.1. Les approches historique, sociologique et économique

### 1.1.1. L'approche historique : le patrimoine urbain, un patrimoine récent

On entend par « patrimoine urbain » un ensemble formé par les édifices monumentaux et l'architecture banale (notamment les habitations) qui l'entourne. Loin d'être la somme de différents monuments pris isolément, l'ensemble urbain est une trame serrée composée d'édifices mineurs et majeurs, qui s'expliquent et se complètent les uns les autres. Pris isolément, aucun n'a la valeur d'un chef-d'œuvre : c'est l'ensemble qui a une grande valeur, par sa cohérence, due à la règle commune qui a présidé à l'édification, déterminant l'implantation et le gabarit. Chaque édifice est constitutif de la composition urbaine. En cela le patrimoine urbain se distingue du patrimoine culturel, qui concerne surtout des éléments isolés exceptionnels : monuments, sites archéologiques, œuvres mobilières (peinture, sculpture,...). Toutefois, on observe depuis quelques années une évolution de cette approche qui tend à prendre en compte des ensembles patrimoniaux complexes, inscrits dans un territoire. C'est par exemple le cas pour le Val de Loire et les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, inscrits sur la liste du patrimoine mondial. Cette nouvelle dimension du patrimoine associe de manière cohérente le bâti et les paysages (paysages culturels), mais également le patrimoine immatériel (usages, traditions, savoir-faire). Qu'il s'agisse de patrimoine monumental, naturel et immatériel ou de patrimoine urbain, on constate donc un certain glissement de l'approche historique et artistique traditionnelle vers une approche plus anthropologique qui valorise un ensemble de liens complexes entre les éléments constitutifs du patrimoine, sans exclure les dimensions économiques propres au développement territorial.

Le centre historique, marqué par son ancrage dans un contexte territorial, est spatialement délimité, le plus souvent au moyen d'une opposition avec les quartiers périphériques. Il a été le noyau d'un établissement humain qui a, au moins dans une phase historique, joué un rôle de coordination politique, économique et culturelle. En ce sens, le centre historique est aussi la traduction spatiale d'un modèle de société, qui reste lisible dans sa structure urbanistique et son bâti.

Par rapport aux termes plus descriptifs de « quartier ancien », « ensemble urbain », « paysage urbain », « tissu urbain » ou « composition urbaine », la notion de patrimoine urbain est la résultante d'un processus de patrimonialisation, au cours duquel les autorités et/ou certains groupes sociaux ont réinvesti l'héritage architectural. Ce processus de patrimonialisation concerne un bâti dont l'usage antérieur est mis en cause et dont la conservation est menacée. Il peut être déclenché par un événement (projet de démolition) ou un regard extérieur (expertise suscitée par une organisation internationale). Ce constat de l'état de déshérence d'un lieu incite, dès lors, à en préserver les éléments significatifs, afin de les transmettre aux générations suivantes.

Cette notion de patrimoine urbain a marqué le passage de l'attention portée au monument historique à la prise en compte de l'ensemble urbain, dans un contexte de rejet de l'urbanisme fonctionnaliste. Elle est apparue dans les années 1930 sous la plume de l'architecte italien Gustavo Giovannoni, qui a formulé trois grands principes :

- tout fragment urbain doit être intégré dans un plan d'aménagement local et régional ;
- le monument ne peut être pris isolément, sans ses abords, son environnement ;
- les ensembles urbains appellent des procédures de préservation et de restauration qui en respectent l'échelle et la morphologie (parcelles, voies), avec une certaine marge de manœuvre.

C'est la première fois qu'est théorisée une restauration du patrimoine tenant compte de ses fonctions sociales, combinant la protection d'un centre urbain au maintien de la vie locale, dans le souci d'en éviter la muséification.

Si le terme de patrimoine urbain est ainsi apparu en Italie dans les années 1930, il n'a revêtu de valeur opérationnelle en France que dans les années 1960, en réaction à la rénovation destructrice adoptée tout au long de la décennie précédente pour résorber les quartiers anciens dégradés et insalubres. La notion est au fondement de la loi de 1962 sur les secteurs sauvegardés, qui vise la protection des centres anciens à « *caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles* ». Selon les termes d'André Malraux, alors ministre de la Culture, « *les nations ne sont plus seulement sensibles aux chefs-d'œuvre, elles le sont devenues à la seule présence*

de leur passé ». Au demeurant, dans la France du gaullisme, cette politique de sauvegarde du patrimoine local va de pair avec la modernisation des centres-villes.

Au plan européen, cette approche est consacrée par la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, dite Charte de Venise, adoptée en 1964 par une conférence qui aboutit à la création du Conseil international des monuments et des sites (*International Council of Monuments and Sites*, ICOMOS). Désormais, « la notion de monument historique comprend la création architecturale isolée aussi bien que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ». La gestion du territoire, urbain et rural, devient d'ailleurs une préoccupation majeure, d'autant que l'équilibre entre villes et campagnes est définitivement rompu. Dans cette décennie 1970, la généralisation du concept de patrimoine urbain est inséparable de la notion de nouvelle culture urbaine popularisée par l'expérience de Bologne.

### Encadré 1 L'expérience de Bologne

Après une phase où les projets de reconstruction des villes italiennes victimes des destructions de la seconde guerre mondiale se sont alignés sur la rénovation urbaine défendue par l'urbanisme moderne, un débat s'engage sur la sauvegarde des centres anciens, et la nécessité de les considérer non seulement comme bien patrimonial, mais aussi comme bien économique.

Dans ce contexte, la ville de Bologne fait œuvre de pionnière, avec un projet qui prend le contrepied de l'« éventrement » et considère son centre historique comme un monument en soi. L'objectif est de « construire le futur de la ville sur son propre passé », en luttant contre l'étalement urbain et le départ des habitants vers la périphérie. Le centre historique devient l'élément central et fédérateur d'une nouvelle stratégie de développement global de l'aire métropolitaine. Lancé en 1969, le plan pour le centre historique de Bologne, siège du Parti communiste italien, doit être le modèle de la politique urbaine de la gauche italienne. Ses mots d'ordre sont : participation des habitants, maintien des habitants défavorisés dans leur quartier, lutte contre la spéculation immobilière, et rééquilibrage de la présence des activités tertiaires (banques, etc.) au profit de la fonction résidentielle. Il se fonde sur l'inventaire et l'étude typo-morphologique exhaustive et rigoureuse du bâti, préalablement menée par les services municipaux.

L'audace de l'expérience, à la recherche d'un équilibre entre conservation des monuments, des tissus urbains et des besoins de la société contemporaine, et reposant sur l'implication des citoyens, fait de Bologne le point de mire de l'expérimentation urbaine « démocratique ». Dans la décennie suivant 1968, d'innombrables observateurs européens en rendent compte dans la presse spécialisée.

À l'échelle mondiale, la Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel, adoptée en 1972 par les Etats membres de l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), ouvre une voie nouvelle, avec une vision du patrimoine plus ample et plus souple, renouvelant en profondeur celle du monument historique. La Convention distingue trois catégories de patrimoine culturel : les monuments, les sites et les ensembles, « *groupes de constructions isolées ou réunies qui, en raison de leur architecture, de leur unité ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science* ».

Au cours du XX<sup>e</sup> siècle, la pression démographique sur les villes s'accélère et la densité urbaine augmente. Sauf dans le cas des villes dont l'évolution s'est figée avant la révolution industrielle, le centre historique ne représente désormais qu'une part infime de la ville contemporaine (quelques dizaines d'hectares, quelques centaines au plus). De surcroît, sa part relative ne cesse de se réduire en raison de l'étalement des espaces urbanisés. À cette pression sur les villes historiques, due à l'augmentation de la population mondiale vivant en zone urbaine, s'ajoute le fait que de nombreux pôles urbains sont amenés à jouer un rôle moteur dans une croissance régionale impliquant des acteurs économiques extérieurs. Ces deux phénomènes ne sont pas sans conséquences sur l'intégrité physique et visuelle des villes du patrimoine mondial, en termes de circulation, de tourisme, de constructions en hauteur, de transformation des fonctions du centre-ville.

Ces préoccupations ont conduit l'UNESCO à élaborer le concept de paysage historique urbain (*Historic Urban Landscape* – HUL), qui étend une approche fondée sur les éléments matériels du patrimoine à la structuration historique de la ville et à son évolution dynamique, bousculant ainsi la théorie internationale de la conservation-restauration et les deux types de valeurs – esthétiques et mémorielles – qu'elle attribue à la matérialité d'un lieu. Alors que l'inscription de monuments et de sites, durant les premières années de la Convention du patrimoine mondial, répondait aux critères de Giovannoni, la notion de HUL, qui demeure controversée, constitue un changement radical. Les transformations d'un site historique ou un ensemble urbain, jusque-là vues comme un mal nécessaire à la bonne conservation, sont désormais considérées comme des composantes consubstantielles de l'importance et du sens du lieu. Ceci impliquera de conserver non seulement le tissu urbain mais aussi les rituels, et d'intégrer le plan de conservation à une gestion urbaine soucieuse du développement socioéconomique et de l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Les grandes lignes de l'HUL concernent l'importance du paysage comme

élément de stratification de la dynamique urbaine (passée et présente) et de l'interaction entre environnement naturel et bâti.

L'identification du patrimoine urbain implique une démarche de connaissance, portant sur les monuments, les vestiges archéologiques, le tissu urbain avec son système viaire et ses espaces publics, les jardins et espaces verts. Cette démarche prend la forme institutionnelle de relevés et de descriptifs qui nourrissent des inventaires normatifs sur la base desquels sont élaborées les actions de protection et de mise en valeur (dans le cadre des secteurs sauvegardés, par exemple). L'histoire des villes, longtemps focalisée sur les institutions politiques et juridiques et sur les structures économiques et sociales, s'est tardivement intéressée à l'espace urbain. Les monographies érudites consacrées aux villes faisaient la part belle aux monuments qui les symbolisent. L'histoire de l'architecture n'a englobé la ville qu'à partir de l'étude pionnière menée en 1977 sur le quartier des Halles, à Paris. Cette démarche de connaissance est constitutive de l'attribution de valeurs, comme l'a formalisé une très importante réunion organisée en 1994 par le Centre du patrimoine mondial à Nara, au Japon (Document de Nara).

### 1.1.2. L'approche sociologique : les nouvelles modalités d'identification du patrimoine urbain

Le patrimoine urbain, comme le patrimoine en général, est une construction intellectuelle qui évolue en fonction des goûts, des nécessités économiques, des découvertes techniques, des idéologies de pouvoir et de gestion des populations (hygiène, représentation du pouvoir). L'ensemble patrimonial correspond à un système de représentations qui varie selon les groupes sociaux et les époques. Deux grandes modalités d'identification du patrimoine coexistent, qui correspondent chacune à des ensembles de représentations, mais aussi à des procédures explicites de désignation :

- la modalité d'identification par désignation est essentiellement le fait des scientifiques relayés par les politiques. Elle se manifeste par un processus de reconnaissance collective de nature scientifique (recherches, publications, colloques), juridique (limitation du droit de propriété), financière, fiscale et technique (obligation de recourir aux spécialistes de la restauration). Cette modalité concerne tous les types de patrimoine (archéologique, monumental, mobilier, urbain, immatériel) ;

## 1. L'approche patrimoniale : la notion de patrimoine urbain

- la seconde modalité, *l'identification par appropriation*, revêt une importance croissante. Dans ce cas de figure, un groupe socioéconomique particulier (aristocratie, élus, opérateurs touristiques, classes moyennes et supérieures) s'approprie un bien qui n'est pas nécessairement reconnu par les spécialistes scientifiques, et le transforme en une forme de patrimoine. Ce bien se trouve ainsi patrimonialisé à des fins de développement économique et très souvent touristique (hôtels de charme), mais également pour affirmer la position sociale de ceux qui s'en sont emparé (signe social). Ce nouveau patrimoine n'est pas protégé par la loi nationale, mais par le réseau des intérêts particuliers. La patrimonialisation peut revêtir des aspects matériels (qualité des matériaux, des décors, de l'environnement végétal), comportementaux (stationnement, sociabilité organisée) ou immatériels (lieux commémoratifs). Elle peut également se développer avec le retour des populations diasporiques ou la reconstruction à l'identique et l'extension de biens très dégradés, voire de biens n'ayant jamais existé qu'à l'état de projet (dessins, plans). Ce second phénomène tend aujourd'hui à prendre de l'ampleur.

Le patrimoine par appropriation est en général ultérieurement intégré au patrimoine désigné par les institutions pour des raisons de gestion publique et de pouvoir. Il passe alors du statut de patrimoine en devenir à celui de patrimoine légitimé, ce qui signifie qu'une intervention sur un ensemble urbain à l'origine dégradé et/ou sans caractères culturels marqués peut concourir à sa patrimonialisation. Cette possible évolution n'est pas sans effets sur l'impact économique d'une intervention sur un centre urbain ancien.

### **Le patrimoine urbain : entre valeur locale et valeur universelle**

Le patrimoine bâti oriente la question urbaine en posant le problème du rapport de la ville à la mémoire et aux identités. À l'intersection entre la ville constituée et la ville historique, il est un élément stratégique de son devenir et est donc logiquement investi de valeurs relevant de registres locaux, nationaux et mondiaux.

L'image patrimoniale de la ville, qui reposait souvent sur l'addition de ses grands monuments, intègre désormais la vieille ville, devenue centre historique labellisé. Le tout fonctionne comme le creuset d'une reconnaissance (identité) locale, voire nationale. Les associations d'habitants ont intégré les problématiques du cadre de vie, de l'urbanité, du patrimoine, puis, plus récemment, de l'environnement et du développement durable, si bien que le patrimoine est devenu beaucoup plus qu'un enjeu esthétique et historique. Dans un monde où la modernité puis la globalisation ont développé la crainte de l'homogénéisation et de la banalisation, sa valeur

symbolique s'est beaucoup renforcée. Nous nous trouvons dans une phase de revalorisation foncière et de gentrification de certains espaces urbains centraux, essentiellement dans les pays développés où l'on assiste à un mouvement de reconquête des centres villes anciens pour des raisons sociologiques (appartenance, signe social) mais également économiques (coût et durée des transports, services). Ce phénomène existe aussi dans certains pays en développement. Il inclut désormais aussi des acquéreurs étrangers (retraités, résidences secondaires), mais il faut pour cela que le pays dispose d'une législation autorisant l'achat sans restriction de biens immobiliers nationaux par des étrangers (comme au Maroc). Ce n'est pas encore un cas de figure fréquent, mais il devrait sans doute le devenir à court et moyen terme.

Naguère foyers de concentration des classes populaires dans un habitat dégradé, les centres anciens sont aujourd'hui très souvent au cœur d'un processus de qualification par la réhabilitation de l'espace résidentiel au moyen de la mise aux normes de l'habitabilité contemporaine et par la création et la valorisation d'espaces publics. Par ailleurs, l'impact du label patrimonial fait que ce ne sont plus seulement les habitants de la ville centre qui se reconnaissent et s'identifient au paysage du centre historique, mais ceux de toute l'agglomération.

### Le patrimoine urbain : un système de valeurs en constante évolution

Le patrimoine, comme tout ensemble de valeurs, est un système de représentations qui évolue avec le temps et varie selon les groupes sociaux qui le portent. Le regard sur le patrimoine urbain a beaucoup changé en très peu de temps. En 1925, Le Corbusier produit un plan d'urbanisme pour la ville de Paris dans lequel il propose de détruire tout le tissu urbain ancien, à l'exception de quelques grands monuments, et de bâtir une ville utopique faite de grands immeubles identiques et de larges voies orthogonales. Pratiquement dans le même temps, nous avons vu que les Italiens (Giovannoni) commencent à parler de la ville historique qui conserve son patrimoine tout en développant l'habitat et les activités de toute nature.

Le système de valeur du patrimoine urbain s'impose donc peu à peu en occident. L'attrait pour le passé, la reconnaissance d'une qualité du bâti (matériaux, prise en compte des éléments naturels), en tout cas pour certaines périodes, constituent une forme d'exotisme et de distinction. Habiter dans le passé associe à la fois l'éloignement temporel et le signe social, deux manières de se distancier.

La sensibilité au patrimoine, elle aussi, évolue. Dans les pays occidentaux, les classes moyennes ont trouvé dans la ville historique un signe identitaire qui les rapproche d'un groupe de référence constitué par les classes dominantes. Habiter des bâtiments

anciens, acheter des objets d'art (voire de la brocante), sont des actes qui témoignent de cet engouement. Mais cette constatation ne vaut pas pour une majorité de pays en voie de développement : les riches Libanais ont laissé à l'abandon les belles et grandes villas de Beyrouth, construites au XIX<sup>e</sup> siècle, leur préférant les immenses appartements proposés par la promotion immobilière de la reconstruction. Dans la majorité des cas, le problème de l'intervention sur les centres urbains historiques se heurte à l'absence de considération pour l'intérêt du patrimoine. Cette absence ne témoigne pas d'une forme d'inconscience identitaire, mais plutôt d'un rejet de l'inconfort et de la très forte attraction de la modernité ostentatoire. Ce rejet explique souvent l'abandon, par les résidents, des bâtis anciens qu'ils vendent aux étrangers à des prix très supérieurs à leur valeur locale. Cette situation a parfois tendance à se renverser, car certains « émigrés » revenus dans leur pays se réapproprient ensuite les parties les plus visibles ou les plus rentables de leurs biens. Mais dans une procédure d'intervention sur le patrimoine urbain, ce désengagement temporaire des populations locales engendre des difficultés et des surcoûts importants. Un tel phénomène produit des effets contradictoires : d'un côté, les populations locales souvent pauvres qui habitent les centres anciens dégradés sont repoussées vers d'autres localisations d'habitat, fréquemment en périphérie de ville ; de l'autre, l'arrivée de nouvelles populations disposant de moyens économiques et culturels se traduit par un mouvement de restauration du patrimoine urbain très favorable à sa sauvegarde, et par le développement d'activités parfois touristiques (hôtels et restaurants de charme, commerces de souvenirs spécialisés, voire enseignes de grandes marques) qui contribuent au développement économique local.

### La question de l'authenticité

La notion d'authenticité est apparue dans le préambule de la Charte de Venise (1964), qui mentionne le devoir que représente pour l'humanité la transmission aux générations suivantes des œuvres monumentales « *dans toute la richesse de leur authenticité* ». À l'époque, les rédacteurs de la Charte, qui partageaient les mêmes références culturelles, souhaitaient encadrer les décisions concernant la restauration des monuments. À la fin des années 1970, le Comité du patrimoine mondial adopte le critère d'authenticité comme mesure de la vérité des valeurs, en ce qui concerne la conception, les matériaux, l'exécution, les savoir-faire et l'environnement des sites considérés. Dans la pratique, il est difficile à mettre en œuvre. Durant les trois décennies suivantes, la notion de patrimoine s'est considérablement élargie, incluant le représentatif et non plus seulement le meilleur, l'ordinaire et plus seulement le monumental. Elle intègre de nouvelles typologies de patrimoine, dont le patrimoine vernaculaire, mais aussi les expressions régionales les plus diverses. De la conservation

de l'intégrité matérielle du monument, la réflexion s'oriente vers la conservation des processus traditionnels, techniques et artisanaux ayant façonné la matière.

En 1994, le Document de Nara sur l'authenticité est conçu par l'UNESCO comme le prolongement conceptuel de la Charte de Venise, mais avec le souci de définir la notion d'authenticité dans un contexte universel, recevable aussi bien par des occidentaux que des non-occidentaux.

Pour les spécialistes, l'authenticité est un concept clé de la gestion du patrimoine. Cependant, dans la plupart des cas, la notion d'authenticité est délicate à interpréter. En effet, la presque totalité des éléments du patrimoine que nous connaissons aujourd'hui ont été en très large partie restaurés au cours des deux derniers siècles. C'est un thème de débat, pour les spécialistes du patrimoine, de savoir quelle période d'un monument ou d'un site l'on restaure, voire quel type de restauration privilégier et, dans la plupart des cas de figure, on recourt à des matériaux contemporains.

Dans le domaine du patrimoine urbain, la question de l'authenticité est encore plus sensible. L'habitat et les décors ont été profondément modifiés au cours des siècles. Les vestiges « *dans leur jus* » (selon l'expression consacrée) sont extrêmement rares.

De plus, la notion même d'authenticité, qui valait pour le patrimoine parce que ce dernier témoignait de l'ancienneté donc de l'identité d'une communauté (grands édifices religieux et civils) ou d'une famille (galerie des portraits de famille, témoignage des legs), a elle aussi évolué. La distance entre le vrai et le faux a perdu de sa force avec l'arrivée de populations nouvelles (classes moyennes) sans ancêtres ni héritage patrimonial à protéger. Pour les nouveaux venus sociaux, le faux vaut parfois le vrai et, en tout état de cause, la distinction n'est pas essentielle. Toute la production artistique des multiples (lithographies, photos, fontes) le montre parfaitement, de même que la grande souplesse – voire l'absence – de législation en ce domaine, lorsqu'il s'agit, par exemple, de copies de monuments anciens.

On ne peut donc pas engager aujourd'hui une intervention sur le patrimoine urbain en se référant de manière rigide aux préconisations relatives au critère d'authenticité construit par une élite scientifique il y a plusieurs décennies. En effet, le principe d'authenticité trouve très vite ses limites dans la réalité des évolutions technique, économique, sociale et culturelle.

### 1.1.3. L'approche économique. Patrimoine urbain et développement durable. L'impératif de soutenabilité

#### Les notions de patrimoine urbain et de capital

Dans une approche économique, le patrimoine urbain peut être assimilé à un capital, producteur de flux de services, sources de valeurs. Le patrimoine urbain représente, à des degrés divers, un stock qui mélange différents types de biens et services.

Le patrimoine, par son caractère exceptionnel, se distingue toutefois de la notion de capital généralement utilisée par les économistes pour deux raisons principales. Tout d'abord, le patrimoine, par sa dimension culturelle, recouvre pour partie des valeurs de non-usage, difficiles à évaluer économiquement. Ensuite, la valeur d'authenticité du patrimoine urbain (qui lui assure un caractère unique), bien que fortement débattue, confère à sa perte éventuelle une dimension d'irréversibilité. Pour Vivien (2009), comme auparavant pour Siriex (2003), « capital » et « patrimoine » ne seraient pas synonymes si on leur ajoute le qualificatif de « culturel ». Certains auteurs considèrent, malgré tout, que les valeurs culturelles sont susceptibles de faire l'objet d'une évaluation économique (Ost, 2009 ; Throsby, 2003a et 2003b).

Capital et patrimoine se rejoignent ainsi sur deux principales dimensions : il s'agit de stocks, d'actifs matériels ou immatériels ou encore d'une richesse, qui sont potentiellement sources de revenus. Quand il n'existe pas de marché, comme c'est le cas pour les « actifs » naturels ou certains « actifs » culturels (un site historique, par exemple), la valeur d'échange ne peut être connue. Elle pourrait alors être simplement remplacée par la valeur d'usage, au travers des revenus générés par les biens et services rendus par l'actif en question, dont la valeur marchande sera issue de leurs échanges. Le patrimoine (naturel ou culturel) pourrait alors être évalué monétairement (*via* sa valeur d'usage), ce qui ouvre la voie à toutes formes de substitution entre différentes formes de capital. Mais l'évaluation monétaire des services rendus par un patrimoine naturel ou culturel pose justement problème, contrairement aux autres formes de capital en général (qu'il soit physique, technique, financier, humain). Nous retrouvons tout simplement ici le clivage historique sur la valeur d'un bien ou d'un service, à savoir si celle-ci est une valeur d'échange, *i.e.* valeur fixée sur un marché où se rencontrent des demandes et des offres pour ce bien ou service, ou une valeur d'usage.

#### Le patrimoine comme portefeuille d'actifs

L'article 211.1 du Plan comptable général français définit plus particulièrement l'actif comme étant un élément identifiable du patrimoine d'une entité ou agent

économique (ménage, entreprise,...) ayant une valeur économique positive, c'est-à-dire générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont cette entité attend un avantage économique futur. Ainsi, du point de vue de l'économiste, un portefeuille d'actifs, un capital, reflète le patrimoine d'un individu.

Selon la définition de Fisher (1906), le capital constitue un stock de richesse qui existe à tout moment du temps. Il donne naissance à un flux de services qui s'écoule au cours du temps et qui engendre ainsi un revenu. Dans cette optique, le capital constitue un facteur de production, au même titre que le travail.

### Les diverses formes du capital

La science économique distingue plusieurs types de capital, composé d'actifs plus ou moins homogènes regroupés par catégorie. Aux catégories initiales de capitaux (capital physique, technique, financier) se sont successivement ajoutées les notions de capital humain (Becker, 1964), de capital naturel (Solow, 1974b), de capital social puis de capital culturel (Bourdieu, 1986) :

- le capital humain, contribution issue des travaux initiaux de Becker, désigne l'ensemble des aptitudes, physiques comme intellectuelles, de la main-d'œuvre, qui sont favorables à la production économique ;
- le capital naturel a été défini par Solow, lors de sa fameuse communication à l'*American Economic Association* en 1974 et qui faisait suite au rapport Meadows pour le Club de Rome en 1972. Le capital naturel qualifie les ressources naturelles marchandes (renouvelables et surtout épuisables) comme des actifs de par leur contribution à l'activité productive ;
- il existe encore d'autres actifs à composante essentiellement culturelle que Throsby (2002) a regroupés sous le terme de capital culturel. Cette expression permet de mettre en évidence le fait qu'un actif d'essence patrimoniale peut engendrer des revenus particuliers.

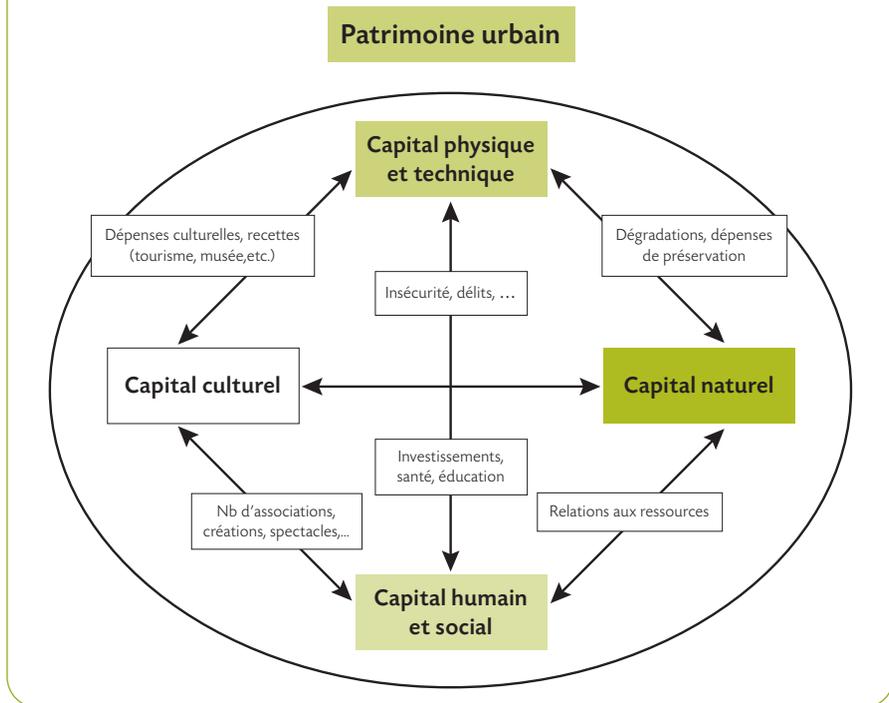
### La soutenabilité du patrimoine urbain

#### • **Les différentes dimensions du patrimoine urbain**

Le patrimoine urbain est, pour sa part, multidimensionnel (cf. schéma 1). Il recouvre, à des degrés divers, quatre dimensions ou séries d'actifs différentes sur un même territoire : le capital physique et technique (économique au sens étroit du terme), le

capital humain et social, le capital naturel et le capital culturel (cette approche est développée dans la deuxième partie du présent ouvrage).

**Schéma 1** Les composantes du patrimoine urbain



Source : auteurs.

- La dimension économique regroupe essentiellement des actifs physiques que sont les infrastructures économiques (transports), les réseaux, les bâtiments sans caractère historique particulier, l'outillage des entreprises, les équipements collectifs.
- La dimension humaine et sociale comprend les principales caractéristiques de la population résidente, en particulier sa qualification, et des modalités de la vie sociale.
- Le capital naturel, à travers les parcs, les paysages, l'eau, etc., est un élément constitutif du patrimoine urbain.

- La dimension culturelle est essentiellement constituée par le bâti historique et les manifestations culturelles du territoire considéré.

La combinaison variable de ces quatre dimensions caractérise, d'un territoire à l'autre, la nature de son patrimoine urbain. Mais ces éléments sont, pour une part, interdépendants. C'est là une caractéristique essentielle du patrimoine urbain qu'il est important de prendre en considération pour l'évaluation économique de tout projet le concernant. En effet, un projet de valorisation de ce dernier ne saurait être retenu s'il n'est pas durable, ou soutenable, dans l'avenir.

Du point de vue de l'analyse économique, les projets de patrimoine urbain se distinguent des projets urbains classiques par la dimension culturelle qui leur est attachée. Cette dimension culturelle, du point de vue de l'évaluation, soulève des questions spécifiques (cf. Throsby, 2003a et 2003b). Plusieurs auteurs considèrent toutefois qu'il est possible d'étudier le capital culturel et le patrimoine urbain en utilisant les outils d'évaluation économique standard (Ost, 2009).

- **Une approche économique de la soutenabilité**

*« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. »* (Rapport Brundtland, avril 1987<sup>[1]</sup>).

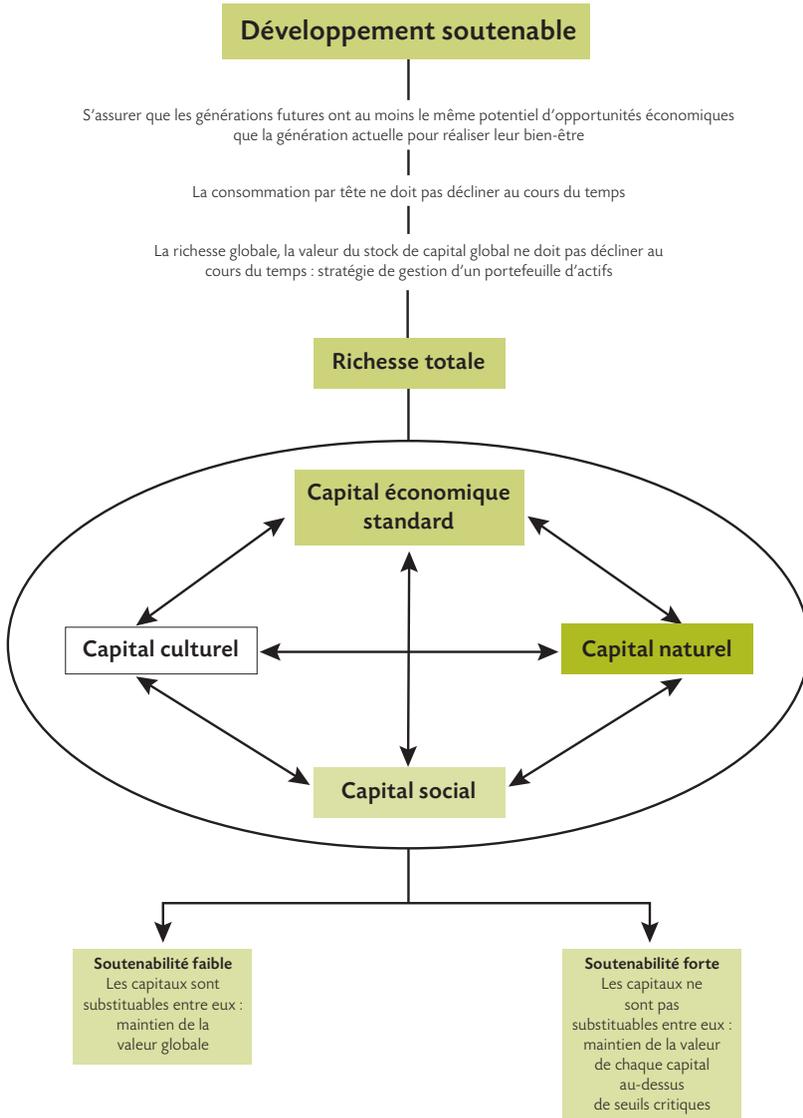
Selon une approche économique de la soutenabilité, il s'agit donc de définir les conditions de transmission de la richesse actuelle en direction des générations futures. L'articulation entre les différentes dimensions du patrimoine urbain peut permettre de définir sa soutenabilité : la transmission aux générations futures du patrimoine urbain suppose, au moins, le maintien de sa valeur globale dans le temps (schéma 2).

On s'éloigne ici d'une définition où la soutenabilité du patrimoine urbain est définie par l'attractivité économique d'un territoire. Si cette dernière est peut-être nécessaire, elle n'est pas une condition suffisante de la soutenabilité. En particulier, peuvent se révéler des risques de « disneylandisation » ou de façadisme liés à la seule prise en compte de l'attractivité économique.

---

[1] Cf. ONU (1987).

**Schéma 2** Patrimoine urbain et soutenabilité



Source : auteurs.

Deux approches de la soutenabilité sont généralement retenues : la soutenabilité faible et la soutenabilité forte. Selon une approche en termes de soutenabilité faible (Hartwick, 1977), on suppose que les valeurs économiques, sociales, culturelles, historiques, sont substituables entre elles. La norme de soutenabilité portera sur l'investissement net global, qui devra être au total positif (l'investissement dans la dimension économique pouvant compenser une dégradation des autres dimensions du patrimoine urbain, comme une perte de valeur historique par exemple). Selon une approche en termes de soutenabilité forte (Daly, 1990), on suppose que les différentes dimensions du patrimoine ne sont pas substituables mais complémentaires, en fonction de certains seuils (exemple : sans un minimum de cohésion sociale, il est probable que les rendements économiques diminuent).

Les caractéristiques du patrimoine urbain conduisent plutôt à une interprétation en termes de soutenabilité forte, ce qui suppose l'identification des seuils à partir desquels les effets de complémentarité l'emportent. On peut schématiser ces deux approches, comme le montre le schéma n°2.

Dans l'acception forte de la soutenabilité, un tel schéma invite à mettre l'accent sur les seuils critiques, sur les interdépendances entre les différentes dimensions de la richesse et, donc, sur la dimension dynamique du patrimoine urbain. La question de la valorisation de ce dernier renvoie alors à l'évaluation des différentes composantes de la richesse, aux différentes sources de sa valeur.

Comment mesurer la soutenabilité ? Dans l'approche de Hamilton (1994; pour le capital naturel), un indicateur de soutenabilité est l'épargne véritable, qui vise à comptabiliser l'ensemble des flux d'investissement et de dépréciation des capitaux afin d'avoir une image de l'évolution de la valeur globale et de la richesse. Transposée au patrimoine urbain, une telle approche de la soutenabilité conduit au repérage des flux d'investissement dans le patrimoine immobilier, mais aussi dans les infrastructures et dans l'ensemble des éléments constitutifs du patrimoine urbain. Puis il s'agit de comparer ces flux d'investissement aux dégradations subies par le patrimoine urbain. On va ainsi au-delà de l'approche qui insiste essentiellement sur les flux d'investissement immobilier.

- ***Les retombées de la protection/valorisation du patrimoine urbain : une économie de la plus-value***

Les retombées de la valorisation du patrimoine peuvent être nombreuses, qu'elles soient directes, indirectes ou induites (emplois directs, indirects, induits ; dépenses autour des sites dans les commerces et les services en particulier touristiques ;

accroissement du chiffre d'affaires des entreprises travaillant avec les sites ; sensibilisation et participation des populations locales). Ces retombées mettent en lumière un élément constitutif important de l'évaluation économique du patrimoine. En effet, la valeur du patrimoine varie en fonction du niveau des propositions, existantes ou à créer, de services et d'équipements sur le territoire dans lequel se situe le patrimoine. Cette corrélation entre valeur économique du patrimoine et niveau d'équipements et de services de son territoire a conduit les économistes à définir l'économie du patrimoine, en particulier l'économie touristique du patrimoine, comme une économie de la valeur ajoutée. L'estimation des biens et services existants et à créer sert de base à l'estimation des multiplicateurs qui, partant de la dépense faite dans les sites par les touristes et les résidents, permettent d'évaluer leur dépense totale dans le territoire. La protection et/ou la valorisation d'un patrimoine n'est pas, dans la plupart des cas, suffisante pour créer une dynamique de développement local autorisant des investissements importants, nécessaires pour créer les équipements et services utiles aux usagers. Mais la protection et/ou la valorisation du patrimoine apporte aux équipements et services proches existants un complément d'activité qui peut être essentiel à leur survie. L'évaluation économique doit donc apprécier *a priori* les potentialités offertes par les services et équipement locaux, existants ou à créer, en termes de valeur ajoutée.

## 1.2. Les politiques patrimoniales : l'intégration de l'économique et du social

Les politiques patrimoniales traduisent les représentations que les différents groupes dominants se font du patrimoine. Elles témoignent aussi d'une certaine prise en compte de la réalité et de la capacité, plus ou moins développée, qu'ont les États d'arbitrer entre les différents intérêts socioéconomiques. Ces dispositifs encadrent les interventions sur le patrimoine urbain. Ils peuvent faciliter ou complexifier les actions, engendrer des surcoûts importants et augmenter les délais d'intervention. Ils peuvent aussi favoriser la gestion des difficultés inhérentes à ce type d'opérations (transformation du bâti, maintien des populations résidentes, développement équilibré du tourisme). En tout état de cause, il importe de les prendre en compte pour engager l'évaluation économique du patrimoine urbain.

### 1.2.1. Le cas français

Nous partirons du cas français, qui associe un ensemble très riche de dispositifs juridiques, financiers et techniques, et peut ainsi servir d'exemple parmi les plus complets.

En France, les politiques patrimoniales en matière de patrimoine urbain sont relativement récentes. Elles ont été, pour l'essentiel, élaborées à partir des années 1960 : la loi Malraux sur « *les secteurs sauvegardés et la restauration immobilière* », qui institue les plans de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV), date de 1962.

Ces lois étendent au patrimoine urbain les principaux dispositifs de protection du patrimoine monumental, archéologique, mobilier et naturel. Ces dispositifs existent en France depuis les lois de 1913 (patrimoine culturel) et 1930 (patrimoine naturel). Ils distinguent deux niveaux de protection : le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Ces deux dispositifs (classement et inscription) ont été forgés pour protéger des sites culturels et naturels, des monuments et du patrimoine mobilier. Ils limitent le droit de propriété en contraignant les propriétaires des biens protégés à assurer la conservation de leurs biens, mais dans le cadre de procédures spécifiques et sous la responsabilité technique de spécialistes (architectes du patrimoine, architectes en chef des monuments historiques, architectes des bâtiments de France). En contrepartie, les interventions menées sur les sites, monuments et biens mobiliers protégés bénéficient d'aides publiques directes (subventions) et indirectes (dispense de droits de succession, exclusion de l'assiette de l'impôt sur la fortune (ISF), aménagements fiscaux relatifs aux travaux, subventions pour la réalisation des travaux de restauration et de conservation, mais pas pour les travaux d'entretien).

- **La protection du patrimoine urbain en France. Un système en évolution**

Le dispositif des secteurs sauvegardés, instauré en 1962, s'est donc fortement inspiré des procédures issues de la protection du patrimoine monumental et des sites : rôle central de l'État, définition d'un périmètre de protection, description du patrimoine protégé (relevé, inventaire), plan de conservation, de restauration et d'aménagement, définition de cahiers des charges techniques pour les interventions, avantages financiers et fiscaux pour les propriétaires. Cependant, après les premières années de lancement et lorsque les aides financières ont commencé à diminuer, le dispositif s'est rapidement heurté à des difficultés de mise en œuvre. En effet, pour l'essentiel, les secteurs sauvegardés avaient minimisé l'importance de la propriété privée et de la réalité économique des centres urbains (présence de services, échanges marchands, développement touristique, habitat), réalité qui n'existait pratiquement pas dans le cas des monuments et des sites. La vision prioritairement « conservatrice » et les procédures longues et rigides qui en découlaient se sont donc révélés en partie inadaptées à la réalité du développement urbain.

Pour pallier ces difficultés, un nouveau dispositif juridique a été mis en place en 1983 : la zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU), devenue zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en 1993. Ce nouveau dispositif, qui s'inscrivait dans le cadre de la loi de décentralisation, donnait aux collectivités territoriales plus de pouvoirs et surtout instituait une procédure de décision concertée qui associait l'État, les collectivités, les acteurs économiques, et déclenchait des aides financières publiques plus importantes. Il était beaucoup plus adapté à la réalité économique et sociale, tout en conservant les principes de protection du patrimoine. Par ailleurs, en matière de propriété, les collectivités ont vu leur droit de préemption s'étendre, leur permettant ainsi d'intervenir plus rapidement pour mettre en œuvre des actions de protection et de valorisation. En effet, il était apparu clairement dans les secteurs sauvegardés que le dispositif financier (aides directes, facilités fiscales) avait certes amélioré très sensiblement la protection du patrimoine, mais aussi renforcé la spéculation immobilière, limitant les capacités d'intervention des collectivités, en particulier des communes. Par ailleurs, un droit de préemption étendu au profit des collectivités favorisait aussi la solution de situations dangereuses lorsque, par exemple, un édifice occupait une place stratégique dans le tissu urbain et qu'il y avait mutation, mais aussi lorsqu'un édifice privé important se trouvait menacé de ruine parce que les propriétaires étaient en situation d'indivision délicate, ou parfois même lorsqu'ils n'étaient pas formellement identifiés. La ZPPAUP a infléchi ce système, en permettant de tenir compte de la conservation et du développement et en donnant au secteur public des moyens juridiques plus importants. Les chiffres en témoignent : il y a en France aujourd'hui 102 secteurs sauvegardés et 672 ZPPAUP, dont un bon nombre sont aussi des communes touristiques (comme Pont-Aven, dans le Finistère, en Bretagne).

La protection du patrimoine urbain associée au développement local, voire instrument du développement local, s'est trouvée également renforcée par l'existence d'un cadre juridique dédié à l'amélioration de l'habitat (opérations programmées d'amélioration de l'habitat, OPAH) et à la modernisation du commerce et des services (opérations collectives de modernisation de l'artisanat, du commerce et des services, OCMACS), opérations qui peuvent être mises en œuvre conjointement avec le dispositif des ZPPAUP. Par ailleurs, d'autres actions d'urbanisme favorisent également les actions de protection et de valorisation du patrimoine urbain qui trouvent leur place au sein de programmes territoriaux plus vastes (schémas de cohérence territoriale, SCOT). En 2011, et afin d'intégrer les nouvelles dispositions, issues des directives européennes relatives au développement durable (Loi Grenelle 2), les ZPPAUP ont laissé la place à un nouveau dispositif : les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

L'existence de telles possibilités permet aux pouvoirs publics de mettre en œuvre des politiques du patrimoine qui accordent aujourd'hui une place significative au développement local, souvent par le biais du tourisme.

### Les politiques du patrimoine urbain en France

Dans les années 1960, on a vu se développer une stratégie de sauvegarde associée à la réutilisation des monuments mineurs en bureaux, équipements culturels, et très secondairement en logements. L'habitat restait une initiative privée (aidée par des dispositifs financiers et fiscaux), et ce n'est que récemment que les pouvoirs publics sont intervenus dans le domaine de la sauvegarde et de la transformation du bâti ancien en habitat.

Cette stratégie a concerné en priorité les immeubles dont les collectivités étaient propriétaires. Puis le mouvement s'est étendu marginalement au logement social et à des bâtiments historiques de caractère (transformation de châteaux ou immeubles historiques en habitat social par des sociétés d'habitations à loyers modérés (HLM). L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) a contribué à ce mouvement. En 2003, l'État a mis en place l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), qui a pour mission d'intervenir dans les zones urbaines défavorisées et qui consacre une partie de ses moyens à la rénovation des centres historiques en déshérence. Mais, pour l'essentiel, c'est l'investissement privé, *via* la promotion immobilière, qui a soutenu le vaste mouvement de réappropriation du patrimoine urbain par de nouveaux occupants. Dans certains cas, ces investisseurs ont pu bénéficier d'avantages fiscaux, lorsqu'ils mettaient en location les appartements rénovés dans le bâti ancien.

En matière de développement touristique, enfin, rares sont les grandes cités patrimoniales françaises qui ont adopté et mis en œuvre des politiques concertées de gestion du tourisme (parkings excentrés, dépose minute pour les bus, aménagement de circulations piétonnières, signalisation directionnelle et informative, communication et supports de visites adaptés, participation des opérateurs touristiques locaux aux programmes de protection et de mise en valeur). À l'inverse, les petites cités de caractère (villages historiques de moins de 2 000 habitants) ont très largement opté pour une stratégie de valorisation touristique, et en ont tiré les conséquences en termes d'aménagement et de gestion.

#### 1.2.2. Les cas étrangers

Dans la presque totalité des pays, l'approche juridique de la protection du patrimoine s'appuie sur des dispositifs de protection très voisins de celui du classement et de

l'inscription, comme en France. Mais les politiques diffèrent : dans la plupart des cas, l'essentiel des dispositifs d'étude, de protection et de valorisation concernent surtout les monuments et les sites, alors que l'approche en termes de patrimoine urbain est très souvent dépendante des opportunités. Le cadre juridique, les moyens d'accompagnement financier et les savoir-faire manquent parfois.

### Les pays développés

Dans la plupart des pays développés, à l'exception des pays anglo-saxons, les dispositifs de protection et de valorisation du patrimoine urbain sont voisins du système français. Au-delà du cadre juridique et financier, toutefois, la perception du patrimoine urbain diffère. Comme nous l'avons vu précédemment avec le cas de Bologne, la prise en compte des réalités économiques et sociales et une sensibilité plus marquée au cadre urbain, font que l'Italie a su conserver et faire vivre ses villes historiques, dans des conditions souvent plus favorables que celles que l'on peut observer dans la plupart des autres pays latins.

Dans les pays anglo-saxons, plus qu'en France, les financements privés sont les moteurs de la protection et de la valorisation du patrimoine. Ils proviennent de structures privées « *non-profit* » (*trusts* ou fondations), mais également de structures privées commerciales. Cette modalité d'investissement s'accompagne d'une « culture » différente de la gestion du patrimoine. En effet, les avantages fiscaux sont plus clairs et plus importants qu'en France pour les opérateurs qui financent les actions de restauration et/ou de réhabilitation. Par ailleurs, la structure de la propriété est souvent moins morcelée qu'en France, ce qui favorise les actions collectives. Cette situation tient pour une large part au dispositif successoral qui favorise le maintien des grandes propriétés.

### Les pays en développement

Dans un grand nombre de pays économiquement moins bien dotés, la situation est sensiblement différente. Le cadre juridique existe (code du patrimoine ou législation de protection), mais il intéresse en priorité le patrimoine archéologique et monumental. Le patrimoine urbain se place dans cette logique. Dans les centres historiques, la première action a souvent consisté à restaurer les monuments importants appartenant au domaine public ou religieux. Il y a quelques années, l'effort portait en premier lieu sur les monuments à vocation touristique, souvent avec l'appui technique et financier de l'aide internationale. Lorsque ces monuments n'avaient pas de caractère touristique appuyé, ils étaient utilisés pour abriter des services publics (mairies, services administratifs, services scolaires) ou des services et équipements culturels (bibliothèques, musées, salles de spectacle).

Les politiques patrimoniales se sont ensuite attachées plus spécifiquement à l'habitat et aux espaces publics, en promouvant plusieurs types d'interventions :

- déplacement des populations d'origine vers un habitat moderne construit à l'extérieur (Ghadames, Libye), sur des financements publics ;
- construction, à l'extérieur du centre historique, de logements inspirés de l'architecture traditionnelle locale (Gardaïa, Algérie), sur des financements publics et avec une contribution des habitants aux travaux ;
- réhabilitation progressive des centres historiques en maintenant une partie des populations d'origine grâce à des dispositifs d'aides aux propriétaires et de loyers modérés, en améliorant les voiries et réseaux, en installant des services publics et culturels dans les grands édifices (maisons, palais), en favorisant le commerce et l'artisanat et très souvent les équipements touristiques (restaurants, hôtels) sur des financements publics et très partiellement privés ;
- reconstruction d'une partie du centre historique en architecture contemporaine semi-mimétique (*post* moderne ; quartier de la Hafsia, Tunis) sur des financements publics et appuyée sur une procédure de promotion immobilière ;
- restauration d'une partie du centre historique sur la base de circulations et non de quartiers ; dispositif bénéficiant aux résidents et aux visiteurs touristiques ; c'est le cas de Kairouan (Tunisie), qui allie financements publics, prêts de la Banque mondiale et apports d'autres bailleurs (dont l'AFD) ;
- orientation de la ville historique vers une activité touristique dominante. Cette stratégie génère des investissements privés qui permettent de valoriser le patrimoine sans intervention importante des moyens publics (hormis les travaux sur les réseaux, les infrastructures et les espaces publics). Dans ce cas, les populations locales modestes sont souvent repoussées vers l'extérieur de la ville et « l'identité locale » est fortement malmenée ;
- création d'un ensemble patrimonial urbain entièrement faux : c'est le cas de la fausse médina d'Hammamet (Tunisie), entièrement financée par des fonds privés. Sur une dizaine hectares, on a reconstitué une partie de la médina de Tunis en respectant les savoir-faire et les matériaux mais l'accessibilité est bien meilleure et l'on y trouve des restaurants, des commerces et de l'hébergement

touristique locatif. Ce type de produit est de plus en plus fréquent, en particulier en Chine. Dans cet univers, la ville s'apparente de plus en plus au parc récréatif.

### Les pays les moins avancés

Dans les pays les moins avancés (PMA), le dispositif est souvent lacunaire. Les moyens humains, techniques et financiers sont insuffisants. Dès lors, les interventions sur le patrimoine urbain sont soumises aux aléas des aides internationales ou à l'appui des mécènes agissant par le biais de fondations personnelles. Au-delà des actions lourdes (réhabilitation), il s'agit plutôt de sensibiliser les populations et de les former à la conservation de leur patrimoine, soit :

- par le biais de chantiers écoles et d'ateliers ;
- en créant des lieux d'informations et d'aide technique ouverts aux populations ;
- en réalisant des opérations exemplaires destinées à servir ensuite de références ;
- en éditant des manuels de restauration, ouvrages simples destinés à proposer aux populations locales des solutions techniques simples et peu coûteuses pour conserver leur patrimoine ;
- en mettant en place des aides en nature (matériaux) ou en conseil (appui d'un architecte) et, plus rarement, des aides financières.

### 1.3. La problématique du patrimoine urbain vue par les bailleurs

La présente analyse prend place dans un mouvement de réflexion des grandes institutions financières internationales sur la valeur économique du patrimoine. Ce mouvement, qui date des années 1990, est lié à la prise en considération du rôle économique du patrimoine, un patrimoine qui jusqu'à cette date était resté cantonné à une fonction éducative et culturelle. Des travaux universitaires, de nombreuses études, ont permis d'améliorer la connaissance du sujet, mais essentiellement dans sa dimension monumentale ou archéologique. Le patrimoine urbain, beaucoup plus complexe à apprécier, commence depuis peu à faire l'objet d'analyses plus

approfondies. Ces analyses sont menées pour l'essentiel par les grands bailleurs intergouvernementaux, qui sont appelés à intervenir financièrement et techniquement dans les dispositifs de conservation et de valorisation du patrimoine urbain. Il a donc semblé utile d'analyser leurs approches du sujet.

### 1.3.1. Le cas de l'UNESCO

Il faut d'abord rappeler que l'UNESCO est un bailleur indirect qui contribue très largement au financement du patrimoine mondial, et du patrimoine en général, par le biais des aides que lui apportent des fondations, des mécènes, des États, des organisations internationales. L'UNESCO n'est donc pas à proprement parler un bailleur, mais un gestionnaire des fonds apportés par les bailleurs.

La problématique du patrimoine urbain vue par l'UNESCO se distingue de celle des autres intervenants internationaux (Banque mondiale, par exemple), car elle a pour mission première de conserver et de protéger le patrimoine. Son intérêt premier n'est donc pas la dimension économique. Si l'on se réfère aux plans de gestion qui sont les supports de l'intervention de l'UNESCO ou, plus exactement, du Centre du patrimoine mondial (qui est le secrétariat exécutif de la Convention du Patrimoine mondial de 1972), le patrimoine urbain semble soumis aux mêmes obligations que les autres types de patrimoine (monuments, sites). Il doit être protégé par un dispositif juridique approprié, étudié, conservé en recourant à des opérateurs spécialisés (architectes, artisans, conservateurs), et valorisé (présentation, animation). Comme tout patrimoine, il doit être géré dans le souci d'une intégration réussie de la population locale. Mais ce qui relève d'une action relativement simple pour les sites se révèle beaucoup plus complexe pour les centres historiques : l'UNESCO se borne à demander aux candidats de s'engager à ne pas expulser les résidents permanents anciens, à promouvoir une activité touristique raisonnable, et à revitaliser le commerce et les services nécessaires à la vie quotidienne.

Si le souci économique et social n'est pas absent de la préoccupation de l'UNESCO, sa compétence en ce domaine est beaucoup plus modeste que dans celui de la conservation. Pour ce qui concerne l'évaluation économique du patrimoine urbain, le Centre du patrimoine mondial a soutenu plusieurs études sur l'impact économique, social et culturel, souvent confiées à des non-spécialistes. Les résultats montrent quelques évidences. Ainsi, l'impact de l'inscription sur la liste du patrimoine mondial est d'autant plus important que la ville s'organise pour le valoriser (communication, événements, réseaux) et que les services, en particulier touristiques, sont importants et bien organisés. Pour le moment, les seules évaluations économiques de l'inscription

au patrimoine mondial dont on dispose sont des évaluations basées sur des méthodes d'impact assez mal maîtrisées d'un point de vue méthodologique, mais qui ont le mérite de montrer que le label patrimoine mondial peut entraîner, dans certaines conditions de bonne gestion, un accroissement notable de la fréquentation. Ceci étant, la très grande majorité des villes appartenant à ce groupe et bénéficiant d'une activité économique significative, en particulier touristique, ne font pratiquement pas état de leur appartenance au patrimoine mondial. C'est le cas d'Arles par exemple.

### 1.3.2. La pratique de la Banque mondiale

Sur la période 1975-1995, la contribution de la Banque mondiale aux projets patrimoniaux reste modeste, et s'inscrit essentiellement dans une logique de valorisation touristique<sup>[2]</sup>. En 1980, la décision d'arrêter le soutien au tourisme renforce le manque d'intérêt pour les projets liés à la réhabilitation du patrimoine urbain. Globalement, les projets ne s'inscrivent alors dans une stratégie globale de développement qu'à travers une logique essentiellement sectorielle (Banque mondiale, 2001). Finalement, c'est à partir de la période 1996-2001 que l'on assiste à une montée en puissance des opérations de financement et de soutien au patrimoine, qui conduit à la prise en compte des impacts socioculturels et de la protection de l'environnement dans les projets à composante patrimoniale.

Il s'agit, selon les propres termes de la Banque mondiale, de privilégier des projets qui ont la capacité de capturer les synergies entre développement urbain et patrimoine culturel, ou entre développement du tourisme et conservation du patrimoine. La valeur multidimensionnelle de la culture et du patrimoine dépasse les objectifs de construction nationale et d'autopréservation culturelle. Ainsi, les dotations culturelles sont considérées par la Banque mondiale, dès la fin des années 1990, comme « *un puissant moteur du développement économique* » (*ibid.*, p. 4). Le cadre d'action de 1999 « *affirme la volonté de la Banque de dépasser les mesures de sauvegarde du patrimoine culturel pour adopter une approche active de prise en compte de la valeur économique du patrimoine [...]. En particulier, il illustre la synergie possible entre une position de soutien au patrimoine culturel et les objectifs centraux de la Banque de création d'emplois et de réduction de la pauvreté.* » (*Ibid.*, p. 33). « *La politique de la Banque en matière de patrimoine culturel repose sur deux pierres de touche : la valeur économique du patrimoine, et sa valeur éducative. [...] Elle défend*

[2] Pour le Moyen-Orient et l'Afrique du Nord, trois projets seulement : Jordan Tourism en 1976, Egypt Luxor Tourism en 1979 et Tunisia Urban Development III en 1982, avec des résultats limités, selon la Banque mondiale elle-même (Banque mondiale, 2001).

*l'idée que le patrimoine peut devenir un moteur auxiliaire de la croissance économique et du développement. » (Ibid., p. 32).*

Dans les dernières années, les interventions patrimoniales de la Banque mondiale sont devenues des sous-composantes de projets de développement économiques et sociaux plus importants, en particulier des projets urbains, alors que certains projets plus anciens (Tunisie, 2002) bénéficiaient du statut de projet à part entière. Cette évolution correspond aux théories relatives à l'économie du patrimoine qui considère souvent ce dernier comme le support d'une économie de plus-value s'appuyant sur des équipements et services préexistants. En effet, la valorisation d'un patrimoine dans un environnement vide (pas d'équipements, pas de services) ne génère pas de gains économiques réels, contrairement à celle d'un patrimoine situé dans un territoire déjà équipé, qui amène un flux économique supplémentaire parfois conséquent.

### 1.3.3. La doctrine de la Banque interaméricaine de développement (BID)

La BID adopte une approche assez proche de celle de la Banque mondiale dans l'évaluation des projets liés au patrimoine urbain. L'équilibre entre investissements privés et publics est mis en avant, de même que la nécessité d'évaluer les projets à l'aune de leur impact économique. La BID propose une approche des efforts de réhabilitation et de conservation en termes de soutenabilité, définie par « *la capacité de ces programmes à retenir les activités existantes, et à attirer un ensemble diversifié de nouvelles activités économiques, de résidents et d'usagers des centres historiques* ». Lorsque le patrimoine urbain est soutenable, l'investissement privé assure le développement économique, alors que l'investissement public permet le maintien des infrastructures urbaines, compense les impacts sociaux négatifs, et soutient les initiatives privées. Une telle approche de la soutenabilité du patrimoine urbain permet de mettre en avant l'importance du critère de l'attractivité économique des centres historiques. Toutefois, en insistant sur la seule dimension économique, elle laisse de côté une partie des défis associés à la soutenabilité du patrimoine urbain.

## 1.4. Les systèmes de financement du patrimoine urbain

Le financement du patrimoine provient de diverses sources internationales et nationales, publiques et privées, directes et indirectes. Une partie de ces financements

correspond à des stratégies de projet, une autre à des modalités d'intervention institutionnelles systématiques.

Au cours des dernières années, la répartition des financements s'est modifiée. Dans les pays occidentaux (hors pays anglo-saxons), le secteur public, et particulièrement les Etats, a réduit sa contribution en transférant la charge à d'autres collectivités publiques territoriales et au secteur privé. Les législations ont été adaptées afin de faciliter les investissements privés (mécénat, délégation de services publics au secteur privé pour la gestion du patrimoine). Dans le même temps, certains sites, sous la pression des autorités de tutelle, se sont lancés dans des politiques d'accroissement des recettes directes et indirectes, en recherchant une augmentation sensible de leur fréquentation, en développant la location des œuvres, l'ingénierie de projet, voire le *franchising* de marque (Louvre, Beaubourg, Guggenheim). Une telle stratégie ne se traduit pas nécessairement par de meilleures conditions de visite et un plus grand respect des œuvres. Dans les pays anglo-saxons, où le secteur privé non lucratif joue un rôle majeur en matière de gestion du patrimoine culturel et naturel, les besoins de financements conduisent à solliciter plus fortement les institutions publiques. Dans tous les cas de figure, il est évident que le financement du patrimoine devient, de plus en plus clairement, une affaire privée, associative (non lucrative) ou commerciale, et que le rôle du secteur public diminue sensiblement.

#### *1.4.1. Les financements internationaux publics et privés du patrimoine*

##### **Les institutions internationales publiques**

Les bailleurs internationaux intergouvernementaux jouent un rôle majeur dans les pays dépourvus de moyens financiers, techniques et institutionnels. Ils apportent un appui financier (sous forme de prêts ou d'aides), mais également technique, qui les amène parfois à conduire eux-mêmes les réalisations, par le biais de structures juridiques appropriées (unités de gestion de projet). En matière de patrimoine urbain, les interventions des bailleurs touchent l'ensemble du dispositif : renforcement institutionnel, renforcement législatif, inventaire, programmation des actions, maîtrise d'ouvrage des actions par le biais de supports juridiques spécifiques, contrôle des opérations (travaux, gestion financière), formation, mise en place des conditions de gestion, voire prise en charge de la gestion au moyen de supports juridiques et financiers adaptés. Dans la quasi-totalité des cas, les interventions des bailleurs associent la protection du patrimoine urbain et le développement.

Parmi les bailleurs internationaux intervenant dans le patrimoine, citons les instances intergouvernementales : Banque mondiale ; Programme des Nations unies pour le

développement (PNUD) ; Programme des Nations unies pour l'environnement (PNUE) ; Union européenne ; banques de développement (européenne, asiatique, africaine, interaméricaine) ; UNESCO.

Parfois, plusieurs bailleurs interviennent ensemble dans le cadre d'un même projet. Une variante de ces interventions est représentée par la gestion de fonds fiduciaires ou de mécénat (c'est le cas de l'UNESCO). Dans ces cas de figure, les institutions gèrent des financements particuliers accordés par certains pays, sous forme de fonds spécifiques et en complément de leurs contributions nationales normales. En la matière, le Japon et l'Italie jouent un rôle significatif lorsqu'il s'agit de patrimoine.

### Les agences de coopération et la coopération décentralisée

Les agences nationales de coopération jouent un rôle majeur en matière de protection et de valorisation du patrimoine à des fins de développement. Comme les institutions internationales, elles apportent des financements sous forme de prêts ou d'aides. Elles peuvent mobiliser des compétences techniques reconnues, aussi bien pour ce qui concerne la conservation et/ou la restauration (*Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit* - GTZ à Alep, en Syrie) qu'en matière de renforcement institutionnel et juridique, de travaux ou de gestion et de développement. Des coopérations bilatérales (d'État à État) existent aussi, mais sont modestes au regard de l'ensemble des financements accordés dans le domaine du patrimoine. Les coopérations décentralisées (collectivités) occupent une place de plus en plus importante en tant que support pour la protection, la conservation et la valorisation du patrimoine urbain. Les sommes en jeu sont toutefois très inférieures aux montants alloués par les institutions intergouvernementales et les agences de coopération.

Selon les opérateurs, les interventions concernent les études ou les travaux (ou les deux) ; on constate très souvent que les financements proposés par la coopération ne prennent pas en charge la gestion des opérations (équipements, aménagements, réhabilitation) une fois celles-ci terminées. Dans les pays qui disposent des moyens institutionnels suffisants pour assurer cette charge de gestion, ce dispositif est sans conséquence ; dans les autres, moins bien dotés, la phase de gestion pose parfois des problèmes insurmontables, qui remettent en cause les investissements consentis. Certains bailleurs élaborent une stratégie différente. Ainsi, les Chinois, en Afrique, ne financent pas les études mais les travaux et assurent le suivi de la gestion, quand ils ne gèrent pas eux-mêmes par le biais de sociétés spécifiques.

### Les fondations (secteur privé non lucratif)

Enfin, parmi les bailleurs, et lorsqu'il s'agit du patrimoine, il faut souligner le rôle central des grandes fondations qui sont des institutions de droit privé, non lucratives. Dans la plupart des cas, elles apportent des aides financières sous forme de subventions. Celles-ci sont généralement plus modestes que celles apportées par les bailleurs intergouvernementaux et les agences de coopération.

La plupart des fondations apportent une expertise technique et scientifique par le biais d'interventions directes et de formations (Getty). D'autres assurent le développement d'établissements culturels (musées), soit directement, soit par le biais d'un système de franchise, système qui tend à se développer rapidement (Guggenheim à Bilbao et Abou Dhabi). Enfin, certaines d'entre elles interviennent comme bailleur, tout en apportant un appui technique et scientifique marqué qui les conduit à mener elles-mêmes les actions de conservation et de valorisation (*World Monument Fund, Aga Khan Trust for Culture, Fonds arabe pour le développement économique et social*).

Les bailleurs peuvent accorder leurs financements aux États, aux collectivités (souvent sous couvert de l'État), voire au secteur privé. Ils peuvent également assurer directement le financement des actions. Dans ce cas, ils font assurer la maîtrise d'ouvrage par des structures intermédiaires qu'ils maîtrisent. En matière de patrimoine, le montant moyen des aides apportées pour une opération, par les organisations intergouvernementales et les agences de développement, se situe en général autour de 3 à 5 millions (M) d'euros (EUR) lorsqu'il s'agit de subventions et peut atteindre plus de 150 M EUR lorsqu'il s'agit de prêts (Banque mondiale à Saint-Pétersbourg).

#### 1.4.2. Les financements nationaux directs

Les financements nationaux sont assurés par le secteur privé et le secteur public. Globalement, la contribution du secteur privé (personnes physiques, personnes morales et secteur privé non lucratif) est supérieure à celle du secteur public.

Dans les pays développés, en France en particulier, le secteur public finance directement les opérations de conservation concernant les monuments protégés. La participation de l'État se réduit au profit de celle des collectivités territoriales. Il s'agit d'un dispositif institutionnel qui n'est pas directement lié à la nature des projets. Aujourd'hui, les aides aux monuments protégés sont toutefois plus facilement attribuées si le projet de restauration et/ou de conservation est assorti d'un projet de

valorisation. Dans le domaine du patrimoine urbain, les financements publics portant sur le patrimoine non protégé peuvent être organisés de manière à associer les différents bailleurs (État, collectivités, secteur privé) dans des programmes coordonnés par des agences nationales (ANRU). Dans les opérations de réhabilitation touchant le patrimoine urbain non protégé, les financements sont en majorité assurés par le secteur privé.

Dans la très grande majorité des pays anglo-saxons, la situation est différente. Des fondations ou *trustees* (opérateurs privés non marchands) assurent le financement du patrimoine. Ces acteurs bénéficient d'exemptions fiscales importantes. C'est le cas, par exemple, du *National Trust* au Royaume-Uni, qui gère une partie très importante du patrimoine culturel et naturel britannique. Il existe par ailleurs un *National Trust* spécifique à l'Écosse. L'État et les collectivités peuvent apporter des moyens complémentaires, en particulier pour favoriser la conservation et la sensibilisation des publics scolaires et des populations locales. Ces opérateurs privés, très fortement impliqués dans la vie collective des territoires, collectent des fonds de sources diverses : donations, cotisations de leurs membres (2,2 millions de membres pour le *National Trust*), vente d'objets dérivés, activités touristiques (location, gîtes), exploitation des domaines naturels qu'ils gèrent et, de manière marginale, droits d'entrée. Ils peuvent recevoir des propriétés en donation (selon plusieurs types de dispositifs fiscaux) et sont soumis à un principe d'inaliénabilité.

### 1.4.3. Les financements nationaux indirects

Enfin, le patrimoine bénéficie de financements indirects dont font partie :

- les avantages fiscaux (exonération de l'ISF, déduction des travaux, absence de droits de succession) accordés aux propriétaires de biens protégés et, dans certains cas, aux bailleurs locatifs ;
- les avantages fiscaux liés à des dispositifs spécifiques, tels la taxe départementale d'espaces naturels sensibles (TDENS) prélevée sur le permis de construire et reversée au département pour acquérir ou entretenir des espaces naturels non constructibles ;
- les produits des prélèvements sur les jeux de hasard (loteries, dans plusieurs pays européens et, depuis peu, poker en ligne en France) ;

- la fiscalité traditionnelle provenant des activités générées par la conservation et la valorisation du patrimoine.

Les travaux actuels sur les modalités de financement direct et indirect du patrimoine s'orientent selon trois « pistes » principales :

- la valorisation des actions de privatisation partielle de l'espace public par le biais de concessions (restaurants, billetterie, commerces) ;
- la « sécurisation » du circuit des recettes du patrimoine dans le but d'assurer un retour qui bénéficie au patrimoine lui-même. En effet, dans un certain nombre de cas, les recettes directes et indirectes de l'exploitation du patrimoine sont utilisées à d'autres fins qu'à sa protection et à sa gestion ;
- la fiscalisation, sous une forme à définir (sur le modèle de la TDENS, par exemple), des retombées induites dans les territoires par l'exploitation du patrimoine.

## 1.5. Protection et valorisation du patrimoine urbain : la gestion des risques

L'intervention sur le patrimoine urbain peut engendrer un certain nombre de dérives qu'il est parfois possible de limiter en les anticipant. En matière d'évaluation économique, ces risques doivent être pris en compte *a priori*, car ils suggèrent une réflexion préalable, en termes de variantes, qui peut avoir une influence déterminante sur l'évolution de la ville patrimoniale et sa valeur économique.

### 1.5.1. *Un marketing urbain parfois excessif*

Le succès rencontré par l'édification du musée Guggenheim, à Bilbao, a ouvert une ère que l'on peut qualifier de marketing urbain, marquée par la construction d'édifices iconiques. Dans le cadre de la compétition entre villes, l'esprit du lieu, fortement lié au patrimoine urbain et au marché urbain des loisirs, est un facteur de différenciation et d'attractivité, en direction des clients du tourisme patrimonial, mais aussi des nouveaux résidents et investisseurs. L'enjeu est de faire apparaître la ville comme un lieu dans lequel il est agréable d'habiter, offrant un cadre de travail efficace, incitant à y organiser un congrès ou à y passer des vacances. Le patrimoine répond à des exigences nouvelles : qualité de vie, développement durable, tourisme non massifié, récupération de l'espace public, participation civique. En Europe, maintes

viles, petites et moyennes, cherchent à reconvertir une économie traditionnellement agricole ou industrielle à partir de la culture et du patrimoine et à obtenir un label patrimonial. Dans un contexte de plus en plus concurrentiel, il n'est pas rare qu'elles confient désormais à des professionnels les démarches en vue de l'obtention du statut de patrimoine mondial. Les politiques locales patrimoniales conduisent les villes à afficher leurs singularités afin de se positionner dans le jeu de la compétition symbolique, aux plans national et international. Le *genius loci* est un atout mobilisable dans le cadre des politiques économiques locales : il stimule la production d'espaces emblématiques et va de pair avec l'invention de titres tels que « capitale du vin » ou « de la cerise ». Le patrimoine est désormais au cœur de la gestion stratégique de l'image de la ville et l'inscription sur la liste du patrimoine mondial, l'un des principaux labels du marketing urbain. Le bien classé, centre historique ou monument, est utilisé comme outil de promotion de la ville dans son ensemble et la diffusion de cette image s'effectue largement par le biais d'événements culturels, de l'inscription de symboles modernisateurs dans le paysage urbain ou par l'instrumentalisation et la réinvention du patrimoine historique. Ainsi, réactivation de coutumes, mise en avant de produits artisanaux et gastronomiques nourrissent le marché urbain des loisirs et du tourisme.

Si le travail opéré par une municipalité sur l'attractivité de son agglomération à partir de la mise en valeur de son centre historique, tant en direction des habitants (le « bien vivre ») qu'en direction des touristes (le « bien visiter »), est légitime, il faut veiller à ne pas dénuer de sens le travail de mise en valeur d'un bâti qui revêt, aux yeux des experts de la labellisation patrimoniale, une valeur et un sens architecturaux, historiques et symboliques. La marchandisation des centres historiques, souvent dénoncée, peut en effet se révéler contreproductive si elle malmène trop explicitement la ressource patrimoniale. Elle peut aussi constituer un indice d'une absence de vision politique. À terme, seule une gestion informée et respectueuse du bâti ancien garantit la pérennité de la labellisation. Après une période d'une vingtaine d'années pendant laquelle la mise en valeur du patrimoine urbain a conduit nombre de municipalités (comme Lille, par exemple) à utiliser ses ressources pour s'affirmer comme centre d'innovation et de développement, et en direction du marché du tourisme culturel, on semble aujourd'hui entrer dans une phase où les grandes villes sont plus soucieuses de consolider les résultats obtenus que de redéfinir leur projet. Or une mise en valeur patrimoniale qui serait portée par une « demande sociale » molle et par la seule détermination des « gardiens du temple patrimonial » risquerait d'aboutir à une mise en valeur pauvre de signification et balisée par quelques éléments emblématiques réducteurs.

### 1.5.2. *La muséification*

La muséification désigne un mouvement de « dévitalisation » du patrimoine urbain immobilier, mobilier et immatériel. C'est un procès que l'on fait souvent aux villes touristiques, accusées de se transformer en vitrines du passé, peu à peu dépossédées des expressions de la vie actuelle. Si cette dénonciation vaut sans doute pour quelques lieux emblématiques, la vitalité des grandes cités patrimoniales l'emporte le plus souvent. Néanmoins, une intervention sur le patrimoine urbain doit prendre en compte le risque d'une « dévitalisation » au profit d'une présentation majoritairement culturelle, conçue et mise en œuvre par les spécialistes du domaine, surtout dans une configuration où le patrimoine et sa variante muséale jouent un rôle de plus en plus évident comme élément d'identification et de renforcement d'image. Aujourd'hui, le nombre des nouveaux musées est impressionnant, en Europe ou dans le Golfe. Dans la plupart des cas, il s'agit effectivement d'un geste urbain proposant des architectures de plus en plus créatives mais, à y bien regarder, si l'on parle en permanence des architectes de ces nouveaux musées (Hadid, Pei, Tschumi, Sanaa, ou encore Nouvel), on ne renseigne pratiquement jamais sur les collections qui y seront abritées.

### 1.5.3. *La spéculation immobilière*

Les phénomènes de spéculation immobilière sont fréquents dans les actions de restauration et/ou de réhabilitation du patrimoine urbain. Dans les pays occidentaux, les premiers secteurs sauvegardés ont généré ce type de dérives : aidés par les collectivités et l'Etat, quelques propriétaires ont profité de l'effet d'aubaine. Mais il n'y a pas qu'en Europe que la spéculation immobilière patrimoniale se développe : elle existe aussi dans les pays en développement. La réduction des aides ou leur assujettissement à des contraintes particulières comme la surtaxation des plus-values à la revente constituent des moyens limitatifs. L'intervention du secteur public peut aussi réduire les risques spéculatifs. Dans les zones patrimoniales urbaines protégées, le droit de préemption permet aux collectivités de mener une politique plus équilibrée, en acquérant des immeubles anciens pour les affecter en partie au logement locatif des foyers modestes, à des commerces ou à des équipements culturels.

### 1.5.4. *La mono-activité touristique*

La mono-activité touristique est un risque important et difficile à gérer : la rentabilité du tourisme est parfois telle que les arbitrages se font à son profit. Le cas de l'accueil des croisiéristes, à Venise, en est un exemple radical. La ville a ainsi réussi, pendant

plusieurs décennies, à gérer le flux touristique de manière à peu près satisfaisante, en limitant strictement l'accroissement de son parc hôtelier. De ce fait, le nombre des touristes est resté à peu près stable. En revanche, elle a rencontré davantage de difficultés dans la régulation des flux d'excursionnistes. Très récemment, la ville a autorisé la création d'un très grand hôtel (Hilton) dans les anciens moulins de la Giudecca, et l'accostage des grands bateaux de croisière au port de Tronchetto. Ces deux décisions se sont instantanément traduites par la présence de 3 000 à 5 000 personnes de plus dans la ville chaque jour, balayant le fragile équilibre qui prévalait jusqu'à présent.

### 1.5.5. La gestion des populations résidentes

Le transfert des populations résidentes pose souvent un problème difficile. Parfois les habitants eux-mêmes, séduits par des offres financières importantes, acceptent de vendre leur bien pour s'installer ailleurs (Marrakech). Ces offres viennent le plus souvent d'acquéreurs étrangers, mais également (de plus en plus souvent), d'anciens habitants, partis à l'étranger ou dans d'autres villes du pays et qui reviennent dans le lieu de leur enfance ou retrouvent, lorsqu'ils en ont conservé la propriété, le berceau familial.

Le maintien des populations, qui se heurte à leur fréquente insolvabilité, se fait le plus souvent par un dispositif d'aide publique : achat des immeubles par le secteur public (État, collectivité) ou par des opérateurs collectifs semi-publics (HLM), financement de la transformation et maintien dans les lieux. Dans certains cas, l'intervention de réhabilitation se fait directement sur des biens qui sont déjà la propriété des opérateurs publics ou des communautés religieuses (biens Habous dans les pays musulmans). Ces dispositifs valent pour les locataires, mais sont beaucoup plus délicats à mettre en œuvre pour les propriétaires car les actions envisagées requièrent leur accord et leur participation au financement. Pour ces derniers, des aides financières peuvent être allouées (prêts, microcrédits, aide en matériaux), assorties de limites à la revente (voir *supra*). La Banque mondiale suggère également une meilleure gestion des droits à construire pour les propriétaires de biens en mauvais état ou détruits. L'expérience montre aussi, en tout cas dans certains pays du Sud, que pour une partie non négligeable des habitants des quartiers anciens dégradés, l'option d'un changement de résidence n'est pas nécessairement exclue.

### 1.5.6. L'absence de moyens d'intervention

Dans la plupart des pays en développement, les moyens juridiques, institutionnels, financiers, techniques et humains, sont limités, voire inexistant dans les PMA. Dans

ces cas de figure, la coopération multilatérale, bilatérale et (de plus en plus souvent) décentralisée viennent pallier les carences. Paradoxalement, cette situation permet souvent d'être plus efficace que dans les pays disposant de l'ensemble des moyens. Cependant, une fois les opérations de coopération terminées, le suivi des interventions se révèle généralement assez faible.

### *1.5.7. Le droit de propriété, les baux locatifs, l'acquisition par des étrangers et des non-résidents*

L'une des difficultés majeures de l'intervention dans les centres urbains historiques est de nature juridique. Le droit de propriété, et en particulier l'indivision, peuvent bloquer des actions de rénovation, dans la mesure où l'on ne peut pas identifier les propriétaires. Il en va de même dans certains pays avec les baux locatifs régis par des législations favorisant le maintien dans les lieux et les loyers très bas (Malte). Pour faire face à ces difficultés parfois dramatiques, certains pays ont élaboré un arsenal juridique « de contournement ». Il en est ainsi pour le droit de préemption accordé aux collectivités (communes) dans certains cas définis par la loi, qui leur permet d'acquérir des biens en lieu et place d'acheteurs, voire en l'absence de propriétaires connus. Enfin, la capacité pour un étranger ou un non-résident d'acquérir un bien immobilier facilement peut s'avérer avantageuse, en favorisant la présence de résidents disposant de moyens financiers supérieurs à ceux de la population locale. Bien évidemment, un tel dispositif peut aussi verser aisément dans l'excès de la gentrification accélérée.

## **1.6. Esquisse de typologie des centres urbains historiques**

Sur la base des éléments détaillés dans les parties précédentes, on peut proposer une première esquisse de typologie des ensembles urbains historiques, qui distingue différentes catégories de sites en fonction de leur importance, de leur complexité et de leur rôle en matière de développement. Dans les sites les plus importants, il va de soi qu'en matière de développement, il n'est pas évident de distinguer clairement ce qui relève du patrimoine et ce qui relève simplement des activités urbaines traditionnelles.

### *1.6.1. Type 1 : la ville patrimoniale active en pays développé*

Dans la ville patrimoniale active en pays développé, les différentes catégories de patrimoine urbain coexistent : monuments importants, monuments secondaires, religieux et civils, voiries anciennes, hôtels particuliers, maisons individuelles et

immeubles d'habitation. Ces centres historiques disposent de nombreux équipements et services. En Europe, des sites de cette nature abritent des monuments romains, médiévaux, renaissants et modernes. Concernant l'habitat, les maisons encore habitées les plus anciennes datent du XI<sup>e</sup> siècle, mais l'essentiel du patrimoine urbain destiné au logement date des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles (immeubles de rapport). La ville occidentale ne connaît pas les difficultés morphologiques de certains centres historiques, comme les médinas par exemple. Grâce aux travaux d'embellissement urbain réalisés au XVIII<sup>e</sup> siècle et aux opérations urbaines connues sous le vocable d'haussmannisation, la ville historique est généralement accessible aux voitures. Les logements ont été conçus pour recevoir des familles réduites. Dans sa presque totalité, ce bâti a été restauré, voire rénové ou réhabilité. Ces ensembles urbains abritent essentiellement des habitations collectives, des commerces, des services, des activités touristiques (hôtels, restaurants, lieux d'animation). On y trouve encore parfois des activités de petite industrie ou d'artisanat. Plusieurs époques de construction y cohabitent. D'une façon générale, le tourisme est apprécié comme un élément du développement local. Mais cette appréciation ne donne pas toujours lieu à la mise en œuvre de programmes d'aménagement appropriés. On trouve ce type de ville un peu partout en Europe occidentale, centrale et orientale, de Rome à Budapest et de Cordoue à Saint-Pétersbourg.

### 1.6.2. Type 2 : la ville patrimoniale dégradée en pays développé

Si la plupart des centres historiques ont bénéficié du mouvement de sauvegarde et de mise en valeur, certains demeurent toutefois en situation dégradée. Dans ce cas, c'est l'ensemble du patrimoine qui subit une dégradation : vétusté des logements, des bâtis, des réseaux, raréfaction (voire inexistence) des services, et difficultés économiques des populations résidentes. C'est par exemple le cas de certaines villes françaises moyennes, comme Grasse ou Carpentras.

Dans cette situation, le patrimoine ne bénéficie pas nécessairement de protections, donc de sources de financement. Sa restauration représente un coût financier très important, d'autant que l'intervention sur le patrimoine lui-même doit s'accompagner d'une action sur l'ensemble des équipements et des services urbains, et que les populations résidentes ne disposent pas des moyens suffisants pour participer aux investissements de manière significative. Ajoutons que se posent également souvent des problèmes de propriété (indivision). Enfin, les quartiers anciens de ce type sont souvent « enclavés » dans des ensembles urbains plus récents, ce qui impose de construire des programmes permettant d'articuler les divers ensembles. Il s'agit donc parfois d'un processus de « reconquête ». Dans ce contexte,

on peut intervenir dans le cadre de programmes intégrés portant sur des ensembles conséquents en s'appuyant sur des dispositifs financiers et techniques exceptionnels (ANRU), ou en progressant immeuble par immeuble ou rue par rue en rénovant l'habitat et en favorisant l'installation de commerces et de services ainsi que la mobilité sociale.

### *1.6.3. Type 3 : la ville patrimoniale touristique dans les pays développés et les pays en développement*

La ville patrimoniale touristique existe dans les pays développés et dans les pays en développement. Dans les premiers, elle dispose de l'ensemble des moyens juridiques, institutionnels, techniques et financiers mobilisables. Dans les seconds, nous l'avons vu, ce n'est pas le cas.

Par rapport à la ville « non touristique », le centre urbain historique offre un ensemble de différences marquées. L'accent est plus largement mis sur la conservation et la valorisation du patrimoine culturel visitable ou utilisable à des fins de spectacles ou d'accueil touristique. L'habitat destiné aux résidents permanents est réduit au profit de l'habitat touristique : hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, résidences secondaires et, de plus en plus, immobilier touristique locatif. Les activités sont largement monopolisées par le tourisme : commerces de souvenirs, restaurants, artisanat spécialisé souvent fabriqué en Asie.

Cette mono-activité a des conséquences multiples. Elle agit tout d'abord sur les aménagements urbains, (en particulier sur les conditions de circulation et de stationnement), conçus et programmés pour recevoir des flux touristiques importants à certaines périodes. Elle influence également la dynamique urbaine en réduisant les commerces et services (santé, scolaires, commerces de proximité) nécessaires à la vie des résidents permanents. Elle peut perturber la population locale, qui se trouve peu à peu dépossédée de son environnement, de son habitat (gentrification), et qui voit ses conditions d'existence fortement perturbées par une fréquentation parfois excessive. Enfin, cette mono-activité provoque des distorsions financières, en créant des poches spéculatives. Une fois ces conséquences énoncées, force est de constater que la mono-activité permet de sauvegarder le patrimoine : en suivant cette logique, la ville de Venise est passée de 175 000 habitants dans les années 1950 à 60 000 actuellement. Cette forme de prédominance touristique caractérise aussi des villes européennes comme Bruges, le centre historique de Prague ou de Florence, mais également des villes méditerranéennes, comme Marrakech et Sidi Bou Saïd.

#### 1.6.4. Type 4 : les villages de caractère

Les villages de caractère, une variante du type 3, sont des petites unités urbaines de moins de 2 000 habitants. Dans la très grande majorité des cas, les activités touristiques y jouent un rôle économique essentiel en appuyant des activités locales agricoles et artisanales. Ils relèvent d'une logique identique à celle des villes historiques, déterminée par le niveau de protection et les moyens de financement. Ces villages connaissent une évolution identique à celle des centres historiques touristiques : disparition des services et des commerces utiles aux résidents permanents, accroissement des usages touristiques du patrimoine et en particulier des hébergements, restaurants, commerces spécialisés (souvenir, artisanat, produits du terroir) et des résidences secondaires. Ces phénomènes entraînent une spéculation foncière et immobilière qui conduit les locaux à vendre leurs biens. Toutefois, la plupart de ces villages ne disposant pas des commerces et services résidentiels (souvent regroupés dans les agglomérations proches plus importantes), l'effet négatif du développement touristique y est généralement atténué. Pour le patrimoine, cette tendance est plutôt favorable car elle permet de mobiliser des moyens financiers plus importants pour le protéger et le mettre en valeur. En France, cette situation est très fréquente (Sarlat, Conques, Gordes, Locronan, et de nombreux villages de l'arrière-pays méditerranéen).

#### 1.6.5. Type 5 : la ville patrimoniale dans les pays à faible revenu, et notamment les PMA

La ville patrimoniale des PMA est caractérisée par sa relative dégradation, qui ne s'accompagne toutefois pas nécessairement de la disparition des activités économiques, de quelques services ni de l'habitat. Pour une partie d'entre elles, cette difficulté se trouve renforcée par la morphologie même du patrimoine urbain : la médina arabe est pratiquement inaccessible aux véhicules automobiles et les logements sont habités par des familles indivises (*i.e.* qui accueillent plusieurs générations, une typologie aujourd'hui inappropriée et difficile à transformer). Par ailleurs, les moyens institutionnels, juridiques, techniques et financiers sont, rappelons-le, souvent limités, voire inexistants. Les options d'intervention sont donc réduites.

En matière d'habitat, on peut identifier plusieurs stratégies : réhabilitation totale d'un quartier, réaménagement limité de l'existant, exil total de la population vers de nouvelles unités d'habitat, ou modification des activités (gentrification et touristification). Il apparaît en tout cas très difficile de mener de front le maintien des populations locales en améliorant leurs conditions de vie et le renforcement des

activités économiques. Ceci ne serait possible qu'en présence d'un processus de valorisation touristique permettant d'occuper des immeubles patrimoniaux réaffectés (demeures seigneuriales, habitat de charme, voire de plus en plus habitat banal), soit en locatif, soit en pleine propriété.

Aujourd'hui, à de très rares exceptions, la valorisation économique des centres historiques dans les pays émergents et les PMA ne fonctionne de manière claire que dans un processus de développement touristique. En effet, les populations locales ont rarement les moyens financiers de faire face à des processus de réhabilitation, hors la présence d'aides importantes provenant d'institutions internationales. Cette situation tient au fait que le tourisme pallie assez facilement les différentes carences (institutionnelles, juridiques, techniques et financières) des systèmes nationaux de protection et de sauvegarde. Il peut mobiliser rapidement des investisseurs auxquels il assure une rentabilité acceptable grâce à la gestion régulière des activités. Dans la plupart des cas, les interventions sont réalisées dans le cadre de coopérations multi ou bilatérales. La coopération décentralisée joue là un rôle de plus en plus important. Certains voyageurs apportent aussi leur appui technique et financier (Point Mulhouse en Mauritanie, Nouvelles Frontières). Cependant, la stratégie de développement touristique ne peut fonctionner que dans la mesure où il existe sur place des moyens de créer des équipements sans avoir à surinvestir (création d'auberges, hôtels, restaurants, commerces dans des locaux existants transformés ou dans des constructions neuves) et des compétences existantes ou à former (conservation du patrimoine, accueil, guides, gestion d'hébergement, restauration alimentaire, médecins). C'est le cas pour un grand nombre de villes appartenant aux grandes régions en voie de développement, telles Tripoli (Liban) ou Saint-Domingue.

## 1.7. Le patrimoine urbain dans les processus de développement territorial

D'un point de vue économique, le patrimoine urbain a une valeur en tant que ressource susceptible de contribuer au développement du territoire qui l'a engendré. Ce constat suppose donc, pour assurer l'évaluation économique de tout projet relatif au patrimoine urbain, de préciser dans chaque cas le territoire pris en considération et les éléments clés du processus de développement territorial.

### 1.7.1. *L'identification du territoire à prendre en considération*

L'être humain est un être social qui se regroupe avec ses semblables sur un ou des territoire(s). En effet, si les lieux de vie domestique, de travail et de loisir peuvent être

différents selon la nature de l'activité considérée (différence qui tend à croître dans le monde contemporain), la nature de ces territoires et, dans le temps, celle de leurs processus de développement, jouent un rôle essentiel pour leur bien-être.

Tout territoire est donc un construit social qui combine des éléments de nature économique, sociale et politique. Du point de vue économique, il se caractérise par un ensemble de structures de production, de modalités de répartition des revenus, et d'échanges internes et externes. Socialement, il est composé d'un ensemble de catégories sociales regroupées sous des formes diverses : formelles (associations et syndicats) ou informelles (relations de voisinage et familiales). Toutefois, un territoire ne peut exister sans une organisation politique, appuyée sur des structures administratives, dont le rôle est d'assurer la coordination de l'action des différents groupes qui constituent ce territoire et d'arbitrer leurs conflits.

La forte diversité des territoires provient de l'ampleur des disparités : économiques (en termes de niveau de richesse), sociales (dues à la nature et à la culture des divers groupes sociaux) et politiques (selon leurs types d'organisation et le degré de légitimité des gouvernants). De plus, ces territoires s'échelonnent du quartier ou du village aux regroupements supranationaux, comme l'Union européenne. Cette complexité du paysage territorial entraîne inévitablement des chevauchements d'appartenance, sources de conflits, entre les divers groupes d'acteurs du développement. En effet, les intérêts des résidents d'une zone donnée n'ont *a priori* pas de raison de correspondre à ceux d'un territoire plus vaste, et les intérêts locaux, nationaux, ou mondiaux peuvent donc s'opposer. Dès lors, un projet local de valorisation d'un patrimoine urbain peut se heurter à une politique nationale de développement suivant d'autres priorités, et inversement pour un projet d'origine nationale ou internationale. Dans tous les cas, il est toutefois essentiel d'évaluer les conséquences locales des projets de valorisation sur le coût du foncier, les salaires et les prix des biens. De plus, les dépenses de valorisation engagées localement peuvent finalement, du fait des caractéristiques de la structure productive locale, bénéficier surtout à des territoires voisins. Dans de tels cas, seule l'intervention compensatrice d'une collectivité territoriale plus vaste ou de l'État peut faciliter la réalisation du projet. Dès lors, des différences d'appréciation ne peuvent qu'apparaître, selon l'échelle territoriale considérée, quant aux critères permettant d'évaluer la pertinence des projets patrimoniaux.

Quelle que soit l'échelle d'analyse adoptée, les territoires peuvent également être, analytiquement, regroupés en quelques grands types idéaux. L'un des plus fréquemment évoqués est constitué par les « districts industriels ». Il s'agit de zones

où la production d'un type de produit occupe une place essentielle, production par ailleurs quantitativement significative nationalement et à l'exportation. Y coexistent de nombreuses PME, ayant des liens étroits et complexes de concurrence et de coopération. A l'opposé, peuvent être identifiés des territoires dominés par une grande firme.

Les grandes agglomérations, quant à elles, cumulent des activités diverses, tant industrielles que, de plus en plus, de services aux entreprises et aux particuliers. Traditionnellement, on les oppose aux zones rurales, marquées par la place de l'agriculture et leur faible densité. Mais cette opposition ancienne tend à s'atténuer du fait de la croissance de zones rurales périurbaines, essentiellement résidentielles.

Le fait que les projets étudiés concernent le patrimoine urbain ne signifie pas, pour autant, que le territoire à prendre en considération pour leur évaluation économique soit le périmètre, quartier, centre historique, dont la valeur patrimoniale est reconnue. Le plus souvent, le territoire à retenir est soit la ville dans son entier, soit un territoire comprenant également des zones périurbaines et même rurales. Tout dépend de la nature du patrimoine identifié, de son ampleur, de son rayonnement régional, national ou international. C'est donc au cas par cas que le territoire de référence pour l'évaluation peut être déterminé.

Une fois le périmètre du territoire pertinent identifié, il convient d'analyser son processus de développement. Là encore, la grande diversité de ces processus est à l'origine du rôle très variable que peut y jouer le patrimoine urbain.

### *1.7.2. Le développement du territoire du projet patrimonial*

De nombreuses définitions sont proposées pour le terme « développement ». Généralement, en sciences sociales, le développement est caractérisé par la transformation des structures productives et sociales qui permettent une progression cumulative et durable des ressources disponibles pour le bien-être de l'ensemble de la population. Les deux notions de transformation et de progrès des sociétés humaines sont donc au cœur de cette définition. La première notion a une dimension analytique d'identification des conditions et des modalités de ces transformations dans le temps. Il s'agit donc d'une analyse de longue période, qui suppose une référence systématique à l'histoire de ces sociétés. Mais les réalités de l'action politique, pesant sur ces évolutions, supposent l'explicitation des objectifs choisis par les pouvoirs en place en fonction des enseignements du passé, mais aussi des préférences exprimées par les sociétés considérées. Celles-ci sont diverses et, bien

sûr, sources de conflits d'intérêt, tant matériels qu'idéologiques. L'une des caractéristiques essentielles de tout processus de développement est l'amélioration des capacités humaines permettant de satisfaire les besoins jugés prioritaires par le groupe considéré. Dès lors, pour évaluer économiquement la pertinence d'un projet patrimonial, il est indispensable d'identifier les acteurs du développement territorial et leurs objectifs, d'analyser leurs relations, et de caractériser les éléments essentiels du développement du territoire concerné.

### Analyser avec précision les acteurs du développement territorial

À l'intérieur des grands groupes d'individus qui peuvent être identifiés, les acteurs majeurs ne sont pas nécessairement les mêmes que ceux du patrimoine :

- *l'État* est localement représenté par des administrations différentes ; celles ayant en charge les questions de patrimoine peuvent avoir des objectifs différents de ceux d'autres administrations (emploi, santé, finances, ...) ;
- *les collectivités territoriales* sont plus ou moins nombreuses (en France elles constituent un véritable mille-feuilles !) ; leurs compétences, réglementaires ou *de facto*, se chevauchent souvent et leurs pouvoirs respectifs sont très variables d'un pays et même d'une région à l'autre. Leur sensibilité aux questions patrimoniales et leur conception de la valorisation du patrimoine peuvent être très différentes selon les cas ;
- *les entreprises* sont plus ou moins présentes sur le territoire considéré. Surtout, la situation est radicalement différente selon qu'il s'agit de grandes entreprises internationales, nationales ou locales, de petites entreprises, ou d'un vaste ensemble d'activités dites informelles. Elles sont aussi très diversifiées selon leur taille et le statut. Mais ces critères ne suffisent pas à différencier leur attitude face au patrimoine. Leur secteur d'activité peut également être plus ou moins sensible à l'apport du tourisme ou d'une image de marque territoriale susceptible de différencier leur production ;
- *les groupements patronaux* sont également des acteurs potentiels, distincts des entreprises prises individuellement, qu'ils soient interprofessionnels (chambres de commerce et d'industrie) ou non ; il en est de même des organisations de travailleurs ;
- *les associations centrées sur les questions de patrimoine* jouent souvent un rôle important pour sa valorisation, mais elles peuvent être, au moins au premier

abord, en opposition avec d'autres associations, religieuses ou sportives par exemple ;

- les institutions de formation et de recherche (universités, collèges, centres de formation et de recherche), selon leurs spécialisations et sensibilités, confortent plus ou moins les projets patrimoniaux ;

- enfin, la population, indépendamment des institutions qui la structurent, est susceptible de réagir favorablement ou non aux projets patrimoniaux. C'est d'ailleurs bien ce que tentent d'estimer des approches du type de l'évaluation contingente : les réactions peuvent être plus ou moins spontanées (manifestations) et sont susceptibles de se traduire à terme électoralement.

### Jeux d'acteurs et conflits

Les intérêts des résidents d'une zone donnée n'ont pas, *a priori*, de raison de correspondre à ceux d'un territoire plus vaste. Les intérêts locaux, nationaux, mondiaux peuvent donc s'opposer. Dès lors, un projet local de valorisation d'un patrimoine urbain peut se heurter à une politique nationale de développement suivant d'autres priorités et, inversement pour un projet d'origine nationale ou internationale. De plus, les dépenses de valorisation engagées localement peuvent finalement, du fait des caractéristiques de la structure productive locale, bénéficier surtout à des territoires voisins. Dans de tels cas, seule l'intervention compensatrice d'une collectivité territoriale plus vaste ou de l'État peut faciliter la réalisation du projet. Dès lors, des différences d'appréciation ne peuvent qu'apparaître, selon l'échelle territoriale considérée, quant aux critères permettant d'évaluer la pertinence des projets patrimoniaux.

Du fait de leur diversité, les acteurs du développement, quelle que soit leur échelle territoriale d'action, ont des logiques comportementales différentes qui, face aux projets patrimoniaux, les conduisent à des jeux complexes, souvent conflictuels. Les différents groupes et réseaux d'acteurs s'affrontent pour définir des règles ou y échapper, contrôler des institutions, qui peuvent aussi n'être que des vitrines ou des symboles. Dans le cadre actuel de mondialisation, ces acteurs sont d'autant plus susceptibles d'entrer en conflit que les processus de développement mis en œuvre sont souvent brutaux et très rapides. De plus, dans un éventuel contexte de faiblesse administrative et politique (sans parler des problèmes de corruption), l'élaboration de règles, accompagnées de contrôle et de sanctions pour les contrevenants, est pour le moins difficile, et heurts et conflits entre acteurs ne peuvent qu'être renforcés. L'acceptation d'un projet est donc le résultat d'un compromis entre ces acteurs, au

moins entre les plus puissants d'entre eux. Dès lors, pour qu'un projet patrimonial soit réalisable, il est fondamental que l'action de tous ces groupes soit coordonnée et que des arbitrages soient rendus entre leurs intérêts divergents. C'est, fondamentalement, le rôle des pouvoirs publics.

En conséquence, l'évaluation de tout projet doit accorder une grande place aux différents acteurs du développement du territoire, à leurs motivations et à leur degré d'intérêt et d'implication dans le projet considéré. La nature et la force économique et politique des groupes adhérents au projet est un facteur essentiel de sa réussite et, donc, de sa légitimité.

### Modalités et politiques de développement territorial

De par leur impact économique et social (création d'emplois, progression du revenu, amélioration de la formation, de l'état sanitaire et du cadre de vie), les projets de valorisation du patrimoine urbain influent directement sur le développement du territoire considéré. Mais cette évaluation ne peut se faire, en raison de la diversité des territoires, indépendamment de la prise en compte de cette dernière. Cette diversité suppose de tenir compte, dans l'évaluation, de variables relatives au type particulier de développement territorial.

La structure des activités économiques et du tissu social doit être au cœur de toutes les évaluations de projets afin de les adapter à la grande diversité des situations économiques et sociales des territoires. En particulier, pour un même type de projet patrimonial, l'impact sur le développement territorial sera très différent selon la trajectoire de développement antérieurement suivie par le territoire et selon la nature et la cohérence de l'ensemble des politiques locales mises en œuvre. Il est donc important que les projets patrimoniaux ne soient pas, du fait de la spécificité de leur objet, conçus isolément des autres projets locaux de développement : il est essentiel d'évaluer leur compatibilité avec les politiques nationales et locales de développement.

Il s'agit donc d'identifier, au cas par cas, la place relative et l'évolution, par rapport à la moyenne nationale ou régionale, des variables essentielles du développement économique territorial et des politiques qui influent sur ce dernier. Cette identification doit donc porter, en tout premier lieu, sur le facteur clé de tout développement que sont les ressources humaines (taux de croissance de la population, répartition par âge, état sanitaire, niveaux d'éducation et de formation) mais également sur la structure productive (principales productions du territoire, types d'entreprises formelles ou informelles) et le revenu territorial (en identifiant le

degré d'inégalités dans la répartition de ce revenu). Pour une étude centrée sur la valorisation du patrimoine urbain, il s'impose également de préciser l'état des infrastructures de transport, de voirie, d'assainissement, de distribution d'eau et d'électricité. Il en est de même de la structure de la propriété foncière du territoire (privée, communautaire, publique), de la réglementation foncière et de l'existence ou non d'un marché foncier actif.

Les politiques conduites par les pouvoirs publics ont une influence décisive sur toutes ces variables clés du développement territorial. Aussi faut-il préciser le mode de gouvernance du territoire considéré et la nature des ressources (fiscales ou autres) dont disposent les autorités locales.

## 1.8. Le patrimoine urbain, un patrimoine à part

Comme tous les types de patrimoine (monumental, archéologique, mobilier), le patrimoine urbain fait l'objet de politiques d'études, de conservation et de valorisation. Mais à la différence des autres patrimoines, il est confronté à des contraintes économiques et humaines très fortes, dont la gestion implique la présence de dispositifs spécifiques. Ce système particulier a des impacts évidents sur son évaluation économique.

### 1.8.1. *Patrimoine urbain et politique de la ville*

En quoi l'intervention sur le patrimoine urbain se distingue-t-elle de l'intervention sur la ville récente ? Pour l'essentiel, les deux modalités d'intervention visent les mêmes objectifs : amélioration de l'habitat, des transports, des services, des commerces, des infrastructures, des équipements sanitaires, scolaires, culturels, d'une part, et renforcement de l'activité économique, d'autre part. Mais les conditions pratiques de leur mise en œuvre diffèrent sensiblement car le cadre juridique, technique et financier est différent, de même que les contraintes techniques, les stratégies touristiques et la gestion des populations résidentes.

#### **Le cadre juridique, technique et financier**

Le mode d'intervention diffère sensiblement selon qu'il s'agit de la ville récente ou de la ville patrimoniale. Dans le second cas, il importe de prendre en compte un ensemble de dispositifs : (i) juridiques (législation de protection, documents d'urbanisme, droit de préemption, droit successoral), (ii) réglementaires (cahier des charges des secteurs sauvegardés par exemple), (iii) techniques (recours aux architectes spécialisés, entreprises spécialisées, archéologie préventive) et

(iv) financiers (dispositifs de financement, dispositifs fiscaux, mais aussi risques de spéculation renforcés).

À titre d'exemple, selon des estimations non formalisées de la Banque mondiale, si le coût de la main-d'œuvre dans un projet urbain non patrimonial est ramené à 1, le même coût dans un projet urbain patrimonial est de l'ordre de 1,6.

### Les contraintes physiques

Dans certains cas, il se peut également que la configuration même du patrimoine urbain ne facilite pas les actions de restauration ou de réhabilitation, ce qui conduit à proposer des interventions particulières comme, par exemple, la conservation des façades anciennes et le remplacement intégral des bâtis (pratiques que l'on connaît sous le terme de *façadisme*). Cette intervention, qui se justifie par une recherche de l'harmonie entre paysage urbain et cadre de vie, aboutit à ne conserver que la façade et non l'espace intérieur, démoli en vue d'un réaménagement motivé par un usage nouveau, lié notamment à la modernité des conditions de vie. L'ordonnancement urbain et l'image de la ville sont alors privilégiés au détriment de la structure et de l'usage des bâtiments. La ville devient le décor d'un espace théâtralisé. Dans ce processus, qui réduit le travail architectural à l'écriture de la façade et qui détruit les intérieurs historiques, l'accent est mis sur l'espace public, c'est-à-dire sur un cadre urbain familier fournissant une continuité visuelle. Ce cadre urbain, qui incarne l'esprit du lieu, constitue un repère identitaire au sein d'une réalité urbaine mouvante et parfois déroutante. Ce qu'il s'agit ici de sauver est la mémoire visuelle de la ville.

La faible accessibilité et l'inadaptation de certains bâtis aux normes actuelles d'hygiène et de confort imposent parfois des interventions de réhabilitation qui, objectivement, ne peuvent pas répondre aux contraintes de conservation et de protection telles qu'elles sont précisées dans les documents de doctrine et dans les textes juridiques. Cette situation conduit à modifier le tissu ancien pour le rendre habitable. C'est, par exemple, le cas pour les immeubles étroits et construits en longueur (XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles, cadastre en lanière) qui ne correspondent plus aux usages contemporains. Ainsi, dans la vieille ville de Hanoï, où les immeubles ont une largeur de 2,50 mètres et s'élèvent sur des hauteurs de quatre à cinq étages, les interventions consistent souvent à rassembler plusieurs immeubles pour créer des espaces plus vivables. Autre illustration : dans la ville arabe (*médina*), les voiries ne sont pas accessibles aux voitures, d'où la progression du nombre des vélomoteurs. De même, les bâtis étaient conçus pour accueillir des familles indivises, une configuration qui ne correspond plus à la réalité de la vie actuelle. Quel que soit le contexte, la transformation reste une intervention très complexe, dès lors que l'on veut respecter les réglementations de protection.

### La stratégie touristique

Le choix d'un développement patrimonial à vocation touristique génère également des particularités. L'accent (protection, conservation, circulation, aménagements, promotion) est mis sur les lieux les plus attractifs pour le touriste (lieux de visite, circuits piétonniers, hôtels, restaurants). Par ailleurs, le soutien aux activités d'hébergement et de loisir peut entraîner des arbitrages qui s'exercent au profit du passage, contre les résidents permanents. Enfin, les flux de visiteurs excessifs sont parfois extrêmement gênants pour les résidents permanents.

### La gestion des populations locales

La gestion des populations résidentes est extrêmement délicate. Pour l'essentiel, les centres historiques peu ou pas rénovés sont habités par des populations qui ne disposent pas de moyens économiques, et qui occupent très souvent des biens en situation d'indivision où les titres de propriété n'existent plus. Elles ne peuvent donc pas participer de manière significative au mouvement de réhabilitation de leur habitat. Cas exceptionnel : les habitants de la Hafsia, à Tunis, qui étaient pour beaucoup des petits commerçants, ont racheté leurs appartements anciens une fois rénovés. Cet apport financier a permis de mener à bien le processus de réhabilitation. Dans la plupart des cas, la situation est cependant différente et la procédure de protection des résidents anciens se révèle souvent délicate, longue et coûteuse, ce qui explique en grande partie les phénomènes de gentrification.

D'un point de vue économique, la gentrification et/ou le retour d'anciens habitants ayant initialement quitté les lieux pour s'installer ailleurs, puis attirés par cet environnement identitaire nouvellement reconstitué, constituent des bases financières solides pour des actions de valorisation privées du patrimoine urbain (Chinguetti, Damas, Marrakech, Tunis). La nature des moyens d'intervention donnés aux collectivités (préemption, financement, respect des documents d'urbanisme, délégation de services publics) constituent donc des éléments importants lorsqu'il s'agit d'envisager le coût et la durée d'un chantier et, de fait, l'évaluation économique du patrimoine.

#### 1.8.2. Quelques procédures spécifiques aux interventions sur le patrimoine urbain

Parmi ces procédures, citons en premier lieu *le cahier des charges*, qui concrétise les actions en milieu urbain dans le cas des secteurs sauvegardés ou des ZPPAUP, devenues récemment des AVAP. Ces cahiers des charges définissent les caractéristiques techniques (architecture, matériaux, décors, couleurs) des actions de

restauration ou de conservation autorisées. Ce sont des documents officiels de nature technique et juridique imposés aux habitants des zones protégées. Ils servent de référence aux résidents, aux architectes et aux entreprises mais également en cas de litige ou de contestation. *Les manuels de conservation* constituent également des supports très utiles. Ils sont conçus pour expliquer simplement aux habitants, artisans et architectes non spécialisés les principes et les actions de base de la protection du patrimoine local. L'un des plus réussis est celui que l'*Aga Khan Trust for Culture* a produit pour le centre historique de Zanzibar (Tanzanie).

En second lieu, *la procédure des microcrédits* à laquelle on recourt pour accompagner les actions de développement tient une place particulière, en particulier dans les pays émergents, mais aussi, et de plus en plus souvent, dans les pays développés. Il s'agit d'apporter à un opérateur un petit crédit lui permettant de faire face à ses obligations de travaux ou de financer ses projets. C'est le cas pour les propriétaires qui restaurent leurs maisons ou simplement leurs façades, mais également pour les commerçants ou les artisans qui veulent se moderniser ou s'installer dans de nouveaux espaces. Le système des microcrédits requiert cependant un dispositif de gestion assez lourd, de type bancaire.

Enfin, dans leur étude des actions menées par la Banque mondiale en Afrique du Nord et au Moyen-Orient, Bigio et Licciardi (2010) suggèrent également que l'intervention sur le patrimoine urbain impose :

- la recherche et la coordination, dès le départ, des moyens de financements publics et privés (entreprises, mécénat, individuels) ;
- l'amélioration des conditions d'investissement dans le secteur immobilier pour les opérateurs privés (comme, par exemple, au Maroc, où l'achat d'un bien immobilier par un étranger est plus facile qu'en Tunisie) ;
- le transfert des droits à construire appartenant aux propriétaires de biens dégradés ou détruits dans les centres anciens ;
- la prévision d'un système de taxation spécifique des plus-values engendrées par les actions de valorisation ;
- le réaménagement de la taxation des équipements touristiques (restaurants, hôtels, gîtes) qui s'installent dans les centres anciens.



## 2. Les principales méthodes d'évaluation économique du patrimoine

### 2.1. Les méthodes standard d'évaluation économique appliquées au patrimoine culturel et au patrimoine urbain

Selon l'approche inclusive retenue ici, le patrimoine urbain inclut quatre séries d'éléments interdépendants d'ordre économique, social, culturel et environnemental, et renvoie à toute la gamme des méthodes de l'évaluation économique. L'analyse économique standard propose plusieurs outils, qui sont effectivement mobilisés dans l'évaluation économique du patrimoine. À ces méthodes standard, les spécialistes de l'analyse du patrimoine urbain ont ajouté des extensions, principalement axées sur le décompte des effets induits sur l'emploi et sur les dépenses des projets de réhabilitation du patrimoine urbain. Les principes, avantages et limites de ces méthodes appliquées au patrimoine urbain seront présentés en un premier temps.

Mais l'évaluation économique du patrimoine ne se confond pas nécessairement avec l'évaluation économique d'un projet de réhabilitation du patrimoine urbain. Alors que la première permet de préciser la place et les enjeux économiques de ce patrimoine, la seconde doit déboucher sur un classement de ce projet par rapport à d'autres utilisations alternatives des ressources financières disponibles. Cependant, les deux dimensions sont étroitement liées : un projet va être évalué en tenant compte des avantages qu'il procure par rapport à une situation initiale (ou à des projets alternatifs). L'évaluation des valeurs du patrimoine urbain constitue ainsi une étape essentielle de l'évaluation des projets de réhabilitation.

Les méthodes d'évaluation économique issues de l'économie de l'environnement doivent répondre à des défis en partie similaires à ceux posés par l'analyse économique du patrimoine urbain. Aussi, en un deuxième temps seront donc ici examinées les principales méthodes d'évaluation économique issues de l'économie

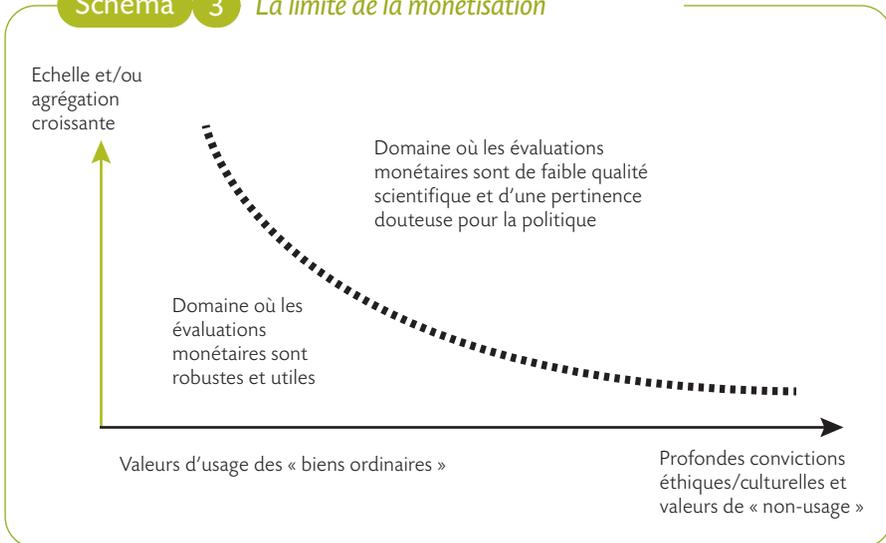
de l'environnement et, en un troisième temps, les possibilités de transposition de ces méthodes à l'analyse économique du patrimoine urbain.

L'évaluation joue un rôle central dans les processus de prise de décision. Il est courant, lorsque l'on est confronté, lors d'un tel processus, à un projet d'aménagement quelconque, d'en tenter l'évaluation en opérant une analyse coûts-avantages (ou coûts-bénéfices) destinée à déterminer l'avantage net qui résulterait de cette opération. On y parvient en comparant l'ensemble des coûts et l'ensemble des bénéfices liés à un projet.

Trois problèmes essentiels se posent immédiatement.

- Le premier problème concerne l'étendue de l'analyse : les coûts comme les bénéfices étant des conséquences de l'action prévue, il importe de pouvoir poser une limite dans l'ordre de ces conséquences. Doit-on prendre en compte un coût ou un bénéfice de 'énième' ordre ou seulement les coûts ou les bénéfices les plus directs ? Un tel choix a pour conséquence cruciale de modifier la comparaison des coûts et des avantages. Il est donc nécessaire de définir clairement les frontières du système et les coûts et bénéfices étudiés (en d'autres termes : ce qui est inclus et ce qui ne l'est pas).
- Le deuxième problème est celui de la répartition des coûts et des bénéfices dans le temps. Ceux-ci peuvent en effet être générés à des périodes différentes, ce qui est souvent le cas : des coûts apparaissent en période initiale, mais d'autres, comme les coûts de fonctionnement, portent sur toute la durée d'existence de l'aménagement à décider, et les bénéfices peuvent alors apparaître à des périodes parfois éloignées. Il est alors fait appel à l'actualisation, qui vise à ramener toutes ces valeurs déjà connues et à venir (à des périodes différentes) à une commune base temporelle : la période initiale. On parle alors de valeur actuelle (ou actualisée).
- Le troisième problème concerne la commensurabilité des coûts et des bénéfices : si celle-ci est assurée, dans la plupart des cas, par la monnaie, il se peut que certains coûts ou certains avantages soient difficilement exprimables en monnaie (sociabilité, éducation, pratiques culturelles). Plus généralement, on peut estimer qu'il existe une « limite à la monétisation » qui ne recoupe pas nécessairement la frontière entre marchand et non marchand car un certain nombre d'autres facteurs la déterminent, notamment l'échelle et les considérations éthiques ou culturelles (cf. schéma 3).

### Schéma 3 La limite de la monétisation



Source : auteurs, à partir de O'Connor et Steurer (2006).

Cette évaluation monétaire, lorsqu'elle apparaît possible et licite, se confond avec le prix de marché si le bien en question fait l'objet d'un échange marchand. Ce prix correspond, à l'équilibre, à la disposition à payer des agents économiques. Cependant, le patrimoine urbain, entendu selon une approche inclusive, regroupe différentes dimensions qui vont des valeurs d'usage aux valeurs de non-usage. Il se rapproche en cela du patrimoine naturel. Le principal défi posé par l'évaluation du patrimoine urbain réside dès lors dans la mesure des valeurs de non-usage, associées à la dimension culturelle de ce patrimoine.

Si les méthodes standard d'évaluation économique sont appliquées au patrimoine urbain, force est de constater qu'elles passent à côté d'une partie des valeurs d'usage indirectes et des valeurs de non-usage. Les méthodes dites d'impact ont été développées pour capturer l'ensemble des effets économiques (valeurs d'usage) associés au patrimoine, mais elles souffrent aussi d'un certain nombre de limites. Ainsi, les différentes dimensions du patrimoine urbain ne posent-elles pas les mêmes défis à l'évaluation économique : c'est bien la dimension culturelle de ce patrimoine qui soulève le plus de difficultés dans l'évaluation, et à laquelle les méthodes invoquées ici sont confrontées.

### 2.1.1. Taux de rentabilité économique et valeur actualisée nette

Sur les bases qui viennent d'être évoquées, un premier type d'évaluation, le plus utilisé, est constitué par le calcul de la rentabilité d'une opération. Issu des pratiques financières, il consiste, en tant que méthode d'évaluation pouvant servir d'aide à la décision, à calculer le taux de rendement interne (TRI) d'un projet. C'est la méthode servant classiquement au choix des investissements. Elle repose fondamentalement

#### Encadré 2 Taux d'intérêt, taux d'actualisation, valeur actuelle nette et taux de rendement interne

- Le taux d'intérêt  $i$  permet d'obtenir la valeur future (VF) d'une valeur présente (VP), si celle-ci est placée sur le marché. Celle-ci est donnée par :

$$VF_n = VP (1 + i)^n,$$

expression dans laquelle  $i$  est le taux d'intérêt et  $n$  le nombre de périodes (par exemple nombre d'années si  $i$  est un taux d'intérêt annuel).

- Le taux d'actualisation  $r$  est le taux qui permet d'obtenir la valeur présente VP (ou actuelle) d'une valeur future (VF), selon :

$$VP = VF \frac{1}{(1 + r)^n}$$

- Si l'on cherche à déterminer la rentabilité d'un investissement, on peut calculer la valeur actuelle nette (VAN), soit la différence entre la somme actualisée des revenus futurs générés par cet investissement et la dépense initiale d'investissement.

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{Y_t}{(1 + r)^t} - I_0$$

Expression dans laquelle  $Y_t$  représente la chronique des revenus futurs générés par l'investissement initial  $I_0$ . On recherchera alors une  $VAN \geq 0$ .

- La rentabilité peut aussi être appréciée par le TRI. Ce dernier est la valeur du taux d'actualisation qui rend juste égale la somme des valeurs actuelles des revenus futurs et la dépense initiale  $I_0$ , c'est-à-dire qui annule la VAN.

$$VAN = 0 = \sum_{t=1}^n \frac{Y_t}{(1 + TRI)^t} - I_0$$

Si le  $TRI \geq i$ , il peut être rentable de réaliser cette dépense d'investissement  $I_0$  plutôt que de placer ce même montant sur le marché financier, où il rapporterait  $i$ .

Source : auteurs.

sur la substituabilité supposée exister entre les différents types d'actifs, notamment entre actifs financiers et actifs physiques – ces derniers étant concernés par le choix d'investissement dont nous parlons –, les premiers étant caractérisés par leur taux d'intérêt et les seconds par leur TRI. Ce dernier est défini comme le taux d'actualisation qui rend la somme des bénéfices nets futurs actualisés juste égale à la dépense initiale.

Le décideur d'un investissement, s'il possède déjà les fonds destinés à financer cet investissement en capital physique, arbitrera entre le placement de ces fonds sur le marché financier et l'achat du bien d'investissement physique en comparant le taux d'intérêt du marché (*i.e.* ce que lui rapporterait le placement de ses fonds sur le marché financier) et le TRI de l'opération d'investissement en capital physique (*i.e.* ce que lui rapportera, en bénéfices nets futurs, son investissement en capital physique).

S'il ne dispose pas des fonds à investir et s'il doit les emprunter sur le marché financier, il les empruntera au taux d'intérêt du marché et le TRI de son investissement en capital physique devra donc être au moins égal à ce taux d'intérêt du marché pour que l'opération soit « rentable ».

Le problème essentiel posé par cette évaluation de la rentabilité économique par le TRI est évidemment celui de la détermination de la chronique des bénéfices futurs, les coûts initiaux étant en général, pour leur part, assez bien connus. Toute erreur de prévision sur ces bénéfices futurs va bien évidemment se répercuter sur le taux de rendement interne.

Le problème du choix d'un taux d'actualisation ne se pose pas dans le calcul du TRI puisque ce taux d'actualisation est précisément l'inconnue qu'il s'agit de déterminer (on cherche la valeur du taux d'actualisation qui annule la VAN qui représente la valeur d'un projet en tant que capital). Contrairement à cette dernière, qui dépend du taux d'actualisation choisi, le TRI constitue un indicateur intrinsèque de rentabilité propre à chaque projet.

Des projets relatifs au patrimoine urbain ont fait l'objet d'une telle évaluation économique (cf. tableau 1). Les documents d'évaluation de projets (*Project Appraisal Documents*) de différents projets de valorisation du patrimoine urbain financés par la Banque mondiale mettent parfois en œuvre des calculs de VAN et de TRI dans l'évaluation économique des projets. On constate toutefois que, sur sept projets analysés, quatre seulement procèdent à de telles évaluations : les trois autres mettent

en œuvre des méthodes coût-efficacité qui n'analysent que partiellement les effets des projets (car ils ne comportent pas d'évaluation des bénéfices attendus du projet).

**Tableau 1** Comparaison des indicateurs utilisés dans les projets liés au patrimoine culturel, Banque mondiale

Projet	VAN	TRI	Coût-efficacité
Jordanie Montant : 56 M USD Période : 2007-2010 Titre : <i>Cultural Heritage, Tourism and Urban Development Project (8/01/2007)</i>	non	non	oui
Tunisie Montant : 17 M USD Période : 2001-2006 Titre : <i>Cultural Heritage Project</i>	Carthage : 4,7 M USD Bardo : 2,1 M USD Kairouan : 1,3 M USD Sousse : 4 M USD	40 % 17 % 20 % >70 %	oui
Ethiopie Montant : 35 M USD Période : 2010-2016 Titre : <i>Ethiopia Sustainable Tourism Development Project</i>	88,3 M USD	43 %	non
Chongqing Montant : 200 M USD Période : 2000-2006 Titre : <i>Urban Environment Project</i>	non	non	oui
Costa Rica Montant : 72,5 M USD Période : 2008-2013 Titre : <i>City Port of Limon Project</i>	5,6 M USD	25 %	
Mostar Montant : 4 M USD Période : 1999-2002 Titre : <i>Pilot Cultural Heritage Project</i>	non	non	oui
Fès Montant : n.d. Période : 1999-2003 Titre : <i>Projet réhabilitation médina de Fès</i>	155 Mns Dh	13,62 %	non

Sources : Project Appraisal Documents, Banque mondiale.

Les TRI et les VAN calculés font ressortir un niveau élevé de rentabilité des quatre projets pour lesquels on dispose de données (Tunisie, Ethiopie, Costa Rica et Fès). Les TRI s'échelonnent d'un peu moins de 14 % (médiina de Fès, Maroc) à plus de 70 % (Sousse, Tunisie), soit des taux de rentabilité largement supérieurs au seuil minimal de 10 % classiquement retenu par la Banque mondiale. Sur la base de cette évaluation, ces quatre projets doivent être mis en œuvre. Sur ces mêmes projets, les informations fournies par la VAN aboutissent logiquement à des conclusions du même ordre, à savoir des VAN positives et élevées. On rejoint donc ici les conclusions de la Banque mondiale : les projets relatifs au patrimoine culturel sont défendables en termes de rentabilité globale<sup>[3]</sup>.

Pourtant, les calculs effectués souffrent des limites précédemment soulignées dans la mise en œuvre des méthodes de TRI et de VAN, avec peut-être plus d'acuité encore dans l'évaluation des bénéfices attendus des projets concernant le patrimoine urbain. Dans le cas du projet portant sur la médiina de Fès, par exemple, il est supposé que 50 % des revenus touristiques attendus sont attribuables au projet lui-même. Les hypothèses nécessaires à l'estimation des bénéfices indirects du projet sont nombreuses, et parfois fragiles : dans le cas de la médiina de Fès, le TRI calculé *ex post* s'est révélé être fortement négatif (- 25 %).

Pourtant, une partie essentielle des limites théoriques liées à l'évaluation en termes de TRI et de VAN renvoie au risque de sous-estimation des bénéfices attendus des projets liés au patrimoine culturel. Les méthodes d'impact ont été développées pour répondre à ce risque de « passer à côté » d'une partie des gains associés à l'existence du patrimoine culturel, en mettant l'accent sur les effets induits ou multiplicateurs de tels projets.

Les méthodes d'impact s'appuient sur un raisonnement proche de celui utilisé par la méthode des effets macroéconomiques, qui s'appuie sur le cadre de la comptabilité nationale. Alors que cette dernière a été maintes fois appliquée à des projets de développement économique (CherVEL, 1987; Bridier et Michailof, 1995) et ne pose pas spécifiquement la question de l'évaluation du patrimoine culturel, les méthodes d'impact, centrées sur l'emploi et les flux de dépenses, visent explicitement à capturer les effets globaux (directs, indirects et induits) du patrimoine culturel et entendent ainsi en préciser les enjeux macroéconomiques.

---

[3] A titre d'exemple, l'étude du *Bureau of Economic Analysis* des États-Unis, citée par la Banque mondiale (2001), conclut à des impacts plus forts de la réhabilitation de bâtiments à des fins de réutilisation que ceux des 17 autres secteurs manufacturiers considérés dans l'étude.

### 2.1.2. L'approche macroéconomique et les méthodes d'impact

L'approche macroéconomique du patrimoine présente l'intérêt de préciser la composition de la demande générée et d'en définir les enjeux économiques. Une telle approche a l'avantage de prendre en compte l'insertion du patrimoine dans les flux économiques. Les méthodes d'impact s'inscrivent dans une telle démarche.

Le patrimoine historique peut ainsi être replacé dans un cadre similaire à celui de la comptabilité nationale (Ost, 2009). Les valeurs macroéconomiques du patrimoine peuvent se décomposer suivant l'égalité macroéconomique fondamentale emplois-ressources :

$$Y+M = C + X + I + G$$

Le revenu généré (Y) et les importations (M : dépenses liées au patrimoine effectuées à l'extérieur du territoire considéré) renvoient à quatre types de demandes :

- la consommation domestique (C) associée au patrimoine (location des bâtiments par les résidents, recettes d'entrée, dépenses induites) ;
- la consommation des non-résidents (X), assimilée à une exportation (mêmes dépenses que C, mais pour les non-résidents) ;
- les dépenses publiques (G), qui recouvrent les dépenses pour les monuments et les immeubles, les dépenses pour maintenir ou accroître les visites ;
- les investissements privés (I), qui recouvrent les dépenses liées à la conservation des bâtiments patrimoniaux, les dépenses pour maintenir ou accroître les visites, et les dépenses d'investissement associées.

Selon cette approche, la valeur du patrimoine urbain est évaluée par la somme des dépenses qui y sont associées. La décomposition de la valeur économique du patrimoine urbain entre ses composantes permet d'identifier les sources de cette valeur : selon les cas, elle peut dépendre essentiellement des dépenses des non-résidents (extraversion) ou des dépenses des résidents (autocentré), des dépenses publiques ou des investissements privés. L'information ainsi obtenue est importante car elle permet d'identifier les principaux supports de la valeur du patrimoine, son caractère plus ou moins extraverti (poids des dépenses des non-résidents), public ou privé, et l'importance des investissements qui y sont consacrés. La mise en œuvre de

la méthode rencontre toutefois plusieurs difficultés, notamment celle liée à l'imputation des dépenses à l'existence même de ce patrimoine. Les dépenses ainsi répertoriées auraient pu exister, ne serait-ce que partiellement, en dehors du caractère patrimonial des bâtiments considérés. D'autre part, s'il apparaît légitime de prendre en compte les effets d'entraînement de ces dépenses sur le reste de l'économie, les effets multiplicateurs ne peuvent être évalués qu'au prix d'hypothèses fortes. Les multiplicateurs retenus sont, en règle générale, des multiplicateurs de dépenses, d'inspiration keynésienne, les données sur les échanges interindustriels étant trop imprécises et parcellaires.

Les méthodes d'impact<sup>[4]</sup> s'inscrivent globalement dans une approche macroéconomique. Elles visent à capturer l'ensemble des impacts directs, indirects et induits de l'existence d'un patrimoine culturel sur un territoire donné : (i) les impacts directs recouvrent les effets directement engendrés par les dépenses d'utilisation du patrimoine ; (ii) les effets indirects capturent les effets amont et aval des dépenses associées au patrimoine ; (iii) les effets induits regroupent tous les effets d'entraînement sur l'activité économique non comptabilisés dans les deux autres catégories. Il s'agit donc d'une approche qui peut donner une estimation du volume d'emploi total associé à un patrimoine ainsi qu'une estimation des dépenses totales qui y sont associées.

Le guide méthodologique établi par la région PACA et le ministère de la Culture précise les conditions de mise en œuvre d'une telle méthode au niveau national, dans le cas du patrimoine culturel français. L'étude exploitant une base de données de 3 396 monuments, l'approche est donc ici consacrée au patrimoine monumental.

L'encadré 3 présente l'identification des retombées directes, indirectes et induites retenues dans l'étude. Les principales difficultés liées à l'application de cette méthode résident dans l'estimation de la proportion des dépenses (de tourisme par exemple) et des emplois (métiers d'arts, notamment) découlant effectivement du patrimoine. Pour l'estimation des emplois induits, toute la difficulté réside dans le choix du multiplicateur qui, d'une étude à l'autre, varie de 1 à 9 (Greffe, 1999).

---

[4] Voir sur ce sujet : Agence régionale du patrimoine PACA (2004) ; ministère de la Culture et Agence régionale du patrimoine PACA (2009) et Greffe (1999).

**Encadré 3** Retombées directes et indirectes du patrimoine

**Les retombées directes du patrimoine recouvrent ...**

1. les emplois dans :

- les sites, monuments historiques et musées,
- les administrations en charge du patrimoine,
- les emplois de guide-conférencier ;

2. les recettes de :

- billetterie,
- boutiques,
- visites guidées,
- audioguides,
- événements particuliers (expositions ...),
- autres (restaurants, location de salles, photos, gestion des parkings ...).

**Les retombées indirectes et induites recouvrent quant à elles ...**

1. les emplois :

- liés à la restauration du bâti (entreprises spécialisées, architectes et artisans intervenant sur ce bâti) ;
- restaurateurs et personnels des instituts de recherche spécialisés en restauration ;
- emplois du secteur touristique générés par le patrimoine (hébergements, commerces, restaurants, souvenirs, édition, promotion, administration du tourisme culturel...);
- emplois du secteur spécialisé de la formation ;
- métiers d'art ;
- recherche dans le domaine du patrimoine ;
- experts ;
- emplois induits par les précédents ;

2. les recettes

- CA\* des entreprises de restauration ;
- CA des artisans intervenant dans les chantiers de restauration ;
- dépenses des touristes patrimoniaux (hébergement, transport, commerces, alimentation, achats, loisirs, services, taxes) ;
- CA des métiers d'art.

\* chiffre d'affaires.

Source : Agence régionale du patrimoine PACA (2009).

À la comptabilisation des emplois et dépenses s'ajoute le financement public du territoire, qui recouvre les subventions accordées par l'État aux monuments pour leur restauration, et aux musées pour l'entretien de leurs collections. Y figurent également les financements internationaux, supranationaux mais aussi régionaux ou départementaux (pour des territoires plus réduits).

Pour le patrimoine urbain des pays en développement, la Banque mondiale a estimé le volume d'emploi total généré par le projet de réhabilitation de la médina de Fès (Banque mondiale, 2001), en suivant une méthodologie voisine de celle exposée dans l'encadré 3. Le projet est ainsi fortement valorisé par les 10 030 emplois créés attendus. Mais l'évaluation *ex post* du projet vient relativiser cette évaluation (*ex ante*), l'impact total *ex post* ayant été évalué à 6 000 emplois.

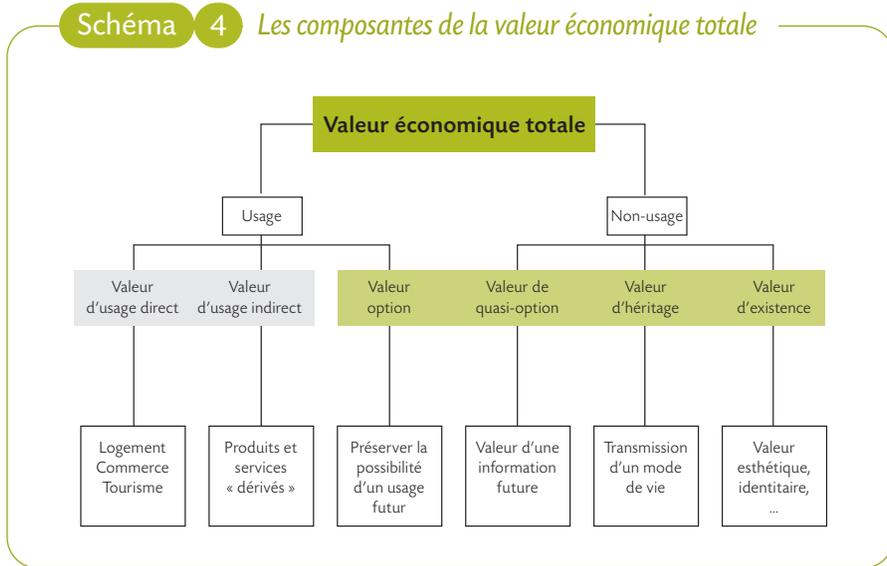
Si elles offrent l'avantage de mettre en avant les enjeux économiques du patrimoine, les méthodes d'impact souffrent de deux principales limites : les estimations des effets multiplicateurs sont très difficiles à estimer, et les estimations existantes sont difficilement transposables à des territoires aux caractéristiques différentes. Surtout, ces méthodes ne permettent pas d'évaluer un projet de réhabilitation et ne permettent pas non plus de le comparer avec une situation de *statu quo* ou avec des projets alternatifs, ce qui en réduit fortement la portée (Greffé, 1999). Elles permettent toutefois de préciser les enjeux économiques du patrimoine étudié et peuvent être mobilisées pour analyser les impacts d'un projet de réhabilitation par rapport aux attentes initialement formulées.

## 2.2. Les méthodes d'évaluation environnementale : bilan

Le problème de l'évaluation économique se pose de façon particulière pour les biens et services environnementaux, et ceci pour plusieurs raisons : d'une part, ce sont souvent des biens non marchands, qui ne font pas l'objet de transactions sur un marché et n'ont donc pas de prix de marché ; d'autre part, leur caractère multidimensionnel et la complexité des fondements de leur valeur (dépassant en tout cas de beaucoup la simple valeur d'usage) les situent, pour une part, au-delà de la limite à la monétisation, leur évaluation monétaire pouvant être considérée comme d'une pertinence douteuse pour la décision.

Le schéma de référence de la décomposition de la valeur dans l'analyse du patrimoine naturel est celui de la valeur économique totale (VET), qui recouvre à la fois les valeurs d'usage et les valeurs de non-usage (ou usages passifs). Plusieurs variantes de ce

schéma ont été proposées dans la littérature, lors de sa transposition à l'analyse du patrimoine culturel (cf. schéma 4).



Source : auteurs.

Dans l'analyse environnementale standard, la VET regroupe à la fois les valeurs d'usage et les valeurs de non-usage du patrimoine environnemental. Cependant, la dimension culturelle du patrimoine urbain peut ne pas être entièrement saisie par une évaluation économique s'appuyant sur la notion de VET. Sa dimension identitaire et culturelle constitue un défi pour l'évaluation économique : elle est « multidimensionnelle, instable, contestée, sans unité de compte commune, et peut contenir des éléments difficiles à exprimer selon une échelle quantitative ou qualitative » (Throsby, 2003b, p. 280). Cette dimension culturelle, qui se superpose à la valeur économique totale, est clairement rappelée par Vecco (2007) : « Le capital culturel/historique/monumental d'une ville est un élément qui contribue même indirectement à la stabilité et à la résilience d'un écosystème urbain et qui, en tant que tel possède une valeur intrinsèque (I) dans la mesure où il va contribuer à la production du capital social, c'est-à-dire à la "colle" qui permet de maintenir ensemble les sujets d'une communauté, en reflétant une histoire commune, une accumulation collective de connaissances, de créativité, de valeurs » (Fusco Girard et Nijkamp, 1997). On peut supposer, comme Throsby (*ibid.*), que la valeur culturelle évolue comme la valeur économique, mais aucun élément ne permet de fonder la

validité de cette hypothèse. Ainsi, il apparaît clairement que la valeur économique du patrimoine urbain ne saurait rendre compte de l'ensemble de ses différentes dimensions. Vivien (2009) va jusqu'à interpréter la catégorie même de patrimoine comme l'« *une de ces relations sociales qui repose sur une autre rationalité économique que celle qui prévaut dans le cadre de la relation marchande* ».

Pour l'environnement, comme pour le patrimoine urbain, l'évaluation paraît nécessaire. En effet, l'importance des biens et services environnementaux n'en garantit pas l'utilisation rationnelle. Beaucoup d'entre eux sont complexes et multifonctionnels et la façon dont ils affectent le bien-être humain n'est pas simple non plus. L'évaluation économique apparaît alors comme un outil d'aide à une décision qui est toujours difficile et/ou controversée dans ce domaine.

L'évaluation du patrimoine naturel, en tant qu'aide à la décision, vise généralement à déterminer la rentabilité globale des diverses utilisations concurrentes des ressources naturelles. Ceci suppose que celles-ci se voient assigner les utilisations apportant un gain global net à la société, évalué sur la base des avantages économiques nets (c'est-à-dire avantages moins coûts) de chaque utilisation. Savoir quels sont les gagnants et les perdants de telle ou telle utilisation d'une même ressource ne constitue en général pas un critère de choix entre ses utilisations alternatives. Une utilisation présentant un avantage économique net pourrait donc être jugée souhaitable du point de vue de la rentabilité collective, même si les bénéficiaires principaux n'en étaient pas ceux qui supportent les coûts de cette utilisation. L'absence de prise en compte des conséquences distributives d'une utilisation particulière d'une ressource découle directement du critère d'optimalité sociale de Kaldor-Hicks (Kaldor, 1939 ; Hicks, 1939), selon lequel une action est socialement désirable lorsque les gagnants de cette action peuvent potentiellement indemniser les perdants.

La question de la transposition des méthodes d'évaluation utilisées dans le domaine de l'environnement et des ressources naturelles au domaine du patrimoine urbain doit aussi être posée. Pour y répondre, il faut tout d'abord passer en revue les méthodes d'évaluation qui ont cours en matière d'évaluation environnementale. Un certain nombre d'entre elles ont en effet été décrites par la littérature de l'économie de l'environnement, puis largement appliquées et, pour certaines, rendues obligatoires, notamment en matière judiciaire. On peut distinguer parmi elles quatre grandes catégories : les méthodes directes (2.2.1), les méthodes indirectes (2.2.2), l'analyse multicritères (2.2.3) et la méthode comptable macroéconomique (2.2.4).

### 2.2.1. Méthodes directes

Les méthodes d'évaluation que l'on peut regrouper sous le nom de méthodes directes utilisent des enquêtes par sondages auprès des agents économiques, pour évaluer directement leur consentement à payer (ou à recevoir) ou seulement leurs préférences. On demande alors aux membres d'un échantillon de répondre à des questions sur leurs choix hypothétiques à l'aide de paiements ou d'expressions directes de leurs préférences. Toutes ces méthodes basent l'évaluation de la valeur d'un bien ou d'un service sur les déclarations des agents et sont désignées le plus souvent sous le nom de méthodes des préférences déclarées (*stated preference methods*).

#### L'évaluation contingente

La méthode d'évaluation contingente est la plus connue et la plus utilisée des méthodes des préférences déclarées. Elle est souvent considérée comme seule capable d'approcher les valeurs de non-usage associées à un bien ou à un service.

L'évaluation contingente repose sur l'économie du bien-être, partie de la microéconomie normative qui repose sur les hypothèses que (i) les individus sont les mieux placés pour évaluer leur propre bien-être (ou utilité), qu'ils cherchent à maximiser ; (ii) celui-ci peut être mesuré directement en termes monétaires, et (iii) que les consentements à payer (ou symétriquement à recevoir) exprimés par les agents économiques traduisent correctement leurs préférences sous-jacentes. Ainsi les variations de bien-être (ou d'utilité) des agents peuvent être correctement compensées par ou être équivalentes à des sommes de monnaie.

Plus précisément, la méthode consiste à demander directement à des individus, *via* une enquête, leur consentement à payer (CAP) pour obtenir (ou éviter) un changement positif (ou négatif) de bien-être, ou leur consentement à recevoir (CAR) pour supporter (ou équivaloir à) un changement négatif (ou positif) de bien-être correspondant à un scénario donné. Les scénarios considérés sont hypothétiques ou « contingents », d'où le nom de la méthode. En fait, on peut constater (Pearce, 1989) que quatre cas possibles existent, soit deux mesures des avantages d'une amélioration et deux mesures des coûts d'une détérioration d'une situation :

- le CAP pour obtenir un avantage ;
- le CAP pour ne pas subir un coût ;
- le CAR pour renoncer à un avantage ;
- le CAR pour accepter un coût.

En théorie, le CAP et le CAR devraient être identiques, mais leur mesure empirique fait apparaître des différences systématiques : Bishop et Heberlein (1979) ont observé une surestimation du consentement à recevoir, avec un écart entre CAP et CAR qui peut être de 1 à 10 en faveur de ce dernier.

Il existe différentes modalités de recueil du CAP ou du CAR :

- on peut, tout d'abord, utiliser un système d'enchères successives croissantes ou décroissantes : on propose à l'individu un montant et, selon sa réponse (acceptation ou refus), un second montant (supérieur ou inférieur), puis un troisième, etc. Cependant, comme dans tout processus d'enchères, le niveau final atteint est très dépendant de celui de l'offre initiale (Mitchell et Carson, 1989) ;
- on peut aussi utiliser une question ouverte : on demande aux individus le montant maximal qu'ils sont prêts à payer (leur consentement à payer). Ce type de demande peut évidemment les placer dans une situation où il leur est difficile de formuler une valeur sans assistance, et le taux de non-réponse ou de refus risque d'être important ;
- on peut également utiliser un mécanisme de carte de paiement, qui consiste à proposer des montants (ou des intervalles) définis à l'avance parmi lesquels l'individu doit choisir celui correspondant à son consentement à payer (ou le contenant, lorsqu'il s'agit d'intervalles). Cette technique peut toutefois conduire, comme dans le cas du système d'enchères, à des réponses dépendantes des montants proposés.

Le *National Oceanic and Atmospheric Administration* (NOAA) Panel (Arrow *et al.*, 1993) a proposé de traiter l'évaluation du CAP à partir d'une question fermée. Dans cette approche, également appelée technique du référendum, on propose un montant à un individu, qui y répond positivement ou négativement. Bishop et Heberlein (1979) pensent que ce type de question facilite la tâche de l'individu, qui n'a qu'à accepter ou refuser un prix qui lui est proposé. La question fermée est aussi préférable parce qu'elle se rapproche d'une situation de marché dans laquelle le consommateur accepte ou refuse l'échange au prix proposé. La contrepartie est évidemment une perte d'information quant au niveau exact des consentements à payer, puisque les réponses fournissent pour chaque individu une borne inférieure ou une borne supérieure. Des échantillons d'assez grande taille sont alors nécessaires. On peut cependant améliorer significativement l'information en réitérant la question

sur un montant plus faible (ou plus élevé) si la personne a refusé (ou accepté) la première offre. On a alors un mécanisme à deux offres successives (Mitchell et Carson, 1989) qui, comme dans le cas des systèmes d'enchères (dont il est très proche) et de la carte de paiement, peut se révéler très dépendant du montant initial proposé.

La méthode d'évaluation contingente (CVM) pose de nombreux problèmes et connaît d'importantes limitations qui ont été étudiées par le panel de la NOAA (Arrow *et al.*, 1993). Ce dernier a émis une série de recommandations pour que la pratique de ce type d'évaluation soit mieux balisée et revête ainsi une meilleure crédibilité. Parmi les plus importantes figurent le choix exclusif du consentement à payer, au détriment du consentement à recevoir, ainsi que le choix de questions fermées de type référendaire (réponses par oui ou par non).

### Les biais inhérents à cette analyse

Les résultats d'une évaluation contingente peuvent présenter de nombreux biais, c'est-à-dire des différences systématiques entre la distribution des paiements hypothétiques issue de l'enquête et celle qui aurait été obtenue par le fonctionnement réel d'un marché. Les trois principaux biais sont le biais hypothétique, le biais d'ancrage, et le biais d'inclusion :

- *le biais hypothétique* résulte du caractère fictif de l'évaluation contingente. Des travaux d'économie expérimentale ont montré que, lorsque les agents économiques disposent réellement d'une somme à consacrer à l'achat d'un actif naturel, le consentement à payer est différent de celui révélé par enquête. Ce biais résulte de la difficulté, pour le répondant, à donner un prix à un bien qui n'en a pas. Le choix adéquat et la précision du scénario peuvent faire diminuer ce biais ;
- *le biais d'ancrage* se traduit par une forte dépendance du résultat vis-à-vis du niveau initialement proposé, dans le cas d'un processus d'enchères ou dans celui des cartes de paiement ;
- *le biais d'inclusion* se manifeste par le fait que les répondants à l'enquête annoncent le même consentement à payer pour une action générale et pour une action particulière. On aura ainsi, par exemple, un consentement à payer identique pour des actions destinées respectivement à sauver 2 000, 20 000 et 200 000 oiseaux, ce qui ne facilite pas le calcul de la valeur de l'oiseau protégé et amène à s'interroger sur ce qu'expriment véritablement les réponses à une enquête d'évaluation contingente : révélation de la vraie valeur d'un élément

non marchand du patrimoine naturel ? Ou seulement bénévolence vis-à-vis de l'environnement ?

Le choix du consentement à payer comme mesure de la valeur de certains actifs environnementaux peut aussi être contesté. A propos d'une évaluation contingente destinée à estimer la valeur d'espèces sauvages menacées (comme l'aigle et le vautour), Stevens *et alii* (1991) ont montré que si 80 % des enquêtés estimaient que ces espèces ne devaient pas disparaître, 62 % d'entre eux n'étaient pas prêts à payer une somme quelconque pour en préserver l'existence. Une telle discordance amène à s'interroger sur ce que doit être, dans ce contexte, la mesure de la valeur de ces espèces : consentement à payer ou consentement à recevoir ?

Dans la lignée des travaux de Simon (1991) sur la rationalité limitée, la validité du consentement à payer, comme celle du consentement à recevoir, peut aussi être remise en cause sur la base d'une critique du modèle de choix du consommateur fondé sur la maximisation d'utilité sous-jacent à l'évaluation contingente. Pourtant, en dépit des nombreux problèmes qu'elle pose, la CVM continue d'être utilisée en évaluation environnementale, notamment aux États-Unis.

### Les méthodes multi-attributs

Les méthodes multi-attributs (*Attribute-Based Methods*, ABM) comprennent trois principales méthodes : les choix expérimentaux (*choice experiments*), l'analyse conjointe (*conjoint analysis* ou *contingent ranking*) et l'analyse de pondération (*contingent rating*)<sup>[5]</sup>. Pour ces trois méthodes, qui utilisent à la fois préférences révélées et déclarées, les répondants doivent considérer divers scénarios. On peut mener les études séparément pour les préférences révélées et déclarées, ou bien une étude mixte, selon les types de valeurs à inclure dans l'étude et les moyens dont on dispose. Le type mixte est particulièrement intéressant pour les valeurs non marchandes. Les trois types d'études ABM existantes nécessitent de récolter, auprès de répondants, des données qui diffèrent selon le type d'étude retenu :

- pour une *étude de choix expérimentaux*, on présente aux individus différents ensembles de scénarios portant sur les attributs, parmi lesquels ils doivent indiquer leur scénario préféré ;

---

[5] Cf. Bateman *et al.* (2002) et Holmes et Adamowicz (2003).

- pour une *analyse conjointe*, on présente différents ensembles de scénarios aux individus, mais ceux-ci doivent les classer par ordre de préférence (*i.e.* établir un classement ordinal de toutes les alternatives présentées) ;
- l'*analyse de pondération* ressemble à l'analyse conjointe, mais ne se contente pas d'un classement ordinal car des valeurs sont attribuées à chaque scénario ; les répondants établissent donc une évaluation cardinale.

En économie de l'environnement, la méthode des choix expérimentaux est en général préférée aux deux autres options (Holmes et Adamowicz, 2003). Les avantages principaux des choix expérimentaux tiennent à l'expérience des répondants, qui ont l'habitude de faire des choix entre diverses alternatives, que ce soit sur des marchés ou dans leur vie quotidienne. Leur expérience de ce type de choix facilite donc l'obtention de l'information requise par l'analyse et favorise des choix cohérents.

L'analyse conjointe et l'analyse de pondération ne présentent pas les mêmes avantages, ce qui les rend moins intéressantes pour les études d'évaluation non marchande. L'analyse conjointe permet d'obtenir une information plus complète que les choix expérimentaux. L'information supplémentaire devrait, en théorie, permettre d'améliorer la signification statistique des paramètres estimés. En pratique, cependant, on observe parfois le contraire dans les sondages d'analyse conjointe : l'effort cognitif requis des répondants peut être trop grand et causer fatigue, confusion ou incohérence. Pour cette raison, on tend, en évaluation non marchande, à rejeter l'analyse conjointe. Quant à l'analyse de pondération, elle permet d'obtenir encore plus d'informations que l'analyse conjointe, mais avec les mêmes limites liées à l'effort cognitif requis des répondants. L'analyse économétrique en est cependant grandement simplifiée car on obtient des magnitudes et non des choix discrets. Cependant, l'objectif ultime étant des changements de bien-être, on doit s'assurer que la pondération est effectuée de la même façon par tous les répondants.

Bateman *et al.* (2002) ajoutent à la liste des méthodes multi-attributs la comparaison par paires (*paired comparison*). Ce type d'étude est une méthode de choix expérimentaux, limitée à deux scénarios et complétée par une appréciation cardinale de la préférence du scénario choisi. Il s'agit donc d'un mélange de choix expérimentaux et d'analyse de pondération. La comparaison par paires est utilisée en marketing, mais elle a des vertus limitées en économie à cause des difficultés rencontrées pour passer de la pondération à des mesures de bien-être. La méthode des choix expérimentaux est donc préférable à la comparaison par paires.

On peut conclure que la méthode des choix expérimentaux est la meilleure option pour une étude ABM. La mise au point d'une telle expérimentation et du sondage correspondant nécessite un niveau d'expertise élevé pour s'assurer de l'obtention de l'information requise.

Les méthodes multi-attributs permettent cependant d'estimer indirectement le consentement à payer à partir du classement (analyse conjointe) ou de la notation (analyse de pondération) donnée aux scénarios, ce qui éclaire les préférences individuelles à partir des bénéfices associés aux alternatives générées à partir des différents attributs. En d'autres termes, on peut estimer le changement marginal du bien-être individuel en fonction des changements générés par chacun des attributs composant le bien considéré.

Comme dans le cas de l'évaluation contingente, une étude économétrique permet de reconnaître les différents facteurs socioéconomiques qui jouent un rôle dans l'élaboration des préférences des consommateurs.

Désormais reconnue par la NOAA comme une technique d'évaluation valable à côté de l'évaluation contingente, l'analyse conjointe est utilisée comme méthode d'estimation du consentement à payer présent des agents économiques face aux changements dans la qualité des biens et services environnementaux. Cependant, la NOAA reconnaît que la compensation estimée par la méthode d'analyse conjointe peut être inférieure à celle résultant d'une évaluation contingente. De plus, l'analyse conjointe ne résout pas entièrement les difficultés qui sont celles de l'évaluation contingente, dans la mesure où elle partage certaines d'entre elles avec cette dernière. Ainsi, pour les deux techniques d'évaluation, la collecte des données par enquête entraîne plusieurs biais importants dans l'une comme dans l'autre. De plus, l'analyse conjointe présente une certaine complexité dans les domaines de la définition de l'enquête, du choix des attributs et de la procédure d'estimation.

Enfin il faut noter que, comme toute méthode d'évaluation directe, l'analyse conjointe reflète l'utilité individuelle face aux bénéfices tirés de l'utilisation d'un bien ou d'un service environnemental.

### 2.2.2. Méthodes indirectes

Dans les méthodes d'évaluation indirectes, on utilise le comportement réel des agents économiques sur des marchés de biens ou de services complémentaires de ceux que l'on veut évaluer et pour lesquels il n'existe pas de marché direct et, donc, pas de prix.

On appelle ces méthodes indirectes « méthodes des préférences révélées », sous-entendu révélées par les comportements observés sur ces marchés (*revealed preference methods*).

### La méthode des prix hédonistes

Dans la méthode des prix hédonistes, il s'agit de chercher un marché de substitution sur lequel sont vendus et achetés des biens et services dont les avantages ou les coûts environnementaux représentent des attributs ou des caractéristiques (Rosen, 1974).

Un exemple des plus représentatifs est celui des prix des biens immobiliers. On peut penser que, parmi les caractéristiques ou les avantages qui déterminent le prix d'un bien immobilier, figure la qualité de l'environnement : confort, caractéristiques du quartier, pureté de l'air ... Un bon environnement augmente en effet la jouissance, le plaisir (*hêdonê*, en grec) que l'on peut tirer d'un terrain ou d'un immeuble et, par conséquent, toutes choses égales par ailleurs, son prix. Un mauvais environnement ou une détérioration de la qualité de l'air, des caractéristiques négatives, vont au contraire entraîner un niveau plus faible du prix du bien immobilier, là encore, toutes choses égales par ailleurs.

Plus précisément, la méthode d'évaluation fondée sur les prix hédonistes établit, d'une part, la part de la caractéristique environnementale dans les différences de prix des biens immobiliers et, d'autre part, le coût d'une dégradation de l'environnement ou l'avantage résultant de son amélioration, sous la forme du consentement effectif à payer pour les caractéristiques ou attributs environnementaux exercé par les agents économiques sur le marché immobilier. Il s'agit donc bien d'une évaluation indirecte de biens et services environnementaux établie à partir des préférences des agents – et du consentement à payer qui les représente – sur un marché existant<sup>[6]</sup>.

L'identification de l'effet de niveaux différentiels de pollution, par exemple, sur les prix de l'immobilier se fait habituellement à l'aide des techniques de régression multiple, appliquées à des données en coupe (*cross section*) en un point du temps, plutôt qu'à des séries chronologiques, ce qui permet de mieux contrôler l'influence des autres variables, qui risquerait d'être prépondérante en dynamique. On opère ainsi une régression multiple des prix d'un grand nombre de logements sur leurs caractéristiques (attributs). Les coefficients de cette fonction de prix hédonistes permettent de trouver la désirabilité relative de chacun des attributs des biens

---

[6] Pour rappel, le bien ou service environnemental en question est, lui, non marchand et ne fait donc pas l'objet d'échange sur un marché.

immobiliers en question. Le calcul de la dérivée partielle de cette fonction par rapport à la caractéristique environnementale retenue – la pollution de l'air, par exemple – donne directement le montant en monnaie que les agents économiques sont disposés à payer pour une réduction de cette pollution, qui représente ce que l'on peut appeler aussi le prix implicite de la pollution. Pour que ce prix implicite ne soit pas une constante, il est nécessaire de supposer que la fonction de prix hédonistes est non linéaire. Ce prix est ensuite utilisé pour dériver la fonction de qualité d'environnement et, le nombre de logements étant fixé, les bénéfices retirés de son amélioration. On obtient donc bien une valeur monétaire du consentement à payer des agents à partir de données réelles observées sur un marché, et non à partir de marchés fictifs (comme c'est le cas pour les méthodes directes d'évaluation). Cependant, ce consentement à payer exclut *a priori* toute valeur de non-usage.

Cette méthode d'évaluation convient assez bien dans les cas de la pollution atmosphérique ou sonore, dont les effets, facilement observables pour les individus concernés, se répercutent aisément sur les prix de marché de l'immobilier. Plus précisément, la méthode des prix hédonistes suppose que les agents économiques aient une information complète et soient capables d'acheter précisément sur le marché l'ensemble des caractéristiques qu'ils désirent, et que le marché immobilier soit en équilibre. Enfin, le résultat est très dépendant de la qualité du traitement statistique car les estimations présentent souvent des problèmes de colinéarité, et le choix de la forme fonctionnelle de la fonction de prix hédonistes influence fortement les résultats.

### La méthode des coûts de déplacement

La MCD – comme celle des prix hédonistes – se base sur l'observation de comportements de consommateurs pour estimer la valeur d'un actif pour lequel il n'existe pas de marché. Elle fait donc partie des méthodes indirectes d'évaluation, dont l'estimation de fonctions de demande est fondée sur des préférences révélées, à l'inverse des méthodes directes d'évaluation, fondées sur les préférences déclarées. Parmi les services non marchands livrés par le patrimoine naturel, les loisirs de plein air occupent une place importante et la MCD a été initialement mise au point pour évaluer spécifiquement ce type de service.

La MCD pour site unique a été proposée par Hotelling dès les années 1930, puis utilisée pour la première fois en 1958 (Trice et Wood) et popularisée en 1966 par Clawson et Knetsch. Depuis, cette méthode a été très utilisée, notamment aux États-Unis et en Angleterre, pour l'évaluation des parcs nationaux et autres aires protégées.

Les fondements théoriques de la méthode sont clairs : « [...] *les individus manifestent l'intensité de leur demande d'usage d'un site récréatif par l'ensemble des dépenses qu'ils engagent pour se rendre sur ce site et pratiquer l'activité désirée* [...] » (Bonnieux et Desaignes, 1998). Dès lors, on peut considérer que les dépenses engagées par les individus pour se rendre sur un site :

- expriment en quelque sorte le consentement à payer des agents pour jouir du site, ces dépenses constituant des prix implicites ;
- reflètent non seulement la distance parcourue par les visiteurs pour se rendre sur un site donné, mais également un coût d'opportunité du temps, qui est spécifique à chacun.

Au fond, les visiteurs sont censés réagir à ce coût de déplacement de la même manière qu'ils répondraient à un droit d'entrée, ce qui implique une hypothèse forte : l'effet d'une augmentation des coûts du voyage serait alors comparable à celui d'une augmentation des droits d'entrée. C'est donc la perception individuelle de ce coût qui devrait être prise en compte ; toutefois, force est de constater que l'on dispose rarement de cette information avec une précision suffisante et que de nombreux sites naturels ont des droits d'entrée bas, voire inexistantes.

En résumé, les coûts de déplacement, qui peuvent inclure les droits d'entrée, mais aussi, le coût de l'équipement et la valeur du temps passé à se déplacer pour profiter d'un site, servent de *proxy* pour mesurer le prix implicite – ou valeur marginale – de la visite d'un site récréatif. La MCD permet donc de donner une valeur à un bien environnemental à partir des dépenses de ceux qui se déplacent pour en jouir. Cette valeur est calculée à partir du nombre de visites par année, de la distance parcourue ainsi que de la valeur du temps (coût d'opportunité) passé à se déplacer et à profiter du site (évalué souvent en utilisant le salaire horaire des répondants).

On peut prédire la valeur de l'augmentation ou de la baisse des visites par individu en fonction des variations des coûts de déplacements ; on obtient ainsi une courbe de demande pour un ou plusieurs sites, puis on calcule la valeur d'accès du site étudié. Les résultats peuvent être présentés sous différents formats, selon les besoins de l'étude. Peuvent ainsi être calculées la valeur saisonnière moyenne par personne, la valeur totale saisonnière pour la population concernée, la valeur par déplacement par personne ou encore la valeur actuelle escomptée du site dans le temps. Les problèmes habituellement rencontrés dans les études utilisant cette méthode sont l'évaluation du temps et les déplacements à objectifs multiples.

Il existe également une méthode de coûts de déplacement pour sites multiples. Dans ce cas, on cherche à savoir comment le changement d'une caractéristique spécifique du site affecterait sa valeur en incluant différents sites et en voyant comment les valeurs changent en fonction des variations des caractéristiques entre sites. De cette façon, on peut déduire une valeur pour la qualité de l'eau d'un lac ou la propreté d'une plage, par exemple. Pour ce type d'évaluation, le modèle théorique utilisé est le modèle d'utilité aléatoire (*Random Utility Model*, RUM). Ce modèle à sites multiples, en général supérieur au modèle de site unique, est donc plus souvent utilisé. Avec un modèle de coût de déplacement RUM, on considère l'utilité espérée, pour chaque individu, de visiter un certain nombre de sites plutôt qu'un seul. Ensuite, selon les comportements révélés, on estime une fonction de probabilité de visite d'un site donné, selon ses caractéristiques et celles des individus. Des mesures de bien-être peuvent alors être calculées, ainsi que la valeur de certains changements de caractéristiques sur un site donné.

### 2.2.3. L'analyse multicritères

Les méthodes précédemment exposées, qu'elles soient directes ou indirectes, aboutissent toutes à des évaluations à caractère monétaire, le critère unique de l'évaluation étant la monnaie. Il existe cependant des méthodes qui peuvent intégrer plusieurs critères d'évaluation et permettent d'intégrer dans l'évaluation des aspects *a priori* non monétarisables. Les différentes variantes d'analyse multicritères ouvrent la voie à des possibilités de ce type.

#### Principes de la méthode

Pour prendre leurs décisions en matière environnementale ou d'aménagement, les gestionnaires doivent se tourner vers des méthodes adaptées à ce contexte multi-objectifs et multi-acteurs, qui permettent également la concertation et le déroulement d'un processus de décision raisonné et bien documenté. L'utilisation des méthodes d'analyse multicritères reposant sur la description des différentes alternatives de gestion permet la simulation de leur application en vue d'en évaluer les conséquences sur les multiples objectifs poursuivis. Cette évaluation, pratiquée à l'aide de critères et d'indicateurs, constitue le point de départ de comparaisons multicritères. Les décideurs disposent alors d'arguments pour les aider à prendre leur décision et à arrêter leurs choix, tout en constituant et nourrissant un processus de négociation.

Dans le cas de l'évaluation économique de l'environnement et des ressources naturelles comme dans celui des décisions les concernant, on a affaire à un domaine

caractérisé par (i) la multidimensionnalité, (ii) l'existence de conflits entre intérêts divergents et (iii) par la présence fréquente de jugements de valeurs, explicites ou non, portant sur le technique, le social, l'économique, l'environnemental ou le politique. On peut dès lors penser que les méthodes de choix unicritère (*i.e.* reposant sur un seul critère, la plupart du temps monétaire) ne sont pas adéquates, puisqu'elles ne permettent pas de proposer des solutions univoques et sans ambiguïté. En d'autres termes, pour arriver à des solutions praticables, des compromis sont toujours nécessaires entre ces exigences contradictoires. L'analyse multicritères, lorsqu'on l'utilise pour guider la décision dans de tels domaines, offre un ensemble de méthodes ou de procédures apportant une certaine formalisation de ces compromis.

Sur un plan général, l'analyse multicritère résulte de la reconnaissance et de la prise en compte simultanée de trois réalités :

- l'optimisation en fonction de tous les critères à la fois ne peut donner aucune solution (il est impossible de définir une solution mathématique au problème posé en ces termes) ; la recherche d'une solution nécessite l'organisation, par quelque procédé que ce soit, d'un compromis ;
- les relations de préférence ou d'indifférence, sur lesquelles repose par exemple la microéconomie standard, ne sont d'aucune utilité dans ce contexte car elles ne permettent plus des choix univoques dès lors que les critères deviennent multiples. Une action meilleure qu'une autre sur un seul critère peut être moins bonne que les autres sur tous les autres critères ;
- les couples d'actions ne peuvent pas non plus être repérés par rapport à une quelconque relation de dominance : la multidimensionnalité se traduit par l'existence d'un grand nombre de données, de relations et d'objectifs, qui vont être autant de caractéristiques que va devoir prendre en compte l'analyse multicritères.

Ces caractéristiques de l'analyse multicritères montrent comment une certaine dose de subjectivité peut s'introduire dans un processus de décision, sans pour autant perdre de vue toute exigence de rationalité, ni empêcher de tenir compte de la complexité des relations entre économie et patrimoine naturel. Inversement, l'absence d'une telle composante subjective, en particulier dans les méthodes d'évaluation monétaire, entraîne une certaine rigidité qui les empêche d'adhérer parfaitement à la complexité des situations qu'elles entendent traiter et d'en rendre compte convenablement.

### Diversité des méthodes

Il existe une grande diversité au sein des méthodes d'analyse multicritères qui se sont considérablement développées à partir des années 1980. Certaines méthodes, tout en multipliant les critères, restent très proches d'une démarche d'optimisation, alors que d'autres s'en éloignent davantage.

Les méthodes fondées sur l'utilité relèvent ainsi du premier groupe. C'est particulièrement le cas pour l'approche de la *Multi Attribute Utility Theory* (MAUT ; Keeney et Raiffa, 1976), très liée à la rationalité substantielle au sens de Simon (1991), que l'on classe plutôt du côté des méthodes traditionnelles d'évaluation, tout en étant multicritères. L'idée centrale de la MAUT est simple : le décideur est supposé associer une utilité à chacune des actions en cause, en considérant séparément chacun des critères et son utilité en fonction d'action concernée. À partir des réponses du décideur à des questions portant sur l'utilité de chaque action relativement à chaque critère, on peut extrapoler sa courbe d'utilité complète pour chacun des attributs. L'utilisation du concept d'utilité évite d'avoir à effectuer une pondération des critères, mais ceux-ci doivent cependant être évalués sur une même échelle. L'approche de la MAUT est complexe et difficile à utiliser, notamment à cause de la difficulté, pour le décideur, de se représenter ce qu'est l'utilité associée à une performance donnée sur un critère particulier.

Situées à l'opposé dans le spectre des méthodes multicritères, les méthodes dites de surclassement, au premier rang desquelles se trouve la famille des méthodes ELECTRE, développées surtout par Roy (1985). Ces méthodes sont fondées sur l'idée que la comparaison des actions deux à deux (une action surclassant une autre, d'où le terme) est plus aisée à pratiquer que l'évaluation précise de leurs performances. Ces méthodes ne demandent qu'une information réduite et facilement accessible au décideur, et fournissent des résultats solides mais assez simples.

### **Des notions communes**

La littérature (Roy, 2005) sur l'analyse multicritères en général distingue trois concepts de base, communs à l'ensemble des méthodes existantes :

- le terme générique d'*action* (option) renvoie à l'objet de la décision ou ce sur quoi porte l'aide à la décision. Il peut s'agir d'un programme, d'un scénario, d'un plan, d'un projet, d'un investissement, d'une solution, d'une politique, d'une situation annuelle, etc. ;

- le concept général de *critère* permet d'étudier les préférences sur les actions. Il s'agit d'un outil construit pour évaluer et comparer des actions selon un point de vue ;
- *l'échelle de préférence d'un critère* renvoie à toutes les valeurs qu'un critère associe aux actions. Il s'agit d'un ensemble de valeurs ou d'échelons totalement ordonnés, associés à un critère d'évaluation. Cette échelle peut être qualitative (verbale ou ordinale) ou quantitative (numérique) ;
- *le sens de la préférence* sur un critère peut être croissant, lorsque ledit critère est à maximiser, ou décroissant lorsqu'il est à minimiser ;
- un *point de vue* constitue un angle de comparaison des actions. Il est traduit par la notion d'axe de signification (ou de préoccupation), autour duquel les acteurs justifient, transforment et argumentent leurs préférences (Roy et Bouyssou 1993) ;
- la situation de l'évaluation par rapport à son contexte temporel permet de distinguer évaluation *ex ante* (ou *a priori*, *i.e.* effectuée en amont de la décision), évaluation chemin faisant (*i.e.* évaluation de mesures en cours d'exécution) et enfin évaluation *ex post* (ou *a posteriori*, *i.e.* qui évalue les résultats présents de décisions prises dans le passé).

Toujours selon Roy (1985), il existe quatre problématiques de référence, ou façons d'envisager l'aide à la décision : choix, tri, rangement, description. Chacune d'entre elles renvoie à une procédure de traitement et à un type de résultats particuliers.

Dans le cas des différentes versions des méthodes ELECTRE, le test des hypothèses de surclassement, effectué à l'aide d'un logiciel spécifique, aboutit à proposer au décideur non pas une seule action jugée optimale, mais plutôt un classement de toutes les actions, ou une liste d'actions représentant de bons compromis. L'intervention participative des parties prenantes à la détermination de différents paramètres de seuil ou de sensibilité (par exemple des seuils de veto), permet d'assurer la crédibilité et l'acceptabilité des résultats. Le jeu du modèle peut éventuellement aboutir à des situations d'incompatibilité totale entre actions, traduisant l'impossibilité de trancher entre elles et éclairant ainsi le gestionnaire sur la partie sensible du problème.

#### 2.2.4. La méthode comptable macroéconomique

L'évaluation économique du capital naturel a fait l'objet de nombreux développements dans le cadre macroéconomique de la comptabilité verte.

Le concept de richesse totale développé par Hamilton (1994) et repris par la Banque mondiale propose d'intégrer dans la comptabilité nationale l'ensemble des capitaux participant à la création de revenu. L'hypothèse sous-jacente est que les pays sont dotés d'un portefeuille d'actifs comprenant trois types de capitaux : physique (valeur des biens produits), naturel (valeur des ressources naturelles) et intangible (assimilé à la valeur des compétences humaines et sociales). Le concept de richesse totale est une façon d'appréhender, au niveau théorique, la question de la soutenabilité en permettant de définir des stratégies d'accumulation possibles dans les différents types de capitaux. À un niveau plus pratique, la mesure de la richesse totale permet de disposer d'une évaluation des différents actifs sur lesquels repose le développement économique des pays (Pearce et Atkinson, 1993). Cette évaluation a été effectuée par la Banque mondiale pour un nombre important d'économies et a permis la constitution d'une base de données regroupant 117 pays (Banque mondiale, 2006). Cette approche a fait l'objet de nombreuses critiques qui, en particulier, remettent en cause la vision de la soutenabilité sur laquelle elle repose (Everett et Wilks, 1999 ; Ferreira et Vincent, 2005 ; Gnègnè, 2009). Dans cette approche, le capital naturel n'est, en effet, qu'une composante de la richesse véritable, parfaitement comparable aux autres composantes. Cette comparabilité traduit l'idée que le capital naturel partage les mêmes propriétés que les autres biens capitaux et, qu'à ce titre, il leur est parfaitement substituable, conformément à l'hypothèse de soutenabilité faible.

Dans l'approche développée par la Banque mondiale, qui s'inscrit dans le cadre de la comptabilité verte, les ressources naturelles sont évaluées directement ou indirectement selon leurs valeurs d'usage uniquement (Hamilton, 1994 et 2002 ; Hamilton et Hartwick, 2005 ; Banque mondiale, 2006). Une telle approche présente l'avantage de s'insérer dans un cadre comptable cohérent. La mesure du capital naturel renvoie à l'utilisation actuelle du milieu naturel par les hommes à travers la production de services marchands (prélèvement de produits dans le milieu naturel : mines, pêche, agriculture, chasse) et non marchands (services écologiques comme la qualité de l'eau, la fertilité des sols qui en retour conditionnent les prélèvements possibles dans le milieu). Les ressources transversales, comme l'eau, sont valorisées indirectement à travers la valorisation des usages du capital naturel qui reposent sur l'utilisation de ces ressources.

Les évaluations du capital naturel, selon la méthode développée par la Banque mondiale, prennent en compte les activités suivantes : exploitation des ressources du sous-sol, utilisation de la forêt pour la production de bois d'œuvre et pour d'autres usages, exploitation des terres agricoles et des terres en pâture, utilisation des zones protégées terrestres. Ce choix s'explique, d'une part, par la prise en compte des seules valeurs d'usage du capital naturel et, d'autre part, par les contraintes de disponibilité des données au niveau international.

L'évaluation de la valeur du capital naturel est alors basée sur la projection de la rente issue de ce capital naturel sur un horizon de 25 ans (une génération). Une telle approche a l'avantage de fournir une évaluation monétaire des sources de la richesse des nations dans ses différentes composantes (capital économique, capital naturel et capital « intangible »). Selon une telle approche macroéconomique, les trois quarts de la richesse des nations restent inexpliqués. Cette richesse apparaît sous forme d'un solde (le capital intangible), à l'intérieur duquel se situerait l'apport du patrimoine urbain (dans sa dimension sociale et culturelle), avec les autres capitaux non mesurés directement.

L'indicateur d'épargne véritable (*genuine savings*) repose sur le même type d'analyse. Il est calculé par la Banque mondiale depuis 1990 pour 140 pays. Il s'agit d'une mesure du développement durable qui corrige la mesure traditionnelle de l'épargne nette (soit épargne brute moins amortissement du capital physique) de la valeur monétaire correspondant à la dégradation du capital naturel d'une part, et à l'accumulation du capital humain, d'autre part.

Il s'agit en quelque sorte d'amortir la totalité des trois types de capitaux (physique, naturel et humain) et non le seul capital physique. Cela revient à dire que l'épargne brute doit être capable de compenser (si l'on veut maintenir un développement durable) à la fois la perte en capital physique (ce que représente l'amortissement) mais aussi les pertes (désépargne) de stocks d'énergie fossile, de minerais et de forêts ainsi que les dommages causés par les émissions de CO<sub>2</sub>.

La variation de valeur du capital humain, en général positive, approximée par les dépenses d'éducation, vient s'ajouter à l'épargne brute.

Epargne véritable = Epargne brute – Amortissement + Dépenses d'éducation – Réduction des stocks d'énergie fossile, de minéraux et de forêt aux prix de marché – impact en valeur des émissions de CO<sub>2</sub> (au prix de 20 EUR la tonne de carbone).

## 2.3. Transposition des méthodes d'évaluation utilisées dans le domaine de l'environnement au domaine du patrimoine urbain

### 2.3.1. Deux patrimoines proches

Avant de voir comment les méthodes d'évaluation du patrimoine naturel peuvent être transposées ou adaptées au cas du patrimoine urbain, rappelons les proximités existant entre ces deux catégories de patrimoine.

Une partie de ce qui a déjà été dit au sujet du patrimoine naturel peut aussi s'appliquer au patrimoine urbain, dans la mesure où celui-ci comporte également une part de valeurs non marchandes ou non liées à l'utilisation de ce patrimoine, comme des valeurs éthiques ou culturelles. De même, comme pour le patrimoine naturel, les risques de disparition du patrimoine urbain existent, dans le cas où ce dernier n'est pas entretenu et disparaît par vétusté ou dans celui où une rénovation urbaine (de type reconstruction) intervient. S'il y a changement d'affectation ou utilisation nouvelle lors d'opérations de réhabilitation du patrimoine urbain, les mêmes conséquences distributives que pour les ressources naturelles peuvent être relevées. Enfin, patrimoine naturel et patrimoine urbain recèlent, à des degrés divers, une valeur culturelle, mal prise en compte dans les évaluations économiques fondées sur la théorie néoclassique ou standard de la valeur et par les instruments qui s'y rapportent. C'est, en d'autres termes, ce qu'affirme Throsby (2003) : « *Le modèle néoclassique, malgré son pouvoir empirique et théorique considérable, peut échouer dans le décompte de la valeur des biens culturels.* »

Cependant, en ce qui concerne les méthodes directes d'évaluation, l'évaluation contingente et l'analyse conjointe ont été abondamment utilisées pour évaluer le patrimoine naturel, comme nous l'avons rappelé ci-avant. Elle l'ont également été, quoique moins fréquemment, dans le cas du patrimoine urbain ou, un peu plus souvent, dans celui du patrimoine culturel, notamment archéologique, chaque fois qu'il s'est agi d'estimer les compensations à fournir à des habitants lésés par une opération de réhabilitation (évaluation contingente) ou bien de déterminer le consentement à payer permettant de poser une valeur sur un élément du patrimoine urbain, une des spécificités de l'évaluation contingente restant de permettre d'évaluer des valeurs de non-usage ou intangibles. Si l'évaluation contingente a été la méthode la plus utilisée dans l'évaluation du patrimoine naturel (Navrud et Ready, 2002), le nombre de telles évaluations portant spécifiquement sur le patrimoine urbain est assez restreint : sur 28 évaluations contingentes portant sur le patrimoine culturel,

seules sept renvoient au patrimoine urbain. En ce qui concerne les pays en développement, on ne trouve que le projet de réhabilitation de la médina de Fès. Étant donné qu'au sein du patrimoine urbain, les valeurs d'usage et de non-usage sont étroitement imbriquées, on peut penser que, globalement, la faisabilité de l'évaluation contingente des projets de réhabilitation du patrimoine urbain dans les pays en développement reste limitée.

En matière d'évaluation multi-attributs, l'analyse conjointe reste la plus utilisée, bien que pour quelques études seulement : si Mazzanti (2001, 2003a et 2003b) est précurseur en matière d'application des méthodes multi-attributs au patrimoine culturel en général, Shoji et Yamaki (2004) ont étudié, à l'aide de méthodes de choix déclarés, les perceptions par les visiteurs de l'inscription d'un site sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Apostolakis et Shabar (2005) ont, quant à eux, tenté de mesurer l'attractivité du patrimoine historique grec, et Massiani et Rosato (2008) se sont attachés à établir les préférences des habitants de Trieste en matière de changement des usages du vieux port de la ville.

Du côté des évaluations indirectes, si les prix hédonistes, (obtenus en se basant sur l'évolution des prix de l'immobilier) enregistrent les effets consécutifs à un projet de réhabilitation d'un patrimoine urbain, la nature des acteurs pris en compte empêche souvent de recourir à cette méthode. En effet, seuls les propriétaires de terrains et d'habitations (puisque la méthode est basée sur les prix immobiliers) seront directement concernés, alors qu'ils ne représentent qu'une faible partie des utilisateurs d'un centre urbain ancien. La majeure partie des personnes concernées par le site, c'est-à-dire les visiteurs, peuvent donc se trouver totalement exclus de l'évaluation (sauf s'ils ont acheté une résidence secondaire dans la zone). Cette exclusion est dommageable, l'opinion et les préférences des touristes étant primordiales lorsqu'un site réhabilité est très fréquenté.

Cependant, comme l'a souligné Flambard (2007), *« l'approche par les prix hédonistes peut permettre de vérifier si une opération de rénovation urbaine, même menée sur des logements sociaux, a des impacts sur les valeurs immobilières des logements voisins du parc privé (cette approche étant pertinente si le quartier rénové comporte une part non négligeable de logements privés). Le cas échéant, la revalorisation du marché de l'accession à la propriété aura des répercussions sur les autres segments du marché immobilier (c'est-à-dire sur le marché de la location dans le parc privé mais aussi dans le parc social) en raison des possibilités de report d'un marché à l'autre, surtout dans un contexte de marché immobilier tendu. »*

La MCD n'a pas, par définition, pour objet de mesurer les bénéfices de non-usage, mais seulement les bénéfices d'usage. La mesure de la valeur économique totale ne pourra être possible qu'en combinant plusieurs méthodes d'évaluation par exemple la MCD (pour la valeur d'usage) et l'évaluation contingente (pour les valeurs de non-usage). Toutefois, une simple addition des deux valeurs trouvées peut surestimer la valeur résultante, l'évaluation contingente pouvant elle-même prendre en compte des valeurs d'usage.

A notre connaissance, une seule étude a été réalisée afin d'évaluer, *via* la MCD, le site historique de la ville de Saint Mary dans le Maryland (Poor et Smith, 2004). Sans revenir sur les valeurs obtenues dans cette étude, il est toutefois intéressant de comprendre en quoi la MCD est plus facilement utilisable dans ce cadre et difficilement transposable à un centre urbain. La vieille ville de Saint Mary constitue un site historique et archéologique, en zone totalement rurale (un peu moins de 100 km au sud de Washington) ; la MCD menée ici est de type « zonal » car les visites du site sont uniques et non multiples, comme dans le cas d'un site récréatif (pêche sur un lac, par exemple) et surtout parce que le site n'est plus, depuis près de quatre siècles, un site urbain « vivant », puisqu'il a été enfoui sous la terre, devenant ainsi un site archéologique.

Du côté des méthodes d'évaluation multicritères, si les caractéristiques propres du patrimoine urbain (en particulier le mélange intime des valeurs d'usage et de non-usage et son caractère multiobjectifs et multifonctionnel) plaident évidemment pour le recours à l'utilisation de méthodologies multicritères, on peut constater pour l'instant que celles-ci restent rares, même dans des domaines voisins<sup>[7]</sup>, et totalement absentes en ce qui concerne le patrimoine urbain.

L'approche par la richesse totale, qui repose sur l'intégration du capital naturel dans l'évaluation de la richesse des nations, n'a pas été transposée à l'évaluation directe du patrimoine. Pourtant, la méthode elle-même procède indirectement à une telle évaluation, l'ensemble des capitaux non économiques et non naturels étant vu comme le solde entre la richesse totale (évaluée comme la somme actualisée des consommations futures), le capital économique (la valeur actualisée nette des investissements économiques) et le capital naturel. Autrement dit, ce solde capture l'ensemble des capitaux non évalués, à savoir le capital social, y compris le capital humain, et le capital culturel. L'ensemble de ces capitaux, estimé comme un résidu,

[7] Voir à ce sujet l'étude Plottu et Plottu (2010) sur l'évaluation de la valeur d'un paysage à l'aide d'une évaluation multicritères.

représente l'essentiel de la richesse totale des nations (de l'ordre de 75 %), qui proviendrait donc non pas des capitaux économiques et naturels, mais des capitaux humains, sociaux et culturels. Peut-on envisager d'évaluer, selon le même principe, le patrimoine urbain ?

### 2.3.2. Des principes d'évaluation différents

Le foncier urbain fait l'objet d'une prise en compte spécifique et est intégré dans l'évaluation du capital économique, à travers les investissements immobiliers. Les dimensions culturelles, sociales et humaines ne sont pas évaluées directement. L'application d'une telle méthode au patrimoine urbain suppose l'identification des valeurs d'usage issues de ce patrimoine spécifique, en s'assurant d'éviter toute double comptabilisation. Par analogie avec le traitement du patrimoine naturel, les rentes issues des activités touristiques, culturelles, récréatives, et associées à l'existence de ce patrimoine urbain, permettraient d'évaluer la valeur de ce patrimoine urbain « intangible ». Les investissements immobiliers étant intégrés dans l'estimation de la valeur du capital économique, les fonctions d'usage du patrimoine urbain liées au logement ne seraient pas associées ici au patrimoine urbain. La transposition de cette approche au patrimoine urbain est susceptible de fournir des indications sur l'importance économique de celui-ci, mais de façon très partielle (valeurs d'usage uniquement, et sur les activités identifiées et mesurées).

A partir de l'analyse des méthodes d'évaluation économique appliquées au patrimoine urbain et des possibilités de transposition au patrimoine urbain des différentes approches et méthodes appliquées à l'évaluation économique de l'environnement, nous retenons quatre principales orientations :

- comme nous l'avons exposé en première partie de cet ouvrage, la dimension patrimoniale renvoie aussi à des valeurs de non-usage, difficiles à évaluer, dont une partie est susceptible de ne pas faire l'objet d'une monétisation crédible, même en consacrant des ressources importantes à son évaluation ;
- le patrimoine urbain recouvre plusieurs dimensions (économique, culturelle, sociale et environnementale) étroitement imbriquées, associant stocks et flux de services dont l'évaluation doit rendre compte ;
- les valeurs économiques du patrimoine urbain couvrent l'ensemble du spectre de la valeur économique totale, allant des valeurs d'usage aux valeurs de non-usage. Le caractère patrimonial repose en partie sur des valeurs de non-usage,

dont l'évaluation par des indicateurs non monétaires (à l'image de l'analyse multicritère) peut être plus aisée que par des indicateurs monétaires ;

- la question de la soutenabilité se pose avec acuité dans le cas du patrimoine urbain, car, comme pour tout patrimoine, il s'agit de le transmettre aux générations futures. Les analyses économiques de la soutenabilité ont l'intérêt de conduire à mettre l'accent sur les flux de dégradation et d'investissement dans les différentes dimensions du patrimoine urbain. Selon une approche en termes de soutenabilité forte, justifiée par le caractère exceptionnel du patrimoine urbain, les possibilités de monétisation des dimensions culturelle, sociale et environnementale, ainsi que les substitutions entre les différentes dimensions, sont limitées. L'évolution des différentes dimensions du patrimoine urbain peut alors être approchée par des taux d'accumulation estimés à partir d'inventaires et de dénombrements, sans passer nécessairement par une évaluation monétaire.

### 2.3.3. Conclusion

La principale conclusion à laquelle nous mène la présentation des différentes méthodes d'évaluation du patrimoine naturel, et des rares transpositions qui en ont été faites à l'évaluation du patrimoine urbain, renvoie au constat très pragmatique de la nécessité d'adopter une approche de l'évaluation en termes de « boîte à outils ». Il n'y pas une méthode unique susceptible de permettre une valorisation indiscutable de l'ensemble des dimensions du patrimoine urbain : le choix des outils à mobiliser pour l'évaluation du patrimoine urbain, et plus spécifiquement des projets de réhabilitation du patrimoine urbain, dépend clairement du contexte spécifique dans lequel le projet s'inscrit. L'objet de la troisième partie de cet ouvrage est justement de proposer une grille de lecture des principales caractéristiques du patrimoine urbain à partir desquelles on pourra choisir les différentes méthodes à adopter.



# 3. Une grille d'évaluation économique du patrimoine urbain

## 3.1. Introduction

Cette partie a pour objet de proposer une grille d'évaluation économique du patrimoine urbain construite en fonction des analyses présentées dans les précédentes parties. L'évaluation économique du patrimoine urbain selon une approche inclusive<sup>[8]</sup> doit considérer sa multidimensionnalité ainsi que son caractère éminemment dynamique. La grille d'analyse ici proposée permet de préciser et de regrouper, dans un cadre de cohérence, les principales informations nécessaires à une évaluation du patrimoine urbain centrée sur sa soutenabilité. Cette approche est, en effet, l'un des apports principaux de l'économie de l'environnement à l'évaluation économique du patrimoine urbain.

La première section de cette partie présente les principales caractéristiques des travaux antérieurs d'Ost (2009) et de la BID (2010). Leurs apports, mais aussi leurs limites, ont été une source féconde de réflexion pour la grille d'évaluation présentée dans cet ouvrage. La seconde section est consacrée à la grille d'analyse proposée à partir d'une approche inclusive de la soutenabilité qui distingue les dimensions de stock et de flux, des dimensions de soutenabilité et de valeur.

### *3.1.1. Apports et limites des travaux d'Ost et de la Banque interaméricaine de développement*

#### **La grille d'Ost : une approche par la valeur économique totale**

L'approche en termes de VET (valeur d'usage et de non-usage, directe et indirecte) a été reprise par Ost (2009) dans une application au patrimoine urbain, avec l'objectif de définir les indicateurs et mesures opérationnelles susceptibles de permettre l'évaluation économique de ce patrimoine (tableau 2). Il s'agit d'une grille d'analyse

---

[8] Pour rappel : prise en compte de l'ensemble des dimensions du patrimoine, *i.e.* économique, sociale, culturelle, environnementale ; valeurs d'usage direct et indirect, valeurs de non-usage.

qui privilégie la dimension statique du patrimoine urbain, autour de la définition de sa valeur économique. Dans cette approche, le patrimoine est défini comme un capital, et la conservation devient un investissement pour le futur. La conservation

**Tableau 2** Valeurs du patrimoine : indicateurs et mesures

Types de valeurs	Indicateurs	Mesures	Impact économique attendu	Valeurs
Non-usage	Conscience patrimoniale des habitants	Enquête auprès des résidents	Valeur d'existence	Existence
	Volonté de financer les projets de conservation du patrimoine	Enquête de préférences déclarées auprès des résidents	Hausse des recettes fiscales	
	Volonté de visiter la ville dans le futur	Enquête auprès des visiteurs potentiels	Hausse de la valeur d'option	Option
	Engagement des autorités locales dans la conservation du patrimoine	Enquête auprès des représentants de la ville sur leur engagement personnel	Politiques orientées vers le patrimoine	
	Statut du patrimoine urbain dans le pays ou dans le monde	Enquête auprès des résidents et des non-résidents	Hausse de la valeur de legs	Legs
Valeurs d'usage direct pour les résidents	Taux d'occupation à long terme pour les bâtiments historiques	Part des bâtiments historiques inoccupés	Hausse de l'occupation	
	État général de conservation du patrimoine	Part du patrimoine en bon état	Meilleure conservation	
	Bâtiments du patrimoine en danger	Nombre de bâtiments menacés	Moindre détérioration	
	Valeurs immobilières des bâtiments patrimoniaux	Hausse des prix relatifs de l'immobilier par rapport aux prix moyens dans la ville	Hausse des prix immobiliers	
	Revenu moyen des résidents	Hausse du revenu moyen des résidents	Forte demande de logements	
	Accessibilité financière au logement	Évolution de la valeur de l'immobilier relativement aux revenus des résidents	Croissance soutenable	

Tableau 2 Valeurs du patrimoine : indicateurs et mesures (suite)

Types de valeurs	Indicateurs	Mesures	Impact économique attendu	Valeurs
Valeurs d'usage directes pour les visiteurs	Accès aux monuments et aux bâtiments patrimoniaux	Nombre de monuments et de bâtiments patrimoniaux accessibles aux visiteurs	Fortes demandes de visites	
	Taux d'utilisation de la capacité d'accueil	Nombre de visiteurs sur capacité d'accueil par jour	Fortes demandes de visites	
	Visites guidées et aidées	Ratio des sites visités avec des audioguides et/ou des visites guidées	Fortes satisfactions des visiteurs	
	Satisfaction du visiteur	Enquête de satisfaction auprès des visiteurs	Fortes satisfactions des visiteurs	
	Recettes d'entrées	Enquête auprès des visiteurs (surplus du consommateur)	Recettes élevées	
Valeurs d'usage indirect	Temps moyen passé dans la ville	Enquête auprès des visiteurs sur le temps passé	Dépenses élevées dans la ville	
	Dépenses moyennes par visiteur par jour	Enquête auprès des visiteurs sur les dépenses	Dépenses élevées dans la ville	
	Emplois locaux liés aux dépenses des visiteurs	Ratio emplois patrimoniaux sur emplois locaux	Création d'emplois locaux	
	Ventes liées aux visites	Enquête auprès des commerçants	Fortes dépenses dans la ville	
	Manifestations associées au patrimoine	Nombre de manifestations associées au patrimoine	Fortes dépenses dans la ville	
	Valeur de l'immobilier non patrimonial	Hausse de la valeur de l'immobilier patrimonial vis-à-vis de l'immobilier non patrimonial	Prix immobiliers élevés	

Source : auteurs, d'après Ost (2009).

est un processus économique qui consiste à utiliser des ressources aujourd'hui pour en retirer des bénéfices économiques plus tard.

En définissant le patrimoine comme un capital culturel et la conservation comme un processus d'investissement, on peut y appliquer les outils d'évaluation économique

traditionnels. Une telle approche présente l'avantage considérable d'identifier un certain nombre d'indicateurs opérationnels des différentes dimensions de cette valeur. Les difficultés associées à l'évaluation monétaire du patrimoine urbain conduisent à retenir un ensemble d'indicateurs plutôt qu'une seule mesure synthétique en termes monétaires.

Toutefois, les deux approches (évaluation monétaire et indicateurs non monétaires) sont complémentaires et peuvent être utilement mobilisées, selon la disponibilité des données et les caractéristiques du patrimoine urbain et du projet analysés. La mise en œuvre d'une telle grille d'analyse suppose le recours à des enquêtes auprès d'acteurs divers (visiteurs, commerçants, élus, résidents...) afin d'obtenir les informations sur les indicateurs de valeurs d'usage et de non-usage. D'autres données doivent être collectées directement par les experts en charge de l'évaluation.

La limite principale de cette grille d'analyse réside dans la difficulté d'éviter les chevauchements dans les informations apportées par les différents indicateurs proposés, qui ne débouchent pas, par ailleurs, sur une évaluation monétaire, ni même sur une évaluation synthétique. En conséquence, les indicateurs proposés illustrent différentes dimensions du patrimoine urbain mais ne permettent pas directement d'établir un jugement synthétique sur l'intérêt économique d'un projet donné.

Enfin, plusieurs des critères sont dynamiques (hausse des prix de l'immobilier, du revenu moyen...) alors que d'autres sont purement statiques (nombre de bâtiments patrimoniaux accessibles aux visiteurs, ratio des emplois patrimoniaux sur les emplois locaux...), sans que l'on comprenne vraiment pourquoi des indicateurs de niveau sont retenus dans certains cas, et des indicateurs d'évolution dans d'autres.

Une voie d'amélioration d'une telle grille d'analyse, sur le critère de la valeur économique, consiste à distinguer la valeur économique en termes de stock (*i.e.* de capital) de la valeur économique des flux de biens et services issus du patrimoine urbain. C'est une telle distinction que nous retenons pour l'élaboration de notre propre grille d'analyse. Cette distinction nous permettra d'aborder la question de la soutenabilité du patrimoine urbain sous un angle plus large que celui, présenté ci-après, retenu par la BID.

### **3.1.2. La grille de la Banque interaméricaine de développement : une approche économique de la soutenabilité**

La grille d'analyse proposée par la BID (2010) met en avant la soutenabilité économique comme critère principal au regard duquel évaluer le patrimoine urbain.

La liste de questions et d'indicateurs proposés par la BID pour l'évaluation du patrimoine urbain s'inscrit dans cette orientation.

Adoptant une définition très particulière de la soutenabilité, la BID assimile la soutenabilité du patrimoine urbain à une répartition équilibrée de l'investissement dans le patrimoine urbain entre investissements privés et investissements publics. Selon cette approche, les investissements privés assurent le développement économique, alors que les investissements publics doivent assurer le maintien des infrastructures urbaines, la compensation des impacts sociaux négatifs et le soutien aux initiatives privées. La soutenabilité du patrimoine urbain dépend alors de la capacité à attirer et maintenir sur une zone de nouvelles activités économiques, les résidents et les utilisateurs des centres historiques.

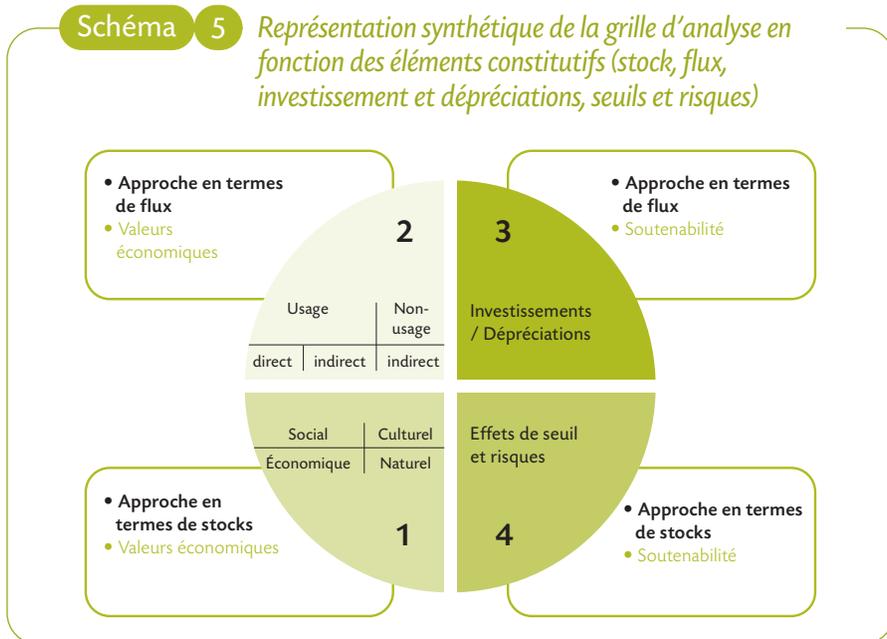
Le principal avantage de la grille d'analyse proposée par la BID est la prise en compte explicite de la dimension dynamique du patrimoine urbain dans un cadre de soutenabilité. L'approche retenue souffre toutefois d'un certain nombre de limites : d'une part, la soutenabilité ainsi définie ne prend pas en compte les risques liés à la muséification et à la mono-activité touristique ; d'autre part, les risques de marginalisation des plus pauvres ou de désertification des centres villes, liés à des processus de gentrification et à la spéculation immobilière, sont peu pris en compte dans cette analyse.

Finalement, l'adoption d'une approche exclusivement centrée sur la dimension économique ne permet pas de prendre en compte les dimensions sociales et environnementales de la soutenabilité.

### 3.2. Une grille d'analyse reposant sur une approche inclusive de la soutenabilité

Pour construire une grille d'analyse en cohérence avec une approche inclusive du patrimoine urbain, il est nécessaire d'élargir la notion de soutenabilité retenue par la BID, en s'appuyant sur les travaux issus de l'économie de l'environnement. La grille d'analyse économique des projets portant sur le patrimoine urbain présentée ici reprend donc les principaux apports des approches d'Ost (2009) et de la BID, en retenant l'approche holiste du patrimoine urbain, et en précisant la définition de la soutenabilité.

Deux critères sont retenus de façon à classer les indicateurs et les informations pertinentes : (i) l'état du patrimoine urbain, selon les caractéristiques de stock dans les quatre dimensions culturelle, économique, sociale et naturelle, et (ii) l'évolution du patrimoine, selon les flux d'investissement et de dépréciation de ces stocks (revenus, dépenses, coûts ...).



Source : auteurs.

L'information collectée sur ces deux dimensions permet de juger du patrimoine urbain selon deux critères : la valeur économique (selon les méthodes exposées précédemment) et la soutenabilité (avec les questions de transmission et de seuil).

Les valeurs économiques et les indicateurs de soutenabilité constituent deux normes au regard desquelles les projets de réhabilitation du patrimoine urbain seront jugés :

- en termes de flux : les nouveaux investissements compensent-ils les dégradations et dépréciations ?
- en termes de stock : le seuil au-dessous duquel une dégradation irréversible se produit est-il atteint ?

Ainsi, la soutenabilité implique, d'une part, au niveau des flux de valeurs, l'existence de flux d'investissement, venant accroître le stock de patrimoine, et de flux de dépréciation ou de dégradation qui diminuent ce stock et, d'autre part, au niveau des stocks, l'éventuelle survenue de seuils ou de risques qui vont moduler la dynamique de l'accumulation des différentes formes de patrimoine.

La grille d'analyse proposée se décompose donc en quatre étapes, soit, successivement, une approche :

- 1) en termes de stocks, d'identification du patrimoine urbain ;
- 2) en termes de flux, des différents types de valeurs économiques ;
- 3) des investissements et dépréciations permettant d'évaluer la soutenabilité de l'évolution du patrimoine urbain ;
- 4) de l'existence d'éventuels effets de seuil ou de risques.

### 3.2.1. Valeurs économiques : approche en termes de capital

Partant de la définition inclusive du patrimoine urbain, celui-ci peut être assimilé à un stock, *i.e.* un capital qui recouvre quatre dimensions : économique, humaine et sociale, culturelle et architecturale, et naturelle (cf. partie 1). L'évaluation du patrimoine urbain dans ses différentes dimensions peut être assimilée à un état des lieux. Les informations collectées à ce titre dans les études disponibles se focalisent essentiellement sur les dimensions économiques et culturelles. Les dimensions sociale et humaine ainsi que celle du capital naturel sont plus superficiellement informées dans les études réalisées. Pour en tenir compte, il convient de s'attacher à collecter des informations caractéristiques, tant du capital social et humain que du capital naturel inclus dans le patrimoine urbain. L'ajout de ces dimensions dans la grille d'analyse est indispensable.

Leur importance respective est un critère de choix pour les méthodes d'évaluation économique envisageables. Ainsi, un patrimoine urbain à très forte composante de capital culturel, mais faiblement doté en capital économique, devrait, par exemple, plutôt induire le choix d'une méthode d'évaluation permettant de capturer les valeurs de non-usage. Les informations à collecter sur ces différentes dimensions sont présentées dans le tableau 3.

À l'image de la méthodologie suivie par la Banque mondiale dans l'évaluation de la richesse des nations (Hamilton, 2002), les valeurs des capitaux sur lesquels il n'existe

**Tableau 3** Indicateurs de l'état du patrimoine urbain selon quatre dimensions

Capital économique	Capital culturel/ architectural
Structure sectorielle de l'activité économique (sectorielle et intérieure/extérieure)	Nombre et types de bâtiments protégés, monuments non protégés, patrimoine vernaculaire
Répartition propriétaires/locataires/squatters (habitat, services et commerces)	Bâtiments en bon état, état moyen, immeuble menaçant ruine (IMR), disparus
Valeur de l'immobilier - vente, location	Bâtiments vides, anciens et récents
État des transactions immobilières par catégories : habitat, commerces, services, tourisme Type d'occupation du bâti.	Utilisation actuelle du patrimoine (habitat, services, commerces, monuments religieux, monuments visitables, services privés, services publics, tourisme – hébergement, restaurants, commerces touristiques)
Attractivité du territoire pour les activités économiques et les visiteurs (nombre de visiteurs, démographie des entreprises et poids des investissements extérieurs)	Adaptabilité du patrimoine aux normes de fonctionnement urbain actuel (stationnement, accès, habitat, confort, sécurité, réseaux, entretien)
Revenu moyen du pays, des habitants de la ville et de son territoire	Labellisation/appartenance du patrimoine (en totalité ou en partie) à un réseau national ou international du type patrimoine mondial
Structure du revenu (externe/interne et incidence de la pauvreté)	Nombre de bâtiments menacés (IMR)
État des infrastructures (réseaux de transport, assainissement, adduction d'eau...)	Place du patrimoine local dans l'enseignement scolaire
Capacité d'accueil, parc hôtelier	Existence d'équipements culturels dans la ville, présence de lieux de mémoire
Capital social et humain	Capital naturel
Nombre d'habitants du pays, de la ville, de l'agglomération, répartition par âge des habitants	État et existence de parcs et d'espaces verts
Indicateurs de santé (espérance de vie à la naissance, prévalence du VIH...)	Exposition aux risques naturels
Indicateurs des niveaux de formation et d'éducation (taux de scolarisation primaire et secondaire...), personnels spécialisés dans la conservation/restauration du patrimoine (architectes, artisans, entreprises )	État des réseaux d'assainissement, de la collecte et du traitement des déchets
Indicateurs de délinquance (taux d'homicide...)	Niveau de pollution et types de pollution
Nombre et types d'associations	Présence d'animaux nuisibles et dégradations
Participation des populations locales aux travaux d'entretien ou de réhabilitation/conservation du patrimoine	

Source : auteurs.

pas de compte de patrimoine devraient être approchées par la somme actualisée des flux de revenus nets issus des différents capitaux, en ne s'intéressant qu'aux valeurs d'usage. Une telle approche suppose que deux questions fondamentales soient résolues : celle de l'identification (et de l'imputation) de ces flux de revenu, et celle du taux d'actualisation (et de l'horizon temporel) à retenir. Il paraît très difficile d'opérer un tel calcul sur l'ensemble des dimensions du patrimoine urbain. Par défaut, le recours à des indicateurs non monétaires permet toutefois de préciser les caractéristiques essentielles de celui-ci, en établissant l'équivalent d'un état des lieux de ce patrimoine.

### Des indicateurs complémentaires

En fonction des caractéristiques particulières du patrimoine urbain étudié et du territoire considéré, des indicateurs complémentaires à ceux présentés ci-avant

**Tableau 4** *Indicateurs de l'état du patrimoine urbain, dimension sociale, gouvernance*

Existence d'une législation de protection du patrimoine
Caractères de la législation de protection du patrimoine
Existence de structures locales, nationales, internationales de prise en charge de la conservation/valorisation du patrimoine
Capacité à mobiliser des aides techniques internationales. Expériences antérieures
Existence de dispositifs financiers publics (locaux, nationaux, internationaux) d'aide à la conservation/valorisation du patrimoine. Aides directes, aides indirectes (type ANAH, ANRU)
Existence de dispositifs financiers privés facilitant le financement de la conservation/valorisation du patrimoine
Existence de dispositifs fiscaux favorisant la conservation/valorisation du patrimoine
Existence de supports juridiques et institutionnels favorisant la conservation/valorisation du patrimoine
Capacité à mobiliser des aides financières internationales. Expériences antérieures.
Existence d'une législation sur l'habitat ancien
Labellisation/appartenance du patrimoine (en totalité ou en partie) à un réseau national ou international du type patrimoine mondial
Degré d'autonomie des collectivités locales
Existence et disponibilité des données
Taux de recouvrement fiscal

Source : auteurs.

peuvent s'avérer utiles. Ainsi, pour le capital social, peuvent être introduites les contraintes réglementaires et juridiques, et plus globalement la qualité de la gouvernance du patrimoine urbain, qui influent directement sur les possibilités d'en exploiter les potentialités. Le tableau 4, en page précédente, propose un ensemble de questions susceptibles d'informer cette sous-dimension du capital social.

Il est utile de mobiliser aussi les données macroéconomiques collectées sur les valeurs économiques (tableau 5) pour préciser le degré d'extraversion (dépenses des résidents/dépenses totales associées au patrimoine, part des non-résidents dans les investissements...) et l'importance des « fuites » et des effets multiplicateurs associés au patrimoine urbain.

### 3.2.2. Valeurs économiques. Approche en termes de flux

Il s'agit ici d'évaluer la valeur économique des services rendus (ou susceptibles de l'être) par le patrimoine urbain, sachant que ces services ont un impact économique qui va bien au-delà de la zone où se trouve concentré le patrimoine urbain identifié dans la phase précédente.

#### Un préalable à l'analyse : l'identification du territoire de référence

Il convient, dans cette phase, d'estimer quel est le territoire le plus fortement bénéficiaire, actuellement ou potentiellement, des services issus du patrimoine urbain. Ce peut être la ville dans son ensemble. C'est, par exemple, le cas lorsqu'un hôtel, situé dans un quartier sans intérêt patrimonial particulier, accueille des touristes attirés par le quartier ancien. Inversement, le centre ancien peut être un lieu de promenade et de festivités pour les habitants extérieurs à ce quartier. Mais des villages ou villes environnant(e)s peuvent aussi tirer bénéfice du patrimoine urbain si leurs habitants sont employés dans le centre ancien. Bien sûr, cette détermination ne peut pas se faire *a priori* et varie selon les cas.

Certes, il convient de tenir compte de la difficulté liée à l'emboîtement des échelles territoriales (du mondial au microlocal). En particulier, il faut situer l'apport de ce patrimoine urbain localisé à l'économie nationale par rapport à celui réalisé localement (apport du tourisme pour l'équilibre de la balance des paiements, image valorisante pour le pays, etc.). Mais il apparaît généralement que le patrimoine urbain a, en premier lieu, un impact fort sur le développement local dont les caractéristiques influent sur l'impact de tout projet patrimonial. Une fois déterminé ce territoire de référence, une approche des valeurs économiques en termes de flux peut être réalisée.

### Diversité des approches de la valeur économique en termes de flux

De son côté, la Banque mondiale (dans divers *project appraisal documents*) calcule les TRI, ainsi que la VAN de certains projets patrimoniaux pour informer la rentabilité des projets de réhabilitation du patrimoine urbain, en ciblant les valeurs d'usage. Les valeurs de non-usage, comme nous l'avons vu, peuvent être estimées à partir de méthodes issues de l'économie environnementale. Les possibilités de transposer de telles méthodes sont toutefois limitées par leur coût de mise en œuvre.

Selon une approche macroéconomique, la valeur économique du patrimoine sur une période donnée peut être approchée par référence au cadre de la comptabilité nationale (éventuellement transposée à une échelle régionale). Les enjeux économiques du patrimoine peuvent ainsi être repérés selon le type de valeurs (usage direct ou indirect) et de flux de dépenses générées par le patrimoine (tableau 5).

**Tableau 5** Valeurs macroéconomiques du patrimoine urbain

Valeurs macroéconomiques	Valeurs d'usage direct liées à l'occupation	Valeurs d'usage direct liées aux visites	Valeurs d'usage indirect
Consommation domestique (C)	Location par les résidents de bâtiments patrimoniaux	Dépenses d'entrée des résidents dans le patrimoine	Dépenses des résidents liées au patrimoine
Consommation de non-résidents (X)	Locations par les non-résidents des bâtiments patrimoniaux	Dépenses d'entrée de non-résidents dans le patrimoine	Dépenses de non-résidents liées au patrimoine
Dépenses publiques de consommation (C <sub>g</sub> )	Dépenses de maintenance et d'entretien des bâtiments patrimoniaux	Dépenses de maintenance et d'entretien pour l'accueil des visiteurs	Dépenses publiques associées au patrimoine
Investissements publics (I <sub>g</sub> )	Investissements publics dans les bâtiments patrimoniaux	Investissements dans l'accueil des visiteurs	Investissements dans les activités associées au patrimoine
Investissements des non-résidents (I <sub>n</sub> )	Investissements des non-résidents dans les bâtiments patrimoniaux	Investissements des non-résidents dans l'accueil des visiteurs	Investissements des non-résidents dans les activités associées au patrimoine
Investissements des résidents (I <sub>r</sub> )	Investissements des résidents dans les bâtiments patrimoniaux	Investissements des résidents dans l'accueil des visiteurs	Investissements des résidents dans les activités associées au patrimoine

Source : auteurs d'après Ost (2009) ; la distinction entre types d'investissement a ici été ajoutée.

Selon l'équilibre comptable emploi-ressource<sup>[9]</sup> (Ost, 2009), on distingue les différents types de dépenses en fonction des dimensions suivantes : consommation domestique des résidents (C), consommation des non-résidents (X), dépenses publiques de consommation (Cg), dépenses publiques d'investissement (Ig), dépenses d'investissement des non-résidents (In) et dépenses d'investissement des résidents (Ir).

L'évaluation monétaire issue de cette approche macroéconomique peut intégrer les effets multiplicateurs du patrimoine urbain, considérés ici dans une acception étroite (seules les valeurs d'usage sont prises en compte). D'autres indicateurs centrés sur les valeurs d'usage, utilisés dans les évaluations du patrimoine, sont plus spécifiquement axés sur les activités touristiques (tableau 6), dont l'importance en matière de valorisation économique du patrimoine justifie le plus souvent une attention particulière.

#### Tableau 6 Valeurs économiques, tourisme

Activité touristique sur le territoire : entrées, nuitées, dépenses moyennes, durée de séjour
Activité touristique dans la ville : entrées, nuitées, dépenses moyennes
Activité des sites culturels : droits d'entrée, activités annexes
Activité des hôtels, restaurants, commerces, transports touristiques
Part du tourisme dans l'activité économique générale de la ville
Coût de la gestion touristique pour la collectivité : accueil, sécurité, information, services, entretien déchets
Évaluation des retombées fiscales du tourisme pour les collectivités
Locations de biens immobiliers patrimoniaux par des étrangers et des nationaux non locaux (y compris la diaspora)

Source : auteurs.

#### La prise en compte des valeurs de non-usage

Un classement plus général des indicateurs, comprenant les valeurs de non-usage, est présenté dans le tableau 7. A propos de ces indicateurs, il convient de souligner que, à défaut de disposer d'autres indicateurs, les évaluations du patrimoine s'appuient souvent sur des indicateurs non monétaires, qui peuvent permettre de classer le patrimoine urbain en fonction d'échelles de notation, sur les critères de l'importance respective des valeurs d'usage direct liées à l'occupation, aux visites, de valeurs

[9] Voir en première partie du rapport :  $Y+M = C+I+G+X$ .

**Tableau 7** Valeurs d'usage et de non-usage : la valeur économique totale

VALEURS	FONCTIONS OU SERVICES (Flux)			
USAGE DIRECT	Usage récréatif Activités culturelles in situ pour les résidents	Usage éducatif Recherche archéologique, architecturale, création de musées et centres d'information	Usage touristique Visites guidées des monuments et sites	Usage artistique et religieux source d'inspiration pour l'art : photographie, peinture, poésie, musique entre autres une valeur mystique, une valeur religieuse
USAGE INDIRECT	Aménagement paysager urbain (amélioration des réseaux pour l'accès des services publics et ramassage des déchets)	Création d'emplois pour la communauté locale	Rénovation des logements	Participation de la communauté locale dans les activités du projet Retombées sur différents secteurs économiques Effets sur l'infrastructure
VALEUR D'OPTION (usages et services futurs potentiels qui peuvent découler de la réhabilitation du patrimoine)	Les visiteurs potentiels ne sont pas certains qu'ils visiteront le site, mais ils ne veulent pas perdre la possibilité de le visiter dans le futur proche.			

**Tableau 7** Valeurs d'usage et de non-usage : la valeur économique totale (suite)

VALEURS	FONCTIONS OU SERVICES (Flux)
<p><b>VALEUR DE QUASI-OPTION</b></p> <p>(valeur qui permet la prise en compte de l'irréversibilité des actions prises au présent)</p>	<p>Les visiteurs potentiels ont de l'intérêt à visiter le site, mais ils préfèrent le faire au moment où une information suffisante sera disponible</p>
<p><b>VALEUR DE LEGS (HERITAGE)</b></p> <p>Responsabilité morale (ou altruiste) pour conserver et maintenir l'actif pour les générations futures</p>	<p>Engagement des autorités locales dans la conservation du patrimoine (Plan du développement régional tourisme)</p>
<p><b>VALEUR D'EXISTENCE</b></p> <p>Les non-usagers donnent une valeur importante au fait que l'actif ou patrimoine rare doit être préservé, même s'ils ne veulent pas le visiter.</p>	<p>Statut du patrimoine dans le pays ou le monde (faire partie des sites sauvegardés par l'UNESCO)</p>

Source : auteurs à partir de l'analyse des documents portant sur la réhabilitation de la médina de Fès.

d'usage indirect, et de valeurs de non-usage. Ainsi, dans une application au cas des villes de Palazzolo Acreide (Italie) et de Biertan (Roumanie), à défaut de disposer d'une évaluation monétaire de l'ensemble des valeurs de leur patrimoine, Ost (2009) s'est limité à une visualisation graphique de la composition et des sources de la valeur du patrimoine urbain.

### 3.2.3. Approche en termes de flux et diagramme de soutenabilité

La réhabilitation et la valorisation du patrimoine urbain ont pour objectif de contribuer au développement économique du site et de son territoire. Il est donc essentiel de savoir si les investissements réalisés en matière de patrimoine urbain permettent d'en assurer la pérennité. La soutenabilité du patrimoine urbain est définie ici comme la capacité à maintenir au moins un même niveau global des différents capitaux (ou stocks) constitutifs de ce patrimoine. Elle dépend donc des flux d'investissement et de dépréciation qui viennent influencer l'évolution de ces différents stocks.

Dès lors, il convient, dans cette phase, d'identifier la volonté et la capacité des acteurs clés, non seulement du projet patrimonial, mais aussi du développement local dans son ensemble, à réaliser effectivement ces investissements. Il faut donc repérer ces acteurs et évaluer leurs capacités de financement, comme leur pouvoir effectif d'action (tout particulièrement leur capacité à créer des règles et à en assurer le respect). Il convient également d'évaluer leurs priorités effectives face aux différentes actions possibles, qu'elles soient ou non patrimoniales.

Par analogie avec l'approche en termes d'épargne véritable (Banque mondiale, 2006 et encadré 4), il convient de répertorier les flux d'investissement qui viennent accroître le niveau du patrimoine urbain dans ces différentes dimensions, que ces derniers soient privés ou publics. En effet, du fait de la définition inclusive du patrimoine retenue, il s'agit d'incorporer aussi dans l'analyse les investissements en capital culturel, humain et naturel. Ils doivent pouvoir faire l'objet d'une évaluation monétaire, souvent délicate. Du côté de l'évaluation des dépréciations, les solutions utilisées dans la littérature économique ne sont pas non plus complètement satisfaisantes<sup>[10]</sup>. Il s'agit là d'un point crucial dans l'analyse de la soutenabilité. Conformément à notre définition inclusive du patrimoine urbain, il peut être plus pertinent d'évaluer directement la dégradation (ou l'accumulation) nette dans les différentes dimensions du patrimoine urbain à partir des inventaires et

---

[10] Sujet abordé dans la deuxième partie de cet ouvrage.

**Encadré 4** L'épargne véritable et la soutenabilité au sens faible

L'épargne véritable est un concept introduit par Pearce et Atkinson (1993) afin de définir un indicateur de soutenabilité faible. La règle de décision proposée repose sur une conception élargie de la notion d'épargne nette traditionnellement rattachée au capital physique. Une économie se trouve le long d'une trajectoire de développement soutenable si elle « épargne » davantage que la dépréciation combinée des différents biens capitaux. Cette règle de décision est également appelée règle de soutenabilité faible dans la mesure où elle n'impose aucune contrainte concernant l'élasticité de substitution entre le capital physique et le capital naturel. L'approche de Pearce et Atkinson a été enrichie par la Banque mondiale (Hamilton et Clemens, 1999 ; Hamilton, 2002), qui y a incorporé d'autres actifs tels que le capital humain.

L'approche développée par la Banque mondiale consiste à prendre en compte un certain nombre d'éléments dans la mesure de l'épargne véritable :

- la formation de capital humain à partir des dépenses d'éducation ;
- les rentes tirées de l'extraction des ressources naturelles ;
- les coûts sociaux associés aux émissions de CO<sub>2</sub>.

Le calcul de l'épargne véritable se décline alors en plusieurs étapes (Bolt *et al.*, 2002). Le taux d'épargne véritable (TEV) s'obtient ainsi à partir de l'équation suivante :

$$TEV = \frac{EN + DPE - RRN - DP}{RNDB}$$

où...

- RNDB = revenu national disponible brut ; EN = épargne nette ; DPE = dépenses publiques en éducation ; RRN = rentes liées à la dépréciation du capital naturel ; DP = dommages liés à la pollution.
- Les rentes obtenues à partir de la dégradation nette des ressources naturelles permettent de calculer la dépréciation du stock de capital naturel. Ces rentes sont estimées à partir de données relatives aux quantités et aux prix :
  - pour les quantités sont utilisées : les quantités extraites, pour les ressources non renouvelables, et la différence entre les quantités extraites et renouvelées naturellement, pour les ressources naturelles renouvelables ;
  - pour les prix, le prix mondial des ressources naturelles est utilisé en tant que *proxy* de leur valeur marchande, ainsi que leur coût moyen d'extraction.

dénombrements (lorsqu'ils sont disponibles). Sans évaluation monétaire, on ne peut alors disposer d'un indicateur agrégé unique, mais d'un ensemble de quatre indicateurs représentant chaque dimension du patrimoine urbain.

Si la transposition du concept d'épargne véritable n'est pas forcément envisageable dans son ensemble pour l'étude du patrimoine urbain, elle a toutefois l'avantage d'attirer l'attention sur la prise en compte des flux d'investissement et de dégradation. Les flux de dépréciation et de dégradation viennent réduire la valeur du patrimoine urbain. Aux dépréciations du capital, liées à l'obsolescence, à l'usure, il faut ajouter les dégradations liées à la pollution et les pertes liées aux éventuelles migrations de la main-d'œuvre. La comparaison des flux de dépréciation et des flux d'investissement permet de disposer d'une image de l'évolution de la valeur du patrimoine urbain, de sa soutenabilité économique. Aux flux pris en compte dans l'approche de l'épargne véritable, il convient d'ajouter les flux d'investissement et de dégradation concernant les dimensions économiques et naturelles du patrimoine urbain, en utilisant

**Tableau 8** Investissements et dépréciations : proposition d'indicateurs

Investissements	Dégradations
Volume et nature des investissements dans la zone	Dépréciation du capital économique
Volume et nature des investissements récents (publics et privés) dans le patrimoine	
Interventions sur les bâtiments récents	Dégradations du patrimoine immobilier (IMR...)
Interventions sur les bâtiments patrimoniaux par type de patrimoine (monuments protégés, non protégés, patrimoine vernaculaire)	
Interventions sur les espaces publics en centre historique	
Dépenses d'éducation et de formation, dont métiers du tourisme, artistiques et culturels	Départs, pertes de capital humain
Immigration	Émigration
Dépenses courantes des administrations en charge de l'environnement	Dégradation du capital naturel (pollutions, accumulation de déchets, dégradations animales)

Source : auteurs.

notamment les flux d'investissement répertoriés au niveau macroéconomique (tableau 8). Évidemment, cet indicateur ne peut permettre d'affirmer à lui seul le caractère soutenable ou non du patrimoine urbain.

#### Tableau 9 Indicateurs indirects d'investissements, dimensions sociale et culturelle

Dépenses de réorientation de sites industriels abandonnés sur zone (décontamination...) et transformés en logements privés/sociaux et commerces
Dépenses visant au relogement de population hors du centre historique
Dépenses visant au relogement dans le centre historique de populations vivant en zones sensibles aux catastrophes naturelles
Nombre de contrats passés par an avec des organisations non gouvernementales (ONG : associations de quartier, de sauvegarde du patrimoine, communautés locales...)
Subventions à des ONG (associations de quartier, de sauvegarde du patrimoine, communautés locales...)
Nombre de réunions annuelles destinées à l'information et/ou la prise de décision sur le patrimoine urbain
Nombre de formations professionnelles organisées par an
Nombre de visites scolaires annuelles sur site
Dépenses de rénovation d'hôtel(s) en école(s) hôtelière(s)
Nombre de manifestations culturelles liées au patrimoine (festivals folkloriques, manifestations...)
Dépenses destinées à l'organisation de manifestations culturelles liées au patrimoine (festivals folkloriques, manifestations...)
Dépenses de communication visant à sensibiliser la population locale au patrimoine
Dépenses pour la participation de la population locale au processus de prise de décision sur le patrimoine urbain

Source : auteurs.

D'autres indicateurs d'investissement, plus indirects, dans les dimensions sociale et culturelle du patrimoine urbain, ont été collectés dans les diverses évaluations qui ont été financées par les opérateurs internationaux (tableau 9).

A partir des flux d'investissement et de dégradation, il est possible d'estimer des taux d'accumulation nette dans les différentes dimensions du patrimoine urbain sans

**Tableau 10** *Seuil de soutenabilité, simulations de non-soutenabilité et de soutenabilité*

Taux d'accumulation	Non-soutenabilité	Seuil de soutenabilité	Soutenabilité
Dimension économique	-1,0 %	0,0 %	1,0 %
Dimension humaine et sociale	-1,0 %	0,0 %	1,0 %
Dimension environnementale	-1,0 %	0,0 %	1,0 %
Dimension patrimoine bâti	-1,0 %	0,0 %	1,0 %

Source : auteurs.

forcément passer par l'étape de l'évaluation monétaire. Cette image peut être synthétisée et visualisée sur un diagramme de soutenabilité (graphique 1) qui résume la situation du patrimoine urbain dans ses quatre dimensions (tableau 10).

Ce tableau 10 présente des situations simulées. Le seuil de soutenabilité est défini par une situation où le patrimoine urbain est maintenu à l'identique dans ses quatre dimensions. Les graphiques n° 1 à 3 présentent les situations ici évoquées.

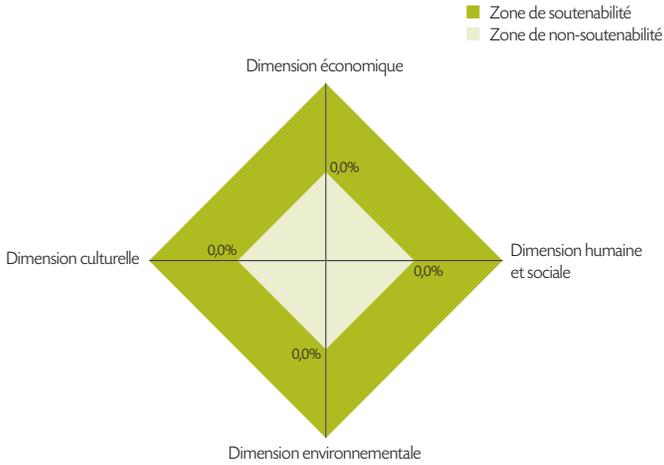
### Les diagrammes de soutenabilité

La zone de soutenabilité (graphique 1) correspond à une accumulation nette positive ou nulle dans les quatre dimensions (en vert foncé sur le graphique). La zone de non-soutenabilité correspond à une accumulation négative (une dégradation nette) dans l'une au moins des dimensions du patrimoine urbain (petit losange vert clair sur le graphique). Le seuil de soutenabilité correspond graphiquement à la frontière entre les deux zones.

Afin d'explicitier l'intérêt d'un tel diagramme, les deux représentations suivantes illustrent les cas symétriques de soutenabilité forte (graphique 2) et de non-soutenabilité forte<sup>[11]</sup> (graphique 3). Les diagrammes proposés permettent de visualiser les enjeux de soutenabilité du patrimoine urbain ; ils peuvent également permettre de visualiser l'impact prévisible de projets de réhabilitation de ce patrimoine. Ces derniers sont en effet susceptibles de faire avancer la frontière d'accumulation au-delà du seuil

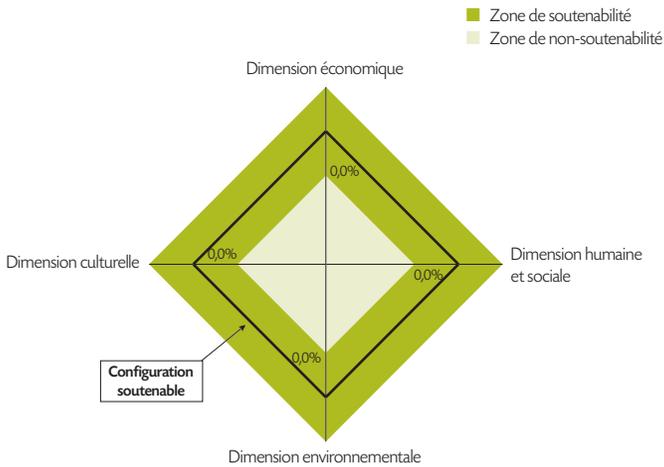
[11] Non soutenabilité « forte », car les substitutions entre les différentes dimensions du patrimoine urbain n'ont pas à être mobilisées.

**Graphique 1** *Diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain (taux d'accumulation)*



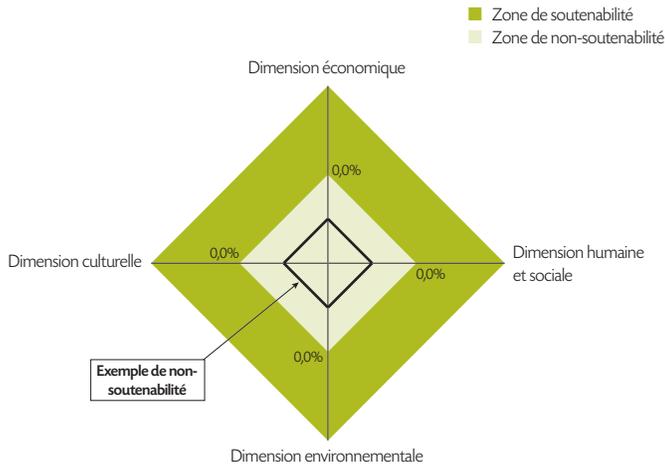
Source : auteurs.

**Graphique 2** *Diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain : exemple de configuration soutenable au sens fort (taux d'accumulation)*



Source : auteurs.

## Graphique 3

**Diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain :  
exemple de configuration non-soutenable au sens fort  
(taux d'accumulation)**


Source : auteurs.

de soutenabilité sur les différentes dimensions ; encore faut-il que les compensations puissent jouer entre les différentes dimensions du patrimoine urbain.

Les deux derniers exemples constituent des cas limites pour lesquels la condition de soutenabilité (ou de non-soutenabilité) peut être établie selon une définition forte. Les situations réelles renvoient plutôt à des configurations mixtes dans lesquelles les taux d'accumulation ne sont pas tous simultanément positifs ou négatifs sur les quatre dimensions, mais peuvent renvoyer à un taux d'accumulation positif sur une dimension, et négatif sur plusieurs des trois autres. La question se pose alors de savoir si l'accumulation positive dans une dimension compense ou non la dégradation dans les autres. Selon une définition faible de la soutenabilité, cette compensation est possible (en d'autres termes : il serait possible de compenser une perte concernant la dimension environnementale par une augmentation du capital économique). Pour l'analyse du patrimoine urbain, où, tout particulièrement le patrimoine bâti n'est pas considéré comme substituable aux autres dimensions, c'est plutôt une approche en termes de soutenabilité forte qui doit être considérée.

### 3.2.4. Effets de seuil et risques

Ces différents éléments, qui permettent d'apprécier la soutenabilité actuelle du patrimoine urbain, doivent être complétés par une analyse des dynamiques qui peuvent influencer sa trajectoire dans le temps. L'analyse des effets de seuil et des risques qui pèsent sur cette trajectoire apporte ainsi un éclairage complémentaire sur la soutenabilité du patrimoine urbain. Une question cruciale pour la soutenabilité au sens fort, en dynamique, est donc celle de la nature des interrelations entre les différents capitaux, sources de valeurs. Est-il possible de substituer une dimension du patrimoine urbain à une autre ? L'amélioration du capital économique par un projet de réhabilitation, par exemple, peut-elle compenser une destruction du capital naturel, une perte de capital social (par un processus de gentrification, par migrations...), ou une perte d'authenticité du capital culturel ?

Si tel est le cas, comme le supposent souvent implicitement la plupart des études des bailleurs de fonds (Banque mondiale, BID), ce sont les projets à forte composante de valorisation économique qui l'emporteront logiquement, lorsque le potentiel économique du capital culturel existe. Le risque existe pourtant que les relations de substitution entre le capital économique et les autres dimensions du patrimoine urbain ne puissent jouer qu'au-delà de certains seuils. L'analyse des risques de non-soutenabilité, au sens fort, conduit alors à une analyse des seuils à partir desquels les différentes dimensions du patrimoine urbain peuvent entrer en conflit, et notamment le développement de l'exploitation économique du patrimoine s'opposant aux dimensions sociale, culturelle et naturelle.

Les analyses des bailleurs de fonds (Banque mondiale, 2001) elles-mêmes isolent des risques que l'on peut réinterpréter en fonction de seuils critiques de soutenabilité. Il s'agit des risques :

- *artistiques et culturels* liés à la perte d'authenticité, qui peut représenter une perte irréversible. L'évaluation du caractère irréversible d'une telle perte est étroitement liée à la définition de l'authenticité, qui elle-même fait débat. Dans une approche en termes de soutenabilité forte, on peut considérer que le patrimoine bâti urbain existant constitue un patrimoine irremplaçable, non substituable ;
- *de congestion*, d'atteinte de limites dans les capacités des infrastructures à accueillir des flux de touristes supplémentaires, entraînant une dégradation accélérée du patrimoine urbain. La mono-activité touristique peut amplifier de tels risques ;

- *d'inéquité*, par la marginalisation des plus pauvres : le processus de gentrification, souvent intimement lié aux processus de patrimonialisation et de réhabilitation<sup>[12]</sup>, participe ainsi à la marginalisation des plus pauvres et pose la question de la gestion des populations résidentes et de la spéculation immobilière soutenable ;
- *de perte de la capacité de régulation de l'environnement* (risque d'atteindre un seuil écologique).

Ces risques peuvent donc être analysés en termes de seuils, qu'il s'agisse de seuils d'irréversibilité (perte de bâtiments historiques, désertification des centres villes...), ou bien de seuils dans les relations d'entraînement entre les différentes dimensions du patrimoine urbain, qui perturberaient gravement les relations de complémentarité existant entre elles et qui nuisent ainsi au développement local. L'un des enjeux essentiels de l'évaluation des projets de réhabilitation du patrimoine urbain réside alors dans l'identification de ces seuils critiques, en termes sociaux, culturels, économiques et environnementaux. Cependant, il est difficile d'évaluer directement ces seuils. Il est pourtant possible de les cerner par des indicateurs indirects (santé, sécurité, délinquance, densité de population, érosion, inondations, évolution des techniques de production...) et par leurs manifestations associées<sup>[13]</sup>.

Ces seuils et risques sont rarement aussi objectifs que dans le cas de la destruction de bâtiments : ils sont généralement liés aux perceptions qu'en ont les acteurs du territoire considéré. Leur détermination est fondamentalement un enjeu de politique de développement.

L'évaluation de projets de réhabilitation du patrimoine urbain doit se faire aussi en fonction de la modification des dynamiques des différentes dimensions du patrimoine urbain, à partir de la situation initiale. La mise en place d'un projet de réhabilitation se décide sur des sites qui montrent, en règle générale (mais pas nécessairement), une situation de non-soutenabilité (au sens fort comme au sens faible), notamment sur la dimension centrale du projet : le patrimoine bâti. L'évaluation économique d'un projet de réhabilitation peut alors se faire à partir de l'analyse de soutenabilité menée à partir de la comparaison des indicateurs d'accumulation dans les différentes dimensions du patrimoine urbain.

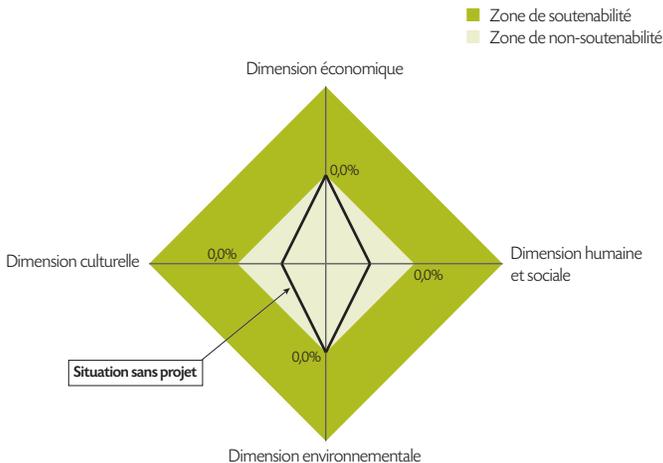
[12] La gentrification est souvent un support de la patrimonialisation. Il s'agit donc de bien prendre en compte ses effets négatifs sur les populations les plus pauvres.

[13] Ainsi, Giraud et Loyer (2006) identifient-ils l'atteinte d'un seuil écologique par la montée des flux migratoires.

Pour analyser les risques et effets de seuil, il nous paraît donc pertinent de mobiliser le diagramme de soutenabilité. A supposer qu'il révèle une situation mixte où les différentes dimensions confondues du patrimoine urbain ne soient pas toutes dans la zone de soutenabilité, se pose la question de la soutenabilité au sens fort. L'amélioration de la dimension économique par un projet de développement touristique, par exemple, peut-elle compenser une destruction d'éléments naturels, sociaux ou culturels ?

Pour illustrer la démarche proposée ici, nous pouvons simuler une situation initiale de non-soutenabilité « mixte », correspondant, par exemple, à un patrimoine urbain en voie de gentrification (perte de population de 1%), avec une activité économique stagnante (taux d'accumulation de 0%), un patrimoine urbain en dégradation (de 1%), et une dimension environnementale préservée (0%). Une telle situation est représentée sur le graphique 4, où le losange représentant les taux d'accumulation dans les différentes dimensions du patrimoine urbain est clairement situé dans la zone de non-soutenabilité.

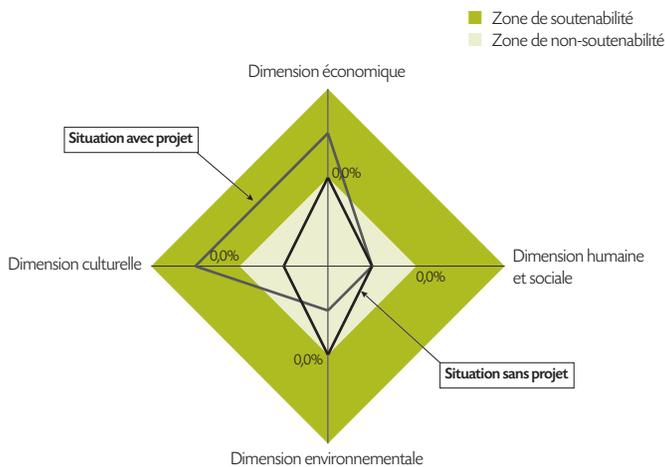
**Graphique 4** *Diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain : exemple de configuration non-soutenable, situation sans projet (taux d'accumulation)*



Source : auteurs.

À partir d'une telle situation (hypothétique), un projet de valorisation touristique du patrimoine urbain se faisant au détriment de la dimension humaine et sociale (maintien de la perte de population) et de la dimension environnementale (-1%), mais au bénéfice de la dimension du patrimoine bâti (1%) et de la dimension économique (1%), peut laisser le patrimoine urbain partiellement dans la zone de non-soutenabilité, entendue au sens fort (graphique 5).

**Graphique 5** *Diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain : situation non-soutenable avec projet*

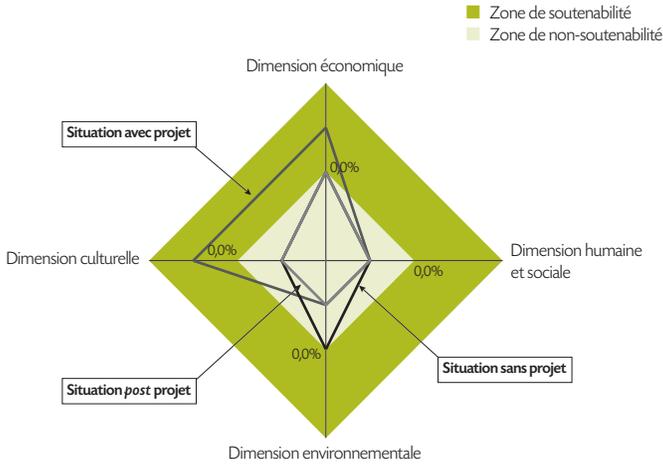


Source : auteurs.

La pertinence d'un tel projet est donc en question, non seulement par rapport aux changements apportés dans la configuration du patrimoine urbain, mais aussi par rapport à la situation qui émergera à la fin du projet : les dynamiques de patrimonialisation soutenues par le projet seront-elles alors durables ? Par rapport à la situation nouvelle créée par le projet, il est possible que les dynamiques économiques enclenchées n'assurent pas le relais des flux d'investissement apportés par le projet, alors que les dynamiques de dégradation nette dans les différentes dimensions perdurent.

Dans le pire des scénarios, la situation *post* projet pourrait donc être plus défavorable, du point de vue de la soutenabilité forte, que la situation initiale (graphique 6).

**Graphique 6** *Diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain : situation non-soutenable après projet*



Source : auteurs.

Ainsi, c'est bien la question des dynamiques de patrimonialisation et des seuils à partir desquels ces dynamiques deviennent appropriées et auto-entretenues qui est posée ici.

Ce dernier point est illustré à partir d'un projet qui prendrait en compte les différentes dimensions du patrimoine urbain, et conduirait celui-ci dans son ensemble au-delà du seuil de soutenabilité pendant sa période de mise en œuvre. Après la fin du projet, la même question reste pertinente : les dynamiques de patrimonialisation seront-elles appropriées, auto-entretenues ? Ou au contraire, le relais interne des dynamiques de patrimonialisation sera-t-il insuffisant ?

Un élément de réponse à cette interrogation est apporté par l'analyse des sources de financement mobilisables pour maintenir le patrimoine urbain au-delà du seuil de soutenabilité. À cet égard, les projets de réhabilitation du patrimoine urbain dans les pays en développement mobilisent essentiellement des financements externes, qui peuvent, sur certains sites exceptionnels, s'avérer récurrents. Mais une telle extraversion des financements est plutôt associée à leur forte volatilité. Les ressources internes, souvent plus limitées dans les pays en développement, proviennent soit des financements publics, soit des financements privés.

Alors que les financements publics sont indispensables pour créer les conditions de la patrimonialisation, à travers le développement des infrastructures notamment, le principal déterminant du devenir des dynamiques de patrimonialisation demeure l'évolution des financements privés. Compte tenu des coûts supplémentaires associés à la réhabilitation, la mobilisation des financements privés repose essentiellement sur l'implication des catégories de ménages aux revenus les plus élevés : leur intérêt pour le patrimoine bâti constitue un déterminant essentiel de la soutenabilité à long terme du patrimoine urbain.

L'une des conditions du maintien des effets positifs à long terme d'un projet de réhabilitation est donc le fait d'atteindre un seuil dans la mobilisation du potentiel interne de financement de la soutenabilité d'un projet. Dans certaines situations, lorsque les capacités internes mobilisables sont insuffisantes – ce qui est le cas dans la plupart des PMA –, le maintien de l'objectif de soutenabilité passera alors par un accès récurrent aux financements extérieurs.

### 3.2.5. Un cadre unifié pour l'évaluation des projets relatifs au patrimoine urbain

Il n'est bien évidemment pas question, en conclusion de cette présentation de notre grille d'analyse, de procéder à un examen approfondi des projets de réhabilitation menés par le passé en utilisant *ex post* notre propre grille. Toutefois, l'examen de différents rapports de présentation de projets de réhabilitation du patrimoine urbain par la Banque mondiale (tableau 11) permet de souligner que la grille d'analyse fournit un cadre unifié en regard des évaluations antérieures. Celles-ci se caractérisent par les éléments suivants :

- l'évaluation des projets privilégie les indicateurs standards : taux de rentabilité interne, valeur ajoutée nette. Les indicateurs monétaires sont utilisés en parallèle avec des indicateurs non-monétaires ;
- ces évaluations s'avèrent fragiles et très dépendantes des hypothèses retenues, notamment dans la répartition des revenus du tourisme, et les effets multiplicateurs ;
- les valeurs de non-usage – à l'exception du cas de la médina de Fès (évaluation contingente) – ne sont pas prises en compte dans les analyses. Alors que la mise en œuvre d'une telle méthode est délicate et coûteuse, les résultats de cette évaluation contingente n'ont pas été intégrés dans une analyse coût-avantage ;

### 3. Une grille d'évaluation économique du patrimoine urbain

- les flux d'investissement et de dégradation pris en compte dans les évaluations sont centrés sur la dimension économique. Les investissements en capital humain (formation, éducation...) ne sont que très partiellement pris en compte, de même que les flux de dégradation du capital naturel ;
- les interdépendances entre les différentes dimensions du patrimoine urbain semblent globalement sous-estimées, même si les analyses de risques effectuées abordent parfois cette dimension.

Les évaluations *ex post*, quant à elles, montrent l'importance de l'environnement institutionnel, de la gouvernance des projets. L'analyse de ces rapports confirme donc que le principal défi posé par l'évaluation du patrimoine urbain réside dans sa multidimensionnalité.

#### Tableau 11 Projets patrimoine de la Banque mondiale

Jordanie Montant : 56 M USD, période : 2007-2010 Titre : <i>Cultural Heritage, tourism and urban development project (8/01/2007)</i>
Tunisie Montant : 17 M USD, période : 2001-2012 Titre : <i>Cultural Heritage Project</i>
Ethiopie Montant : 35 M USD, période : 2010-2016 Titre : <i>Ethiopia sustainable tourism development project</i>
Chongqing Montant : 200 M USD, période : 2000-2006 Titre : <i>Urban Environment project</i>
Costa Rica Montant : 72,5 M USD, période : 2008-2013 Titre : <i>City port of Limon Project</i>
Mostar Montant : 4 M USD, période : 1999-2002 Titre : <i>Pilot Cultural Heritage Project</i>
Fès période : 1999-2003 Projet de réhabilitation de la médina de Fès

Sources : Project Appraisal Documents, Banque mondiale.

Le faible nombre d'évaluations économiques du patrimoine urbain mobilisant les méthodes les plus novatrices révèle bien les difficultés de mise en œuvre de méthodes coûteuses en temps et en financement. À titre d'exemple, le montant de 100 000 USD évoqué par Greffe (2008) pour le recours à des méthodes d'évaluation contingente semble être une estimation minimale. Mais la mise en œuvre de grilles d'évaluation harmonisées a aussi un effet de renforcement des capacités des agents et des institutions en charge de la collecte et de la production des données nécessaires à l'évaluation. Ainsi, le déploiement de la méthode d'impact pour l'évaluation du patrimoine dans la région PACA (2004), étendue ensuite au niveau national, illustre cet enjeu supplémentaire de l'évaluation.

Au bilan, notre grille d'analyse reprend en partie les grilles d'analyse présentes dans les évaluations et la littérature existante, mais en proposant un cadre unifié, représenté par le diagramme de soutenabilité, construit à partir des notions de patrimoine inclusif et de soutenabilité. À partir d'une définition holiste ou inclusive du patrimoine urbain, elle apporte un cadre pour collecter et interpréter les informations pertinentes, autour de cette notion de soutenabilité, en distinguant les dimensions de flux et de stocks dans l'évaluation du patrimoine urbain.



# 4. Une illustration de la grille d'analyse : le patrimoine urbain de Saint-Louis du Sénégal et de Sousse (Tunisie)

## 4.1. Introduction

Cette dernière partie s'efforce d'illustrer, sur deux terrains concrets, les quatre phases de la grille d'analyse proposée. Les deux villes de Saint-Louis et de Sousse sont toutes deux inscrites au patrimoine mondial de l'humanité. Il s'agit là de deux villes aux caractéristiques urbaines et aux histoires nettement différentes. L'objet de cette partie est d'attirer l'attention sur des problèmes concrets rencontrés dans l'évaluation de projets relatifs au patrimoine urbain. Aussi, la mise en parallèle des questions soulevées par l'étude de ces deux terrains différenciés permettra de préciser concrètement ces questions, abordées de façon générale au cours de la précédente partie.

Ce travail d'illustration est exclusivement méthodologique. Il ne prétend pas aboutir à une évaluation rigoureuse de la valeur économique du patrimoine urbain de ces deux villes. En effet, pour y parvenir de façon satisfaisante, il conviendrait de compléter les données disponibles, collectées sur place et dans les documents existants, et en partie présentées au cours des développements de ce chapitre. Ces données sont notoirement insuffisantes dans de nombreux domaines nécessaires à l'analyse. Dès lors, pour toute étude opérationnelle, il est indispensable de procéder à des études complémentaires (enquêtes, consultation d'experts, etc.).

Ces travaux n'ont pas été effectués par notre équipe de recherche. Les paragraphes qui suivent, tout en fournissant une partie des informations disponibles, s'efforcent donc simplement de montrer que la méthodologie proposée est susceptible d'être un guide pertinent, tout particulièrement le recours aux diagrammes de soutenabilité. Cette partie est donc construite en quatre étapes, selon la grille proposée ci-avant. Conformément à celle-ci, avant de procéder à ce travail en quatre étapes, deux

réflexions préalables sont nécessaires : elles concernent le cadre territorial et le cadre juridique de l'analyse.

#### 4.1.1. Le cadre territorial

En un premier temps, il convient de délimiter le périmètre territorial du patrimoine urbain. En un second temps, l'impact du patrimoine urbain débordant le territoire patrimonial, il faut préciser quel est le territoire le plus fortement bénéficiaire<sup>[14]</sup>, actuellement ou potentiellement, des services issus du patrimoine urbain.

A *Saint-Louis du Sénégal*, l'essentiel du patrimoine urbain est concentré sur l'île de Saint-Louis. Cette ville, si elle est dotée d'un patrimoine architectural exceptionnel, issu d'une longue histoire, subit aussi le poids de son passé d'ancienne capitale de l'Afrique-Occidentale française (AOF<sup>[15]</sup>). Alors que les dynamiques politiques et économiques se sont réorientées vers Dakar, l'île de Saint-Louis semble marginalisée. C'est celle-ci, dont le périmètre est reconnu comme patrimoine mondial par l'UNESCO, qui constitue le territoire de l'analyse économique du patrimoine. De ce fait, ce patrimoine urbain de Saint-Louis a un caractère fortement enclavé.

*La ville de Sousse* paraît beaucoup moins enclavée que la ville de Saint-Louis. Site historique et balnéaire, trois fois millénaire, elle est située au centre de la côte Est de la Tunisie. Troisième ville du pays, elle remplit les fonctions de capitale régionale, et couvre une superficie de 45 km<sup>2</sup>. Construite à flanc de colline et donnant sur la mer, la médina de Sousse, majoritairement piétonne, est inscrite à l'intérieur d'une imposante enceinte de murailles érigée sur des vestiges romains et byzantins. Aujourd'hui, située au cœur de l'agglomération de Sousse, contiguë à la ville (coloniale) européenne, elle constitue le point de rencontre des habitants du Sahel, des résidents, ainsi que des touristes, du fait de la présence des commerces, des monuments historiques et des aires de rupture de charge de transport collectif et de sa proximité avec la gare ferroviaire et le port. Elle est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1988.

---

[14] En effet, du fait de l'emboîtement des échelles territoriales (du mondial au microlocal), d'autres territoires peuvent être plus faiblement concernés.

[15] L'AOF était une fédération groupant, entre 1895 et 1958, huit colonies françaises d'Afrique de l'Ouest, (Côte-d'Ivoire, Dahomey, Guinée, Haute-Volta, Mauritanie, Niger, Sénégal et Soudan français).

### 4.1.2. Le cadre juridique et institutionnel

Si l'on se réfère à la médina de Sousse, le droit de l'urbanisme apparaît en constante évolution, autour d'un ensemble de règles permettant la protection du patrimoine, relatives à la réhabilitation et à la valorisation du patrimoine urbain. Les deux instruments législatifs les plus importants sont le code du patrimoine, qui dicte des procédures réglementaires, et le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui fixe les règles à suivre pour « *l'organisation et l'exploitation de l'espace, la planification la création et le développement des agglomérations urbaines* », tout en protégeant « *les zones de sauvegarde* » et « *les sites naturels et culturels* ». Si, en théorie, ces deux codes ont été convenablement articulés et permettent une gestion administrative et territoriale du patrimoine, indépendamment de sa gestion scientifique, dans la pratique, la situation est plus difficile<sup>[16]</sup>. Mais, surtout, la Tunisie ne dispose pas d'outils opérationnels pour encadrer ou provoquer l'initiative des propriétaires privés dans les centres anciens, sauf dans certaines conditions très rarement observées.

En tant qu'acteurs de la sauvegarde et de la réhabilitation du patrimoine, quatre institutions<sup>[17]</sup> s'occupent explicitement et exclusivement du patrimoine bâti ancien. Mais leur action se heurte à l'insuffisance de la législation en matière d'intervention sur les IMR, aux conditions d'exercice de l'activité des agents immobiliers et au problème récurrent de la non-immatriculation des immeubles au cadastre, traduisant une situation foncière peu claire (limite de propriété, confusions sur les biens, état d'indivision, réel propriétaire). Cette incertitude sur les droits de propriété, qui nuit fortement à la mise en œuvre de politiques de conservation et de réhabilitation du patrimoine urbain, se retrouve aussi à Saint-Louis du Sénégal.

## 4.2. Première étape de la grille : l'identification du patrimoine urbain (analyse en termes de stocks)

L'identification du patrimoine urbain est réalisée selon ses quatre dimensions constitutives : économique, sociale, culturelle et naturelle.

[16] A cet égard, la situation de Saint-Louis du Sénégal est similaire : les textes sont rarement appliqués de façon efficace.

[17] L'Institut national du patrimoine (INP), l'Agence de mise en valeur du patrimoine et de promotion culturelle (AMVPPC), l'Agence de réhabilitation et de rénovation Urbaine (ARRU) et l'Association de sauvegarde des médinas (ASM).

### 4.2.1. La dimension économique du patrimoine urbain.

Cette dimension comprend deux composantes : la structure productive et les infrastructures.

#### La structure productive

Il s'agit d'estimer l'équipement, le volume d'emploi et la production : des activités artisanales et industrielles, des commerces, de l'activité touristique et des services publics. Autant que possible, la disponibilité en travailleurs qualifiés des secteurs patrimoniaux productifs doit être estimée, et dans tous les cas, en spécifiant la place des activités dites informelles.

Les données disponibles, tant à Saint-Louis qu'à Sousse, permettent de définir les contours de la structure productive du patrimoine urbain.

- **A Saint-Louis**

Les activités économiques au sein de la commune de Saint-Louis se différencient de celles de la région<sup>[18]</sup>, en raison du niveau d'urbanisation (l'agriculture ne représentait que 9,8 % de la population active en 2005) et de l'importance du secteur de la pêche. Le département de Saint-Louis concentre l'essentiel des activités de la région (42 % du produit local brut) sur une superficie limitée (4 % de la superficie totale).

Selon la répartition de la population active par secteur d'activité estimée par l'Agence de développement municipal (ADM) pour l'année 2005, le secteur informel est prédominant (46,2 %), le secteur moderne (salariés du privé et du public : 12,6 %) ne représentant qu'une part limitée de l'ensemble de la population active. Mais, en ce qui concerne l'île, une partie importante de l'emploi, et donc de la valeur d'usage directe du patrimoine urbain, est liée à l'emploi public.

Le secteur artisanal représentait 26 % de l'emploi, soit 2 320 artisans formels et 4 864 artisans informels, en 2005 (ADM, 2005), l'artisanat d'art 10 % de l'emploi de ce secteur d'activité, soit environ 700 artisans. Le commerce (8 654 unités) et le transport (300 taxis, 56 cars, 18 camionnettes, 50 véhicules « clandos », 154 calèches) constituaient 19 % de l'emploi en 1998. La gouvernance, le conseil régional, la municipalité, la chambre de commerce, la chambre des métiers, environ 50 services régionaux, une dizaine d'agences et antennes de sociétés nationales,

---

[18] La région de Saint-Louis est une région à dominante halieutique, agricole et agroalimentaire, qui réalise 12,8 % de la production céréalière du Sénégal, 17,8 % de la pêche et la totalité de la production de la canne à sucre et de la tomate industrielle

4 représentations diplomatiques et organismes internationaux sont présents dans la commune, dont bon nombre sur l'île de Saint-Louis.

Les revenus sont très mal connus sur la commune, et plus particulièrement sur l'île de Saint-Louis. Cette dernière concentre une partie importante des infrastructures et des activités tertiaires, mais occupe une place marginale dans les activités économiques de la commune : la pêche est concentrée sur la Langue de Barbarie. L'île compte 31 commerces de détail (soit 9 % du total de la commune), 3 boulangeries (sur 25 boulangeries dans la commune en 2005) et 2 banques (sur les 7 que compte la commune). L'évolution des activités économiques sur l'île de Saint-Louis se traduirait par un recentrage sur les magasins spécialisés (librairies, galeries et boutiques...), les activités de service (assurances, banques et organismes financiers, restaurants et petits commerces)<sup>[19]</sup>. L'ampleur de ce recentrage ne peut être précisée, compte-tenu de l'absence de recensement et de suivi des activités économiques sur l'île.

Il n'y a pas d'éléments statistiques collectés permettant d'évaluer de façon précise la structure des activités économiques sur l'île de Saint-Louis. À dire d'experts, l'hypothèse la plus probable serait celle d'une diminution de l'ensemble des activités économiques, diminution partiellement compensée par les activités bénéficiant du tourisme.

- **A Sousse**

Il est en revanche difficile d'évaluer précisément la structure productive de la médina de Sousse, faute d'informations économiques. Si l'image de Sousse en tant que destination touristique demeure toujours liée au « balnéaire », le site de la médina, qui s'affirme comme symbole identitaire considérable depuis son inscription sur la liste du patrimoine mondial, ne parvient pas à jouer le rôle qui lui incombe en tant que pôle culturel. Deux millions de visiteurs sont prévus à Sousse avant 2020, mais la médina ne constitue actuellement qu'un simple lieu de transit pour des visites guidées de quelques heures. Le lieu conserve toutefois une importante vie économique et sociale, avec une majorité de quartiers résidentiels comportant des boutiques et des services publics dans environ un sixième des districts. Le développement des activités liées au tourisme s'est surtout axé sur les magasins de souvenirs situés dans les trois rues où se succèdent ces commerces et les grands monuments, causant un dysfonctionnement notable, non seulement sur le résidentiel, mais également sur les autres activités commerciales et de service. En outre, ce secteur fait de plus en plus appel à l'importation et ne parvient pas à

---

[19] Source : BICFL Ingénierie (2008).

développer les corps de métiers artisanaux, concurrencés par l'importation de produits contrefaits et, par conséquent, en cours de disparition.

Enfin, selon la municipalité, la médina abriterait une importante population à faible revenu, bien que nous ne disposions pas de données spécifiques à ce sujet.

### Les infrastructures.

Les infrastructures peuvent être évaluées à partir de données relatives à la dimension et à l'état de la voirie, des réseaux d'électricité et d'eau, et des équipements collectifs de transports et commerciaux (marchés).

- **A Saint-Louis**

L'ensemble des rapports examinés soulignent l'insuffisance et la disparité dans la répartition des équipements et des infrastructures sur le territoire de la commune de Saint-Louis. L'île regroupait 52 % des équipements de la ville (35 % à Sor et 12 % dans la Langue de Barbarie) en 2005, alors que l'île ne regroupait au mieux que 17 % de la population de la commune (ADM, 2005). Les éléments de diagnostic disponibles sur l'état de la voirie communale appuient ce bilan global effectué en 1998 : pour les 40 km de route bitumée, il est décompté 13 km dans l'île pour une superficie de 114,7 ha (soit 0,11 km/ha), 14 km dans Sor pour une superficie de 794,8 ha (soit 0,02 km/ha) et 13 km dans la Langue de Barbarie pour une superficie de 223,4 ha (soit 0,06 km/ha). Alors que le réseau est particulièrement dense et en bon état sur l'île (Commune de Saint-Louis, Institut africain de gestion urbaine, ONU-Habitat, 2005), la voirie en mauvais état représente 35,5 % de la voirie communale.

- **A Sousse**

On ne dispose pas de données précises concernant les réseaux d'électricité, de gaz et d'eau (adduction et assainissement) sur l'ensemble de la médina de Sousse. Toutefois, on peut se baser sur les chiffres concernant l'ensemble du secteur, constitué de la médina et de la ville européenne (ce qui représente en fait le centre-ville), ce qui permet d'obtenir les taux de raccordement des logements aux réseaux publics : électricité 98,8 % de taux de raccordement ; gaz 22,1 % ; alimentation en eau potable 97,2 % ; assainissement des eaux usées 98,2 %. L'évacuation des eaux pluviales est, par contre, inexistante. De surcroît, si la voirie de Sousse offre un stationnement de 1 300 places, et notamment un parking sur le site des remparts Est (100 places), la médina reste majoritairement piétonne, tout le centre (3 km) pouvant être traversé à pied, mais nécessitant un (re)pavage des chaussées.

### 4.2.2. La dimension culturelle du patrimoine urbain.

La dimension culturelle du patrimoine urbain est identifiée à travers le patrimoine architectural et la vie culturelle.

#### Le patrimoine architectural urbain

Les valeurs immobilières tiennent compte de l'état du bâti, sur la base de la réalisation ou de l'utilisation d'un inventaire (précisant en particulier la répartition entre propriétés privée et publique) et de l'estimation du prix de vente ou des dépenses de logements des ménages et d'hébergement des activités économiques (bureaux, ateliers, commerces, ...).

Lorsque les fonctions anciennes du bâti, qu'il soit officiel (palais de justice), religieux (église, mosquée), sanitaire (hôpital), commercial ou d'habitat ne sont plus remplies, une partie de la valeur dépend de sa capacité de réutilisation et d'adaptation à de nouvelles fonctions (habitat aux normes actuelles, hébergement touristique, commerces, lieux d'accueil et d'animation ou de spectacle, etc.).

Une évaluation quantitative peut également être réalisée à partir du nombre de bâtiments ayant bénéficié d'interventions de restauration, en distinguant, si possible, les actions financées par le public et par le privé, et les édifices en péril. Une évaluation qualitative peut, quant à elle, porter sur l'usage de matériaux et savoir-faire anciens ou actuels, ce qui limite le risque de subjectivité (coûts de restauration/conservation et existence d'artisans et d'entreprises spécialisés).

#### • A Saint-Louis

Le patrimoine architectural urbain de Saint-Louis est concentré sur l'île éponyme. Trois types de maisons le caractérisent : maisons à balcon, à galerie et maisons dites portugaises. L'analyse des différentes dimensions de ce patrimoine fait apparaître qu'il est actuellement faiblement valorisé par ses différents usages économiques (tourisme, hébergement d'activités économiques, logements) et faiblement doté en capital humain (population en nombre limité, que les différents observateurs considèrent au mieux comme stagnante). Il bénéficie toutefois d'un environnement naturel (situé sur le territoire du département et non dans l'île) au potentiel important.

Le patrimoine urbain, dans sa composante immobilière et architecturale, a fait l'objet d'un inventaire exhaustif entre 2002 et 2004 (Lille métropole communauté urbaine, LCMU), qui en établit l'intérêt, mais aussi les limites. Effectivement, 31 % des unités

architecturales (UA) étaient considérées comme en mauvais état ou en péril. À la forte part de l'État, de la commune et des militaires dans la répartition des titres fonciers (47,62 %) correspond une part limitée des propriétaires privés (52,38 % de la maîtrise foncière). Les UA en mauvais état et en ruine se répartissent à 49,22 % (212 sur 449) pour l'État, soit une proportion supérieure à sa maîtrise foncière (39,88 %). Le patrimoine urbain privé serait ainsi mieux entretenu que le patrimoine sous la responsabilité de l'État.

- **A Sousse**

En 1992, le bureau du Comité du patrimoine mondial notait que le site de la médina de Sousse comprenait à la fois des propriétés publiques et des propriétés privées<sup>[20]</sup> et qu'il était régi par des règlementations d'urbanisme basées sur celles de la ville de Tunis. L'ICOMOS insiste depuis quelques années sur l'impact potentiel que continuera d'avoir un développement urbain incontrôlé, en particulier les nouvelles constructions, sur l'authenticité et l'intégrité de Sousse. Il a, en outre, demandé de créer une « zone tampon » de 200 mètres au-delà des murs de la médina, afin de modérer l'impact des nouveaux développements sur l'intégrité visuelle du lieu, contribuant ainsi à la conservation du bien.

D'après une étude de l'ARRU, effectuée en 1985<sup>[21]</sup>, la médina de Sousse comprend trois types de logements :

- 59,8 % des logements sont de type « maison traditionnelle », dont la typologie est caractérisée par la forme introvertie du logement et son organisation autour d'un patio, ainsi que par la présence d'une entrée en chicane avec un ou plusieurs espaces de transition entre la rue et le patio. On y distingue trois catégories de logements, illustrant la stratification sociale de la population et rangées par ordre croissant selon leur importance relative au sein des maisons traditionnelles : la maison « bourgeoise » (12,9 %), la maison « populaire » (41,5 %) et la maison « citadine » ou « modeste » (47,6%) ;

[20] On notera cependant, sur un plan de la médina, que les équipements publics occupent une surface très faible, et se ramènent essentiellement au Ribat, à deux mosquées – la grande et une petite – et au musée, dont la réhabilitation s'est achevée en 2012.

[21] Les études plus récentes de l'ARRU, établies dans les années 1990 et 2000, reprennent les données sur les types de logements issues de l'étude de 1985.

- 8 % d'« immeubles européens », généralement des bâtiments à R+1 ou R+2<sup>[22]</sup> organisés selon le modèle européen (cage d'escalier desservant les appartements) et surtout présents dans la partie basse de la médina ;
- l'*oukala* (ou *fondouk*) pour seulement 0,5 % du total des logements : des « hôtels » de type traditionnel, ou anciens caravansérails, *i.e.* des grandes maisons à patio, les pièces d'habitation étant louées pour l'hébergement et les services utilisés en commun.

Une étude de faisabilité de la réhabilitation des IMR de la médina de Sousse (ARRU 2003-2004) a été menée sur l'ensemble de la médina. Ce travail a permis d'identifier 336 IMR (contre 217 immeubles lors de la même enquête menée en 1985), dont 119 immeubles non récupérables en 2004 (contre seulement 19 en 1985) qui devraient être démolis. Il semble que 49 % des IMR soient en indivision. Parmi ces 217 immeubles récupérables recensés en 2005, 43,4 % sont fortement dégradés et 56,6 % moyennement dégradés. Les façades des bâtiments sont assez hétérogènes, avec un nombre de façades de constructions rénovées ou récentes assez important.

### La vie culturelle

L'évaluation de la dimension culturelle repose sur la présence et le dynamisme d'associations ou de fondations privées consacrées à la valorisation du patrimoine, ainsi que de la présence d'administrations publiques consacrées à la valorisation du patrimoine et de l'existence de centres de recherche et d'études sur le patrimoine urbain, sans oublier l'organisation de manifestations culturelles et de fêtes traditionnelles.

#### • A Saint-Louis

A Saint-Louis, plusieurs associations sont activement impliquées dans la valorisation du patrimoine : l'Association pour la restauration et la conservation de l'architecture saint-louisienne (ARCAS), qui joue en outre le rôle de « *whistle blower* », en signalant toutes les interventions abusives ; l'association Patrimoine métiers solidarité (PMS), qui a procédé à certaines restaurations ; l'association Initiatives pour le développement durable (IDD), qui accompagne l'ARCAS et le syndicat d'initiative ; la Fondation du patrimoine ; et l'ONG Le Partenariat.

La vie culturelle peut aussi être stimulée par la présence et le dynamisme d'administrations publiques consacrées à la valorisation du patrimoine. A Saint-Louis,

---

[22] Dénomination par convention : rez-de-chaussée + 1 étage ou + 2 étages.

ces acteurs sont nombreux (Agence de développement communal - ADC, Direction régionale de l'urbanisme et de l'habitat et Bureau chargé de la protection des monuments historiques, UNESCO), mais leurs moyens et actions sont notoirement insuffisants. Il convient toutefois de noter l'existence de centres de recherche et d'études sur le patrimoine urbain : section de géographie de l'Université Gaston Berger, Ecole polytechnique de Thiès et Ecole nationale de la statistique et de l'analyse économique (ENSAE) de Dakar. Il faut également souligner le rôle du Centre de recherche et de documentation du Sénégal (CRDS).

- **A Sousse**

La fonction culturelle de la médina de Sousse est assez modeste, comparée à celle de Saint-Louis, malgré quelques récents projets de réaffectation et/ou de refonctionnalisation, notamment l'aménagement de nouvelles placettes, permettant à terme le développement de manifestations culturelles. En outre, le quartier Lâamarine<sup>[23]</sup> abrite aujourd'hui deux bâtiments non entretenus pendant de longues années, mais restaurés et réaffectés : l'ancienne prison Dar El Kaïed, aujourd'hui restaurée et affectée à la municipalité (arrondissement municipal) et le tribunal charaique (Dar Echarâa), restauré et réaffecté en centre culturel d'envergure. En outre, la réaffectation prochaine de l'hôpital Dar Essaïes en auberge de jeunesse va réduire d'autant la présence des services publics au sein de la médina. Enfin, deux autres équipements traditionnels sont en cours de réaffectation : le Torbet Sidi Mahfoudh en atelier d'urbanisme de la médina (siège de l'antenne locale de l'ASM) et le Mesjed Essaka en siège d'une ONG, permettant ainsi de substituer habilement des activités dévolues aux services de l'État à des services à forte dominante sociale.

Si l'effort de réhabilitation et/ou de refonctionnalisation a donc été entrepris, il n'en reste pas moins que le patrimoine culturel ne se limite pas qu'au patrimoine bâti et qu'il y reste encore des progrès à effectuer dans le cadre de la vulgarisation des savoir-faire culturels (artisanat, cuisine sahéenne, etc.)

Outre son impact sur la population locale, le renforcement de la fonction culturelle de la médina, souvent négligée, reste l'un des facteurs de la revitalisation de son développement économique (production locale, restauration typique, etc.).

---

[23] Quartier autrefois habité par des notables, dont les fonctions étaient en rapport avec le tribunal, et qui avait été délaissé par les familles d'origine, l'existence d'une ancienne prison ayant conduit à sa dégradation.

### 4.2.3. Examen de la dimension sociale et humaine du patrimoine urbain

Le patrimoine urbain, dans sa dimension humaine et sociale, peut s'identifier essentiellement par les indicateurs suivants :

- volume de la population de la zone, sa structure par âge et son niveau de formation ;
- nombre d'adhérents et ressources (subventions, privées, internationales) des associations locales ou de communautés religieuses identifiées et leurs champs d'action, permettant alors d'évaluer leur influence ;
- existence de lieux d'échanges et de rencontres (publics ou privés) ;
- présence et état d'équipements et d'animateurs sportifs ;
- présence et état d'équipements et de personnels sanitaires ;
- estimation du degré de sécurité.

#### • **A Saint-Louis**

En ce qui concerne l'île de Saint-Louis, les données nécessaires à l'évaluation de la dimension humaine du patrimoine urbain sont peu fiables et parcellaires. Au niveau régional et communal, l'analyse rétrospective de l'évolution de la population fait ressortir un manque de fiabilité prononcé. Trois recensements généraux de la population et de l'habitat ont été réalisés, en 1976, 1988 et 2002. Selon les sources, la population estimée de l'île de Saint-Louis varie dans des proportions importantes : de 15 000 habitants estimés par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) en 2007 à 9 897 d'après le Plan de développement urbain (PDU) en 2001 (soit une différence de 50 %, qui supposerait un taux de croissance annuel moyen de la population de l'île de plus de 7 % entre 2002 et 2007). Selon les sources issues du recensement général de la population et de l'habitat (RGPH), la population de l'île (quartiers nord, centre-nord et sud) serait passée de 10 673 habitants en 1988 à 9 876 en 2002, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de -1,24 %.

La structure de la population et son évolution restent, quant à elles, inconnues à l'échelle de l'île Saint-Louis, et très peu fiables à celle de la commune. En toute hypothèse, la population de l'île croît plus faiblement que celle du reste de la commune.

Les infrastructures de santé de la commune sont concentrées sur l'île de Saint-Louis, avec l'hôpital régional, 40 % des cabinets médicaux, et trois postes de santé sur les onze présents dans la commune.

- **A Sousse**

La population de la commune de Sousse comptait, selon le recensement de 2004, 200 000 habitants et se caractérisait par un accroissement démographique important (4 % contre 1,2 % pour l'ensemble du pays). Il n'en va pas de même pour sa médina : de 9 500 habitants en 1975, elle ne comptait plus que 5 678 habitants en 2004. De plus, la municipalité abrite une population maintenant âgée, sachant que la taille moyenne des ménages est de 3,44 personnes (contre 4,7 en 1975). L'évolution de la part de la population de la médina dans la population communale fait apparaître la baisse du poids démographique de celle-ci par rapport à la commune, passant de 8,7 % en 1984 à 4,8 % en 1994 (affaiblissement qui n'est pas propre à Sousse, mais aux médinas des villes tunisiennes de plus de 100 000 habitants dans leur ensemble, telles Tunis, Sfax, Bizerte, etc.).

Une enquête réalisée en 1992 a démontré, à partir de l'étude d'un échantillon de ménages habitant la médina, que celle-ci représentait alors le premier lieu d'implantation des migrants à Sousse, la population villageoise des alentours ne transitant pas par d'autres quartiers pour s'y installer. En outre, l'étude a mis en évidence que la mobilité résidentielle des ménages enquêtés reflétait une remarquable stabilité de la population en question, puisqu'à cette époque, 49 % de ces ménages n'avaient pas changé de logement depuis leur installation, stabilité ayant pour corollaire l'ancienneté dans la résidence et dans le quartier.

A partir du recensement de 2004, on observe que, malgré le développement continu du commerce de souvenirs, le travail reste la principale cause tant de sortie que d'entrée de la population (respectivement 52 % contre 22,8 %). Par ailleurs, le manque d'établissements scolaires au cœur même de la médina semble être l'une des causes de dépeuplement, puisque déménager pour poursuivre sa scolarité incite davantage à quitter la zone qu'à la rejoindre (respectivement 29,3 % contre 16 %).

Le taux de scolarisation de la population de Sousse âgée de 6 à 14 ans (garçons et filles confondus) est de 96,2 % (contre 95,1 % en moyenne pour la Tunisie). Il n'y a aucune raison pour qu'il soit différent dans la médina, bien qu'aucun établissement scolaire n'y soit présent (ceux-ci étant en fait situés à la proche périphérie de celle-ci, juste à l'extérieur des remparts la protégeant).

Enfin, notons que si, parmi les raisons invoquées en faveur de l'attachement à la médina (notamment lors de l'enquête de 1992) des motivations affectives, comme les relations familiales et de voisinages, sont évoquées, ses qualités architecturales ou la richesse de ses monuments ne sont jamais citées.

#### 4.2.4. La dimension naturelle du patrimoine urbain.

La dimension naturelle du patrimoine urbain relève de domaines au premier abord assez différents :

- existence et état des parcs et des espaces verts ;
- équipement en réseaux d'assainissement ;
- collecte et traitement des déchets ;
- présence de pollutions, d'insectes ravageurs (termites...) ou d'animaux nuisibles (rats...);
- existence d'équipements et de personnels pour lutter contre les risques naturels.

##### • **A Saint-Louis**

###### **Existence et état des parcs et des espaces verts**

Sur l'île de Saint-Louis, l'espace des îlots d'habitation aux parcelles surdensifiées est saturé, laissant en général peu de place aux espaces verts. Tout au plus peut-on relever un certain nombre de squares et de jardins, notamment au centre de l'île, ainsi que des jardins intérieurs aux maisons ou entourant les implantations des bâtiments notables. Il faut ajouter à cela les plantations d'alignement de la large avenue Jean Mermoz.

Du côté des aires protégées urbaines ou périurbaines, la commune de Saint-Louis est particulièrement bien dotée :

- le Parc national de la Langue de Barbarie, d'une surface de près de 2 000 ha, s'étend des portes sud de la ville et s'étire de Saint-Louis à l'embouchure du fleuve Sénégal sur un cordon littoral bordé de plages de sable ;

- la réserve spéciale de faune de Geumbeul est située à 12 km au sud de la ville. D'une superficie de 720 hectares, elle est constituée de lagunes, de marécages et d'une forêt sèche ;
- le Parc national des oiseaux du Djoudj, d'une superficie de 160 000 ha, troisième parc ornithologique du monde inscrit par l'UNESCO sur la liste du patrimoine mondial, situé à 60 km au nord de Saint-Louis, accueille jusqu'à 400 espèces d'oiseaux dont des pélicans, des flamants roses, des spatules, des aigrettes, des cigognes, des grues,...

### ***Existence d'équipements et de personnels pour lutter contre les risques naturels.***

À Saint-Louis, le principal risque naturel existant est un risque d'inondation dans lequel se combinent de manière complexe l'influence des inondations fluviales (crues du fleuve Sénégal) et les inondations marines (dues à la vulnérabilité du cordon littoral sableux, dit de la Langue de Barbarie, aux tempêtes et à l'élévation future du niveau de la mer). Construite sur une île de l'embouchure du fleuve Sénégal, la ville ancienne de Saint-Louis était traditionnellement soumise à des inondations fluviales, récurrentes en fin de saison des pluies. L'ouverture d'une brèche artificielle, à sept kilomètres au sud de la ville, à la suite de la crue d'octobre 2003, a profondément changé le régime des inondations de la cité, sans avoir pour autant éliminé le risque de crue. En effet, depuis cette époque, la ville n'a plus été inondée par le fleuve par suite de l'élargissement spectaculaire de la brèche qui, passant de 4 mètres à l'origine à plus d'un kilomètre à l'heure actuelle, est devenue la nouvelle embouchure du fleuve, permettant désormais aux eaux du fleuve de s'évacuer rapidement lors des crues. La ville est désormais en tête d'estuaire : le marnage y a fortement augmenté et les niveaux d'eau du Sénégal dépendent de plus en plus du rythme des marées. Or la cité émerge à peine au-dessus du niveau des plus hautes mers actuelles. Elle devient donc plus vulnérable à une augmentation, même modérée, du niveau moyen de la mer, sans parler des fortes tempêtes éventuelles. Dans ce contexte, la question est de savoir si cette prédominance des influences marines dans le régime du fleuve à Saint-Louis persistera à moyen terme, compte-tenu de la tendance naturelle à la migration vers le sud de la Langue de Barbarie. Des exercices de modélisation effectués montrent que la ville pourrait être inondée lors des plus hautes eaux annuelles au cours du XXI<sup>e</sup> siècle.

### ***Équipement en réseaux d'assainissement***

Les réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement existent sur l'île de Saint-Louis, mais sont globalement vieillissants. Ce dernier est surdimensionné, du fait de la

surestimation de la population en 1981, au niveau de la conception d'ouvrages tels que la station de pompage et le lagunage. L'assainissement individuel entraîne des rejets dans le fleuve. La couverture en termes d'adduction d'eau n'est que partielle.

- **A Sousse**

**Existence et état des parcs et des espaces verts**

Dans la médina, les seuls espaces verts recensés en 2004 étaient ceux des jardins du musée archéologique mais le vaste programme de restauration du musée d'archéologie situé dans le haut de la médina (ancienne kasbah) et permettant un accès direct à la médina laisse à penser, en l'état actuel des travaux, que ces jardins seront réduits. En dehors des remparts (*i.e.* de l'enceinte historique de la médina), il existe une zone verte aménagée à l'entrée nord-est de la médina. La création d'une « zone tampon », 200 mètres au-delà des remparts, permettrait d'inclure ces espaces verts dans le patrimoine urbain de la médina. Le plan montre toutefois qu'ils ne représenteraient qu'une faible surface ramenée à la surface totale de la médina (environ un demi-hectare sur une trentaine, « zone tampon » comprise).

**Équipement en réseaux d'assainissement**

Si des réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement existent dans la médina (taux de raccordement de 98 %), ils sont, ici aussi, globalement vieillissants. Mais le point noir réside dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, quasi-inexistant. Les eaux de pluies, qui peuvent quelquefois être assez violentes, sont donc rejetées directement (ou indirectement) dans le réseau d'assainissement, qui montre rapidement ses limites, en entraînant une surcharge pour l'usine de traitement des eaux usées située en dehors de la médina.

**Présence de pollutions**

Si la circulation automobile est relativement limitée dans l'enceinte de la médina, il n'en va pas de même autour des remparts : le plan général de circulation montre clairement que les résidents de la médina subissent les nuisances créées par le trafic extérieur, d'autant que 53 % du trafic nord-sud traverse le centre (place Farhat Hached, donc très proche des remparts). Les pollutions sont donc de deux types : atmosphérique et sonore.

**Existence d'équipements et de personnels pour lutter contre les risques naturels**

Du fait de sa position (en hauteur et protégée par une petite darse), la médina ne semble pas exposée aux risques d'intrusion des eaux maritimes.

### 4.3. Deuxième étape de la grille : identification des services rendus (valeurs de flux)

Il s'agit maintenant d'évaluer la valeur économique des services de toute nature rendus, ou susceptibles de l'être, par le patrimoine urbain, y compris hors de son propre territoire géographique. Cette valeur se décompose en valeur d'usage direct et indirect et en valeur de non-usage. Parmi les valeurs d'usage, celle qui semble la plus importante est issue des services rendus par les bâtiments, c'est donc sur cette partie du patrimoine urbain que nous mettrons l'accent. Du fait de l'importance du tourisme pour la valorisation économique du patrimoine urbain, il est proposé d'analyser séparément la valorisation générée par sa présence et celle liée à la population résidente ou active sur le territoire patrimonialisé.

#### 4.3.1. Les valeurs d'usage du patrimoine bâti utilisé par les résidents.

La valeur d'usage direct du patrimoine immobilier découle de trois dimensions : l'hébergement des résidents, le tourisme et les activités économiques implantées. Ainsi, il convient de s'attacher à la valeur du patrimoine urbain en termes (i) d'activités de production liées au patrimoine urbain, (ii) de services publics, puis (iii) de services commerciaux et de logement. Notons que la morphologie des commerces anciens (souks, par exemple), comme de l'habitat ancien, peut être génératrice de difficultés techniques, sanitaires et financières.

- **A Saint-Louis**

#### **Activités de production liées au patrimoine urbain et service public**

Compte tenu de la part qu'occupe l'État dans la propriété du foncier de l'île, une partie importante de la valeur d'usage direct du patrimoine architectural découle de son utilisation par ses services, qui constituent probablement l'essentiel des activités sur l'île.

La production des services de l'État, en l'absence de marché, est normalement estimée, par convention comptable, à partir des dépenses des administrations concernées<sup>[24]</sup>. Par défaut, un raisonnement en termes de coût d'opportunité permet de disposer d'une estimation imparfaite. Ainsi, afin d'estimer la valeur d'usage du patrimoine public, nous utilisons les valeurs d'usage du patrimoine privé (estimées plus loin) au prorata de la part des unités architecturales sous statut public (47,62 % selon l'inventaire effectué en 2005).

---

[24] Données qui n'ont pas pu être collectées et exploitées ici.

### Services commerciaux et de logement

Les activités économiques sur l'île de Saint-Louis sont limitées ; à défaut de disposer de données récentes sur celles effectivement présentes sur l'île, la valeur d'usage du patrimoine immobilier liée à ce type d'activités peut être évaluée à partir des quelques données (anciennes) disponibles sur le nombre de commerces, banques et autres activités économiques hébergés sur l'île. L'estimation produite nécessiterait d'être appuyée par des données d'enquête. Il s'agit donc de considérer cette évaluation avec précaution<sup>[25]</sup>. Le tableau 12 présente l'évaluation de la valeur d'usage du patrimoine bâti liée à l'hébergement des activités économiques. Celle-ci fait apparaître une valeur très faible, inférieure à 50 000 EUR par an.

Pour l'hébergement des résidents, la valeur d'usage du patrimoine peut être déterminée par les loyers moyens au mètre carré multipliés par le nombre de mètres carrés disponibles pour l'usage d'habitation (partiellement disponible pour Saint-Louis, cf. tableau 12), ou par une estimation des dépenses de logement par foyer.

**Tableau 12** Loyers estimés sur l'île de Saint-Louis (en FCFA)

	Moyenne	Haute
Loyers/chambres	15 000	30 000
Loyers/Ateliers et commerces	20 000	30 000
Chambres	nd	nd
Ateliers/commerce	nd	nd
Revenu location	nd	nd

Source : AFD (2010a).

En l'absence de données locales sur les dimensions démographie-emploi-revenu, la valeur d'usage pour la fonction d'habitation peut être approchée par les informations collectées au niveau national, à partir des données portant sur la part des dépenses des ménages consacrée au logement (tableau 13).

[25] Rappelons que notre propos est de tester une grille d'analyse méthodologique, et non de fournir une évaluation complète du patrimoine urbain. Les évaluations monétaires proposées ici sont donc davantage des simulations que des estimations, en l'absence de plusieurs données importantes.

**Tableau 13** Evaluation de la valeur d'usage pour le logement

	Moyenne	Haute
Part des dépenses de logement dans le budget des agents <sup>a</sup>	21,30 %	25,70 %
Revenus moyens par personne (en FCFA) <sup>b</sup>	265 992	265 992
Valeur d'usage logement (par habitant ; en FCFA)	56 656	68 360
Population île de Saint-Louis <sup>c</sup>	12 153	15 790
Valeur d'usage logement (M FCFA)	<b>688,54</b>	<b>1079,41</b>
Valeur d'usage logement (millions d'euros)	<b>1,05</b>	<b>1,65</b>

a : dépenses des ménages urbains (hors Dakar), eau, électricité, gaz compris ;

b : dépenses des ménages urbains ;

c : selon deux hypothèses : croissance de 2,6 % par an à partir de la population estimée par le PDU en 2001, et à partir de l'évaluation plus importante retenue par le PSMV en 2007.

Selon cette dernière approche, nous estimons la valeur d'usage liée au logement du patrimoine architectural privé de l'île de Saint-Louis à une fourchette comprise entre 688,54 et 1 079,41 M FCFA (entre 1,05 et 1,65 M EUR). La prise en compte de la valeur d'usage liée à l'hébergement d'activités économiques ajoute au plus 31 282 EUR à ce total. Au bilan, l'estimation de la valeur d'usage liée à la fonction d'hébergement du patrimoine architectural privé de l'île de Saint-Louis est donc comprise entre 1,07 et 1,68 M EUR.

Il convient d'ajouter à cette évaluation des valeurs d'usage liées à l'hébergement une évaluation de la valeur d'usage du patrimoine bâti détenu par les administrations publiques, selon le principe du coût d'opportunité. Comme précisé précédemment, il ne s'agit pas de la meilleure solution, qui supposerait de partir d'une évaluation des dépenses des administrations. Selon une telle simulation, la valeur d'usage, liée à l'hébergement, du patrimoine bâti détenu par les administrations publiques, évaluée par son coût d'opportunité, s'élèverait à 1,52 M EUR.

Finalement, la valeur d'usage annuelle totale du patrimoine bâti public et privé, qui découle des services d'hébergement des activités économiques et des résidents, représenterait au maximum 3,2 M EUR.

- **A Sousse**

### Services commerciaux et de logement

En ce qui concerne l'hébergement des résidents, la valeur d'usage du patrimoine de la médina peut être déterminée par les loyers annuels moyens par logement (charges et dépenses d'entretien comprises, cf. tableau 14), multipliés par le nombre de logements à usage d'habitation.

**Tableau 14** *Évolution des dépenses courantes en loyer et charges en Tunisie et poids dans le budget des Tunisiens (1995-2005)*

	Dépenses par personne et par an (en dinars courants, TND)			Coefficients budgétaires (en %)		
	1995	2000	2005	1995	2000	2005
<b>Loyers et charges</b>	68,5	98,3	153,9	7,1	7,4	8,5

Source : Institut national de la statistique (INS), enquêtes nationales sur le budget et la consommation de ménages, 2005.

En utilisant l'indice des prix à la consommation familiale de 2010, et plus particulièrement les niveaux mensuels de ces indices d'octobre 2010 (base 100 = 2005), qui était de 120,7, nous obtenons des dépenses de loyer de 185,73 TND annuels par logement pour toute la Tunisie. Si nous considérons que les prix des loyers, dans la médina, sont du même ordre que ceux en vigueur dans le pays, nous obtenons, pour un total de 2 100 logements sur l'ensemble de la médina en 2004 un total annuel de loyers en 2010 évalué à environ 394 357 TND, soit environ 205 000 EUR<sup>[26]</sup>.

### Activités de production liées au patrimoine urbain et service public

La part qu'occupe l'État dans la propriété du foncier de la médina de Sousse est relativement faible (arrondissement municipal et musée archéologique essentiellement). Une faible part de la valeur d'usage direct du patrimoine architectural découle donc de son utilisation par les services de l'Etat. La production de ces services, en l'absence de marché, est normalement estimée, par convention comptable, à partir des dépenses des administrations concernées. Néanmoins, ces données ne sont pas ici disponibles pour ces administrations. Nous pouvons ajouter dans la surface occupée par les services de l'État celle occupée par des lieux de culte

[26] Au taux de change en vigueur en janvier 2011.

(mosquées notamment). En tout, il semblerait que seulement 2 ha (sur les 31) soient occupés par des équipements publics ou assimilés, soit environ 7 % du domaine privé.

Pour leur part, les activités économiques dans l'enceinte de la médina de Sousse sont importantes et quasi-exclusivement basées sur le tourisme à travers la prolifération d'échoppes de souvenirs. À notre connaissance, il n'y a actuellement aucun établissement d'accueil de touristes à l'intérieur de la médina (sauf locations de logements ou villa, mais nous ne disposons pas de données à ce sujet), malgré deux projets de réaffectation en cours : celle de l'hôpital Dar Essaïes en auberge de jeunesse (dans le cadre de projets de promotion du patrimoine culturel en Tunisie financés par la Banque mondiale) et celle de plusieurs IMR groupés dans le quartier Dar Essaïes en unité hôtelière haut de gamme<sup>[27]</sup>.

À défaut de disposer d'informations sur les activités économiques effectivement présentes dans la médina, la valeur d'usage du patrimoine immobilier liée aux activités économiques est évaluée à partir des quelques données disponibles sur le nombre de commerces, et sur les autres activités économiques hébergées dans son enceinte. L'évaluation de la valeur d'usage du patrimoine bâti liée à l'hébergement des activités économiques, à travers l'observation du marché de l'immobilier commercial dans la médina, fait apparaître un prix de location de 1 000 TND par commerce de 150 m<sup>2</sup> (taille moyenne), sachant qu'il y a à peu près 200 commerces dans la médina. Ainsi, la valeur d'usage liée aux activités commerciales dans la médina de Sousse peut être estimée à environ 200 000 TND, soit environ 104 000 euros.

#### 4.3.2. Les valeurs d'usage du patrimoine urbain utilisé pour le tourisme

Le tourisme génère des flux de dépenses et peut susciter des investissements touristiques. Ainsi, les valeurs d'usage direct axées sur le tourisme peuvent découler de plusieurs sources, notamment : de l'activité des sites culturels (droits d'entrée, activités annexes), des hôtels et restaurants, des commerces et transports touristiques, de la location d'immeubles par les non-résidents, des apports des touristes à la diffusion de l'image du territoire à l'extérieur, ou encore des retombées fiscales du tourisme pour les collectivités (taxes de séjour, etc.).

En contrepartie, le tourisme peut entraîner des coûts de gestion touristique pour la collectivité (accueil, sécurité, information, services, entretien, déchets).

---

[27] Ce dernier projet a été proposé pour être financé par l'AFD.

En outre, plusieurs facteurs (enclavement, distance, manque d'infrastructure touristique), associés à des effets d'indivisibilité (aéroport, volume de tourisme minimal, etc.) peuvent limiter les valeurs d'usage du patrimoine urbain associées au tourisme.

#### • A Saint-Louis

L'évaluation de la valeur d'usage associée au tourisme sur l'île de Saint-Louis peut procéder d'un calcul à partir du nombre de visites, et des dépenses associées à ces visites (en estimant la part de ces dépenses imputables au patrimoine urbain, cf. tableau 15).

**Tableau 15** Estimation des revenus du tourisme, région de Saint-Louis

Années	Arrivées	Nuitées	Durée moyenne du séjour	Dépenses journalières (en FCFA <sup>b</sup> )	Revenus directs (en Md FCFA)	Revenus directs (en MEUR)
2005	44 431	72 635	1,6	75 000	5,33	8,13
2006	42 215	70 756	1,7	75 000	5,38	8,21
2007	42 261	73 801	1,75	75 000	5,55	8,46
2008	41 313	67 867	1,64	75 000	5,08	7,75
2009 <sup>a</sup>	31 808	52 059	1,63	75 000	3,89	5,93
Moyenne					5,046	7,69

a : l'estimation du nombre d'arrivées en 2009 est remise en cause par une partie des personnes rencontrées lors de la mission. Toutefois, celle-ci ayant été obtenue selon la même méthodologie que les années précédentes, on peut considérer qu'elle n'est pas moins fiable que celles des autres années ;

b : l'estimation des dépenses journalières est celle faite par les professionnels consultés pendant la mission ; elle n'est pas basée sur des données d'enquête.

Source : Service régional du tourisme de Saint-Louis, cité par ANSD (2009), complété par les données collectées au cours de la mission.

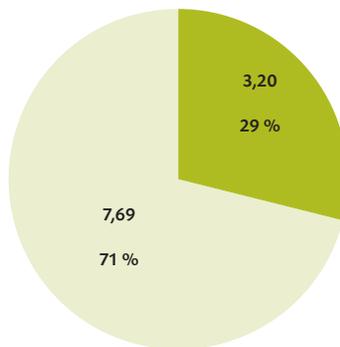
De 2005 à 2009, la région a attiré entre 31 808 et 44 431 visiteurs, sur un temps de visite de l'île de Saint-Louis de 2 à 3 heures (BICFL Ingénierie, 2008), avec une durée de séjour moyenne de l'ordre de 1,6 jour ou encore de 2 nuitées par visiteur. La part de ces dépenses imputables au patrimoine urbain de Saint-Louis n'est pas estimée dans les différentes études disponibles. Pour être évaluée, elle supposerait la mise en œuvre d'une enquête auprès des touristes permettant d'estimer la part du tourisme,

et des dépenses qui y sont associées, effectivement liée au patrimoine urbain. Une autre solution possible consisterait, à partir des revenus du tourisme estimés au niveau national, à appliquer le prorata de la part des visites/nuitées dans la région de Saint-Louis (si possible dans l'île de Saint-Louis) au nombre de visites/nuitées au niveau national.

A partir de ces données, bien qu'elles soient insuffisantes, on peut cependant tenter une approximation des valeurs d'usage du patrimoine urbain issues du tourisme, qui apparaît comme la principale source de valeur d'usage du patrimoine bâti, soit 7,69 M EUR (pour un total de 10,89 M EUR ; cf. graphique 7).

**Graphique 7** Valeurs d'usage du patrimoine bâti privé et public à Saint-Louis (en M EUR et %)

■ Valeur d'usage lié à l'hébergement    ■ Valeur d'usage tourisme



Source : auteurs.

• **A Sousse**

Pour Sousse, l'évaluation de la valeur d'usage associée au tourisme dans l'enceinte de la médina pourrait également procéder d'un calcul à partir du nombre de visites, et des dépenses qui y sont associées. Malheureusement, nous ne disposons actuellement d'aucune donnée sur les dépenses moyennes des visiteurs de la médina. En revanche, l'hébergement des non-résidents génère des flux de valeurs qui peuvent être estimés à travers l'observation du marché de l'immobilier destiné à la location touristique (plutôt haut de gamme), ce qui nous donne une estimation d'environ 1 700 TND mensuels pour une maison ou un étage de maison. En estimant que les

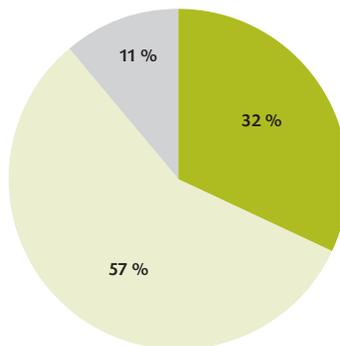
villas ou étages de maisons (un tiers du total des logements) qui sont vacants (soit 10 % du total des logements) sont destinés à être loués, et que la saison touristique s'étend sur six mois dans l'année, nous obtenons une valeur totale de loyers payés pour des locations immobilières à des non-résidents d'environ 700 000 TND annuels, soit environ 364 000 EUR.

Sur la base de ces données partielles, il apparaît donc que la principale source de valeurs d'usage du patrimoine bâti tient presque exclusivement aux revenus générés par l'hébergement des touristes<sup>[28]</sup> plus qu'à la présence des résidents, qui ne représente actuellement qu'une part totalement marginale. Ainsi, la décomposition de la valeur d'usage du bâti, quelle que soit l'activité (graphique 8), montre que ce sont les activités liées au tourisme (locations saisonnières de logements) qui représentent la plus grande part (57 %) de la valeur d'usage du bâti de la médina de Sousse.

**Graphique 8**

*Répartition de la valeur d'usage du bâti de la médina de Sousse selon les usages*

■ Valeur d'usage du bâti lié aux résidents    ■ Valeur d'usage du bâti lié au tourisme  
■ Valeur d'usage du bâti lié aux commerces



Source : auteurs.

**4.3.3. La valeur d'usage de la dimension environnementale du patrimoine urbain.**

La valeur d'usage liée à la dimension environnementale ne peut pas être estimée à partir d'indicateurs relatifs au bâti, comme nous venons de le faire. Il convient alors

[28] Nous n'avons cependant pas pu évaluer les dépenses effectuées annuellement par les visiteurs ne résidant pas au sein de la médina durant leur séjour.

d'analyser une série d'autres éléments : la production de biens et d'aménités par les espaces verts, l'exposition aux risques naturels, les services fournis par les réseaux d'assainissement et par la collecte et le traitement des déchets, le niveau de pollution et le type de pollution.

### Parcs et espaces verts

- **A Saint-Louis**

Si l'on s'interroge sur l'aspect fournisseur de flux de services des parcs et espaces verts de l'île de Saint-Louis, on peut distinguer tout d'abord leur rôle en ce qui concerne la population résidente (détentrices des jardins privés et utilisatrices des jardins publics pour son agrément, sa distraction ou ses pratiques sportives). Les jardins privés peuvent, quant à eux, fournir des flux de production de fleurs, de légumes ou de fruits, en particulier du fait des arbres fruitiers parfois inclus dans les cours des maisons saint-louisiennes.

Dans les formations urbaines des pays du Sud, et notamment à Saint-Louis et dans les autres villes du Sénégal, l'agriculture urbaine ou périurbaine parvient, sur une échelle plus vaste que celle d'un jardin individuel, à se maintenir dans des zones interstitielles du tissu urbain. Elle est consacrée pour l'essentiel à la production légumière et à l'élevage du petit bétail. Mais ces zones ont tendance à régresser au profit de la construction d'ensembles résidentiels. Les parcs et jardins sont censés fournir essentiellement des aménités à la population locale, et l'on peut même dire que leur création répond précisément à cet objectif : agrément paysager, mise en valeur des principaux monuments officiels, lieux de promenade. Dans un climat tropical comme celui de Saint-Louis, les arbres fournissent évidemment également de l'ombre à la population.

Les parcs et jardins fournissent également des services environnementaux d'absorption des eaux pluviales et de ruissellement, particulièrement importants dans la mesure où le développement urbain s'accompagne généralement d'une imperméabilisation croissante des sols. Les parcs et espaces verts jouent aussi un rôle de fournisseurs de services – essentiellement des aménités – vis-à-vis des populations non-résidentes (paysage, lieu de repos ou d'activités, intérêt scientifique) et peuvent ainsi augmenter le potentiel touristique d'un site urbain. Pour ce faire, l'espace vert doit être soigné, propre et en bon état, or les espaces verts de Saint-Louis, insuffisamment entretenus, n'offrent pas les qualités, notamment de propreté, que l'on est en droit d'attendre d'espaces verts urbains.

Quant aux parcs périurbains, l'essentiel des flux de services qui en sont issus sont touristiques : organisation de voyages, d'excursions touristiques et aménités.

Plus encore que dans les cas précédents, la mesure de ces valeurs d'usage est difficile et relève essentiellement d'indicateurs qualitatifs.

- **A Sousse**

Dans le cas de la médina de Sousse, ces espaces étant quasi-inexistants, la valeur d'usage liée à cet élément est quasi nulle.

### Exposition aux risques naturels

- **A Saint-Louis**

Le risque d'inondation a évidemment des conséquences sur les flux d'utilité dispensés par la ville de Saint-Louis et son patrimoine urbain. Les inondations passées et prévisibles provoquent des dommages dans les maçonneries des bâtiments anciens, souvent construites avec du sable de mer, qui favorise les remontées d'humidité dans les murs. Elles peuvent donc diminuer la valeur du bâti ancien.

- **A Sousse**

Concernant la médina de Sousse, le risque d'inondation ponctuelle due à de forts épisodes pluvieux intenses et à la présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales insuffisamment développé a évidemment des conséquences sur les flux d'utilité dispensés par la médina et son patrimoine urbain. Les inondations passées ou prévisibles peuvent, ici aussi, provoquer des dommages dans les maçonneries des bâtiments anciens et favorisent les remontées d'humidité dans les murs (déjà durement éprouvés par l'humidité induite par la présence toute proche de la Méditerranée). Elles peuvent donc, là aussi, diminuer la valeur du bâti ancien.

### Services fournis par les réseaux d'assainissement et par la collecte et le traitement des déchets

- **A Saint-Louis**

Les valeurs d'usage négatives véhiculées à la fois par le manque de réseaux d'assainissement performants et par l'insuffisance du ramassage et du traitement des ordures sont du même ordre à Saint-Louis : ils impactent négativement non seulement l'hygiène et la santé publique des populations résidentes, mais, également l'image de la ville, déjà médiocre auprès des touristes.

- **A Sousse**

À notre connaissance, aucune étude d'envergure n'a été menée sur le ramassage et le traitement des déchets dans l'enceinte de la médina; il n'est donc pas possible d'estimer la qualité de l'environnement de ce point de vue.

## Niveau et types de pollution

- **A Saint-Louis**

A Saint-Louis, les pollutions constituent des nuisances importantes qui diminuent les flux d'utilité tirés de la ville. La principale, et la plus visible, est liée à la pêche : la transformation du poisson. Située à Guet Ndar, en face de l'île, l'activité emploie souvent des combustibles inadéquats pour le fumage du poisson (pneus ou autres déchets), qui provoquent des fumées malodorantes et nocives pour la santé. De plus, la zone du port de pêche, et plus particulièrement celle du quai de pêche insalubre de Guet Ndar, produit d'autres types de pollutions : en l'absence de tout système d'évacuation des eaux usées, celle-ci se fait sans traitement par rejet direct dans l'eau du fleuve, entraînant le dépôt et l'accumulation anarchique de déchets à proximité des sites de transformation et sur les plages avoisinantes. Plus généralement, l'absence de sanitaires et la surpopulation régnant à Guet Ndar génèrent une importante pollution domestique.

Enfin, si la circulation automobile relativement limitée (notamment sur l'île) ne semble pas provoquer de pollution de l'air, à l'exception des cars rapides très vétustes, le domaine des transports provoque lui aussi des pollutions des sols. En effet, la gare routière, qui ne comporte pas de système d'assainissement spécialisé, rejette sans traitement des hydrocarbures et des huiles usagées, entraînant là encore des risques pour la santé et des contaminations des nappes phréatiques. Il en est de même pour les stations essence, avec de surcroît, la pollution due au plomb des batteries, pour lequel aucun recyclage n'existe.

Outre les dangers qu'ils font courir à la population résidente, tous ces éléments n'améliorent pas l'image de Saint-Louis auprès des touristes, en dépit d'un patrimoine urbain pourtant riche.

- **A Sousse**

Pour ce qui est de la pollution (atmosphérique et sonore) liée à la circulation automobile autour des remparts de la médina, des valeurs supérieures aux limites couramment admises<sup>[29]</sup> ont été relevées sur deux points de mesures très proches de la médina. En ce qui concerne la pollution atmosphérique, la croissance du parc routier ne pourra que l'accroître.

[29] Soit 65 dB(A), valeur limite en période diurne [dB (A) = décibel pondéré par un facteur a, facteur appliqué pour refléter la manière dont l'oreille humaine entendrait et interpréterait le son qui est mesuré. Il est utilisé pour mesurer les bruits environnementaux].

#### 4.3.4. Autres éléments de valeurs d'usage et de non-usage.

Selon les cas, l'analyse de la valeur d'usage directe peut être étendue afin de saisir d'autres usages non marchands du patrimoine urbain en termes de services sociaux, de pratiques culturelles et religieuses, de facteur d'identité collective et de construction idéologique, et d'éléments du cadre de vie. Les difficultés associées à ce type d'exercice sont telles que les évaluations les prennent rarement en compte. Le recours à des avis d'experts ou à des enquêtes qualitatives est cependant susceptible de les intégrer dans l'analyse.

Le patrimoine urbain, par son existence, est source de valeurs d'usage indirect. Celles-ci peuvent être approchées par une estimation des dépenses de rénovation de logement, d'aménagements paysagers, d'amélioration des réseaux et de la voirie, d'investissements dans des équipements commerciaux et artisanaux, ou de création de manifestations culturelles. Tous ces éléments sont source de création d'emplois et de progression des revenus dans le territoire d'influence du patrimoine urbain. Par le jeu du coefficient multiplicateur, ces revenus entraînent à leur tour des créations d'emplois et une nouvelle distribution des revenus. Ces données nécessitent un important travail de collecte avant de pouvoir être exploitées. Ainsi, afin d'évaluer les valeurs d'usage indirectes, certains travaux utilisent une approche en termes d'impact sur l'emploi.

Sachant qu'aucune donnée n'est disponible pour l'île de Saint-Louis, le rapport BICFL Ingénierie (2008) précise qu'« à long terme, le développement du seul volet interprétation du patrimoine (espaces d'interprétation et mémoires patrimoniales des services, des boutiques et leurs métiers patrimoniaux associés) pourrait générer environ une centaine d'emplois directs et le double en emplois indirects. Ainsi, si chaque emploi fait vivre une dizaine de personnes, environ 3 000 personnes seraient nourries directement ou indirectement par le développement touristique ». Le manque de données d'enquête rend cette évaluation très fragile.

On peut également tenir compte, pour la valorisation économique du patrimoine urbain, de la valeur que représente son existence même, indépendamment de toute utilisation présente. Cette valeur de non-usage recouvre notamment celle découlant des usages et services futurs qu'il pourra éventuellement fournir (valeur d'option), de la volonté collective locale de conserver ce patrimoine urbain pour les générations futures (valeur de legs), et de l'intérêt porté au patrimoine urbain par les personnes extérieures au territoire (valeur d'existence). Celle-ci est nette en cas de labellisation nationale ou internationale.

Ces valeurs de non-usage ne peuvent être estimées sans enquêtes relativement longues et coûteuses. Mais, *a priori*, pour l'île de Saint-Louis du Sénégal comme pour la médina de Sousse, l'inscription sur la liste du patrimoine mondial traduit une valeur de non-usage élevée, au moins pour l'étranger et à l'échelon national qui en a fait la demande.

#### 4.4. Troisième étape de la grille : taux d'accumulation, investissements et dépréciation. Le diagramme de soutenabilité

La soutenabilité est ici abordée à travers les dynamiques d'accumulation ou de désaccumulation dans les quatre principales dimensions du patrimoine urbain retenues. Cette approche repose sur l'identification des flux de dégradation et d'investissement en matière de patrimoine urbain permettant de maintenir au moins un même niveau global des différents éléments (ou stocks) constitutifs de ce patrimoine urbain. La soutenabilité dépend donc ici des flux d'investissements, privés ou publics, et des dépréciations qui influencent l'évolution de ces différents éléments. Dans la mise en œuvre d'une telle analyse, les dégradations et investissements nets dans les différentes dimensions du patrimoine urbain ne s'expriment pas forcément en termes monétaires, du fait de la nature même des dégradations ou investissements considérés, mais aussi du fait de l'absence des données nécessaires (comme on a pu le constater sur les deux cas étudiés).

Nous nous appuyons, dans cette partie, sur les données disponibles sur le patrimoine urbain de l'île Saint-Louis et de la médina de Sousse afin de procéder, dans un but méthodologique, à des simulations de leur caractère soutenable ou non en ayant recours au diagramme de soutenabilité présenté ci-avant.

##### 4.4.1. Investissements

Les investissements concernant le patrimoine urbain considéré relèvent d'interventions sur les bâtiments récents et anciens (monuments protégés, non protégés, patrimoine vernaculaire), les espaces publics et les équipements touristiques. Il convient d'y ajouter les dépenses relatives au relogement des populations de la zone patrimoniale, à la formation et l'éducation liées au patrimoine urbain, aux manifestations culturelles, à l'appui aux associations locales, à l'arrivée de populations nouvelles, et celles des administrations en charge de l'environnement.

On notera que la réhabilitation du patrimoine est généralement plus coûteuse que les constructions neuves, bien qu'il existe quelques exceptions : c'est par exemple le cas de certains bâtis industriels (locaux de stockage portuaire, usines textiles), pour lesquels les coûts de rénovation sont de 15 à 20 % inférieurs à ceux d'une construction actuelle.

#### 4.4.2. Dégradations

Les dégradations concernent tous les éléments du patrimoine urbain. Elles peuvent être estimées à partir (i) de la dépréciation du capital économique liée à l'usure ou à l'obsolescence des équipements productifs, ainsi que leur délocalisation éventuelle ; (ii) de l'usure des infrastructures ; (iii) des dégradations du patrimoine immobilier faute d'un entretien suffisant ; (iv) des départs de population, qui réduisent le dynamisme du territoire ; (v) de la diminution des formations et des activités éducatives liées au patrimoine ; (vi) de la disparition d'associations ; (vii) de la réduction des manifestations culturelles ; (viii) de la baisse des ressources des institutions culturelles et patrimoniales ; (ix) de la détérioration des espaces verts par insuffisance d'entretien ou sur-fréquentation ; (x) de l'augmentation des pollutions ; (xi) de l'accumulation de déchets et (xii) des dégradations animales.

La comparaison des flux de dépréciation et des flux d'investissement permet de disposer d'une image de l'évolution de la valeur du patrimoine urbain. Cette comparaison n'est toutefois pas toujours possible. Selon les dimensions du patrimoine urbain considérées, il est alors utile de considérer des indicateurs de différentes natures. La sélection de ces indicateurs découle du double critère de leur pertinence et de leur disponibilité. Aussi, les indicateurs de taux d'accumulation, utilisés dans les quatre dimensions du patrimoine urbain, varient selon les cas lors de la mise en œuvre de la grille d'analyse proposée

#### Estimation des dégradations et reconstructions de la dimension culturelle du patrimoine urbain.

Dans sa dimension culturelle, les données disponibles conduisent ici à privilégier les indicateurs d'accumulation sur la dimension architecturale<sup>[30]</sup>. Il s'agit d'un indicateur imparfait de la valeur culturelle, laquelle supposerait, pour être évaluée, la mise en

[30] Rappelons que le capital culturel peut être assimilé à une « colle » présente dans l'ensemble des dimensions des activités humaines (Throsby, 2003), que le patrimoine urbain est d'abord caractérisé dans sa dimension architecturale, et qu'enfin on peut supposer que le capital culturel évolue parallèlement à l'évolution du patrimoine architectural.

œuvre d'évaluations relativement coûteuses selon des méthodologies aux hypothèses critiquables. Les dégradations qui touchent le patrimoine architectural seront donc estimées à partir de l'évolution constatée des unités architecturales, tant sur l'île de Saint-Louis que pour la médina de Sousse.

• **A Saint-Louis**

On dispose d'un inventaire exhaustif du patrimoine urbain de l'île de Saint-Louis (Ecole d'architecture de Lille, 2005) et de deux points de passage dans le temps (2002 et 2005), qui permettent d'estimer le rythme de dégradation du patrimoine immobilier urbain à partir de l'évolution du nombre de terrains vides et de ruines. Ainsi, entre 2002 et 2005, le taux brut annuel de dégradation est estimé à 0,86 %, et le taux net annuel de dégradation (*i.e.* après la prise en compte des reconstructions)

**Tableau 16** *Évaluation des taux de dégradation du patrimoine bâti (terrains vides) de l'île de Saint-Louis du Sénégal*

	UA en ruines		Nouvelles ruines	Reconstructions	Taux brut de dégradation	Taux net de dégradation
	15/12/2002	17/12/2005				
<b>Sud</b>	23	30	15	3		
<b>Nord</b>	44	44	9	4		
<b>Total</b>	67	74	24	7	1,79	1,26
<b>Total UA</b>					1344	
<b>Total ruine et vide</b>			35		2,6	1,71
<b>Taux annuel</b>					<b>0,86</b>	<b>0,57</b>
<i>Temps pour une destruction de moitié (année)</i>					80,19	121,86
<i>Destruction dans 20 ans (%)</i>					15,88	10,75
	Terrains vides		Nouveaux terrains vides	Reconstructions	Taux brut de dégradation	Taux net de dégradation
	15/12/2002	17/12/2005				
<b>Sud</b>	21	27	7	1	0,52	
<b>Nord</b>	36	36	4	4	0,30	
<b>Total</b>	57	63	11	5	0,82	0,45

Source : calculs d'après l'inventaire (2005).

à 0,57 %. En supposant que les taux de dégradation se maintiennent à ce niveau, on peut ainsi estimer que plus de 10 % du patrimoine architectural de l'île aura disparu d'ici 20 ans (tableau 16)<sup>[31]</sup>.

Sur la base des taux de dégradation bruts et nets, il est alors possible d'estimer la valeur monétaire de l'investissement net (négatif à Saint-Louis), en mobilisant les coûts moyens de réhabilitation estimés (350 EUR/m<sup>2</sup> selon BICFL Ingénierie, 2008<sup>[32]</sup>; cf. tableau 17).

**Tableau 17** *Evaluation monétaire de la dégradation du patrimoine bâti de l'île de Saint-Louis du Sénégal*

Coût de la réhabilitation (350 EUR/m <sup>2</sup> )	Surface au sol (m <sup>2</sup> )	Coût total (EUR)	Coût par UA	Evaluation de la dégradation brute annuelle (EUR)	Dégradations nettes annuelles (EUR)
<b>Fourchette basse COS* 0,8</b>	364 208,80	127 473 080	94 846,04	1 097 068,39	723 044,03
<b>Fourchette haute COS 1,2</b>	546 313,20	191 209 620	142 269,06	1 645 602,59	1 084 566,05
<i>Coût de la réhabilitation ruines</i>					
<b>Fourchette basse</b>				754 296,13	535 210,61
<b>Fourchette haute</b>				1 131 444,20	802 815,92
<i>Coût de la disparition</i>					
<b>Fourchette basse</b>				346 824,34	189 410,50
<b>Fourchette haute</b>				520 236,50	284 115,75

\* coefficient d'occupation des sols.

Note : la valorisation des dégradations du patrimoine architectural est faite sur la base du coût de remplacement ou de restauration.  
Source : calculs des auteurs à partir des données BICFL et de l'inventaire architectural (2005).

[31] À partir de l'étude de « faisabilité sectorielle patrimoine » réalisée pour le compte de l'AFD en 2010, on dispose d'une image complémentaire à celle présentée ici : le taux de dégradation irréversible (perte de la grande qualité architecturale) sur la base des 67 UA ainsi classées en 2003 est de 8,96 % entre 2003 et 2010. Soit un taux annuel moyen de dégradation de 1,34 %, encore supérieur à celui calculé pour l'ensemble des UA.

[32] Les coûts de réhabilitation sont plus faibles dans l'étude de faisabilité sectorielle patrimoine réalisée en 2010 pour le compte de l'AFD, car ils n'intègrent pas les aménagements intérieurs, en dehors des parties communes (281 EUR/m<sup>2</sup> au maximum pour une maison basse).

La valeur nette annuelle des dégradations (investissement net négatif) du patrimoine architectural sur l'île de Saint-Louis se situe ainsi dans une fourchette de 723 044 à 1 084 566 EUR. Les estimations concernant les dégradations du patrimoine bâti de l'île pourraient être affinées par la prise en compte de l'évolution de la qualité de ce patrimoine. En réalité, une partie des reconstructions, valorisées ici comme de l'investissement, ne respectent pas les contraintes du plan de sauvegarde, et peuvent constituer des dégradations irréversibles. Le seul indicateur disponible est basé sur l'analyse de 58 chantiers en 2008 (Maison du patrimoine, cité par AFD) : 9 étaient en règle, 12 en cours de régularisation, 17 sans autorisation, chantiers en cours ou arrêtés, 10 sans autorisation et terminés, 2 travaux autorisés mais non conformes, 9 sommés d'arrêter le chantier ou convoqués pour mise en règle. Au bilan, le taux de dégradation net que nous retenons pour le patrimoine bâti de l'île Saint-Louis est de 0,57 % par an. Il s'agit d'une estimation plutôt conservatrice, dans la mesure où elle n'intègre pas les effets de dégradation de la qualité architecturale liée à certaines reconstructions non conformes.

• **A Sousse**

Pour le patrimoine urbain de la médina, nous disposons de deux inventaires datant de 1985 et de 2004, ce qui nous permet d'estimer de manière précise le rythme de dégradation du patrimoine immobilier urbain (tableau 18). Sachant que la médina a été inscrite sur la liste du patrimoine mondial en 1988 et que les données les plus proches de cette année dataient de 1985, on peut estimer que le nombre d'IMR sur ces trois années est resté sensiblement le même. Cette dégradation trouve son origine dans divers phénomènes : le processus de dépeuplement, qu'a connu la médina entre 1975 et 1984, le manque d'aides allouées par l'État aux propriétaires pour rénover

**Tableau 18** *Evaluation physique de la dégradation du patrimoine bâti de la médina de Sousse*

nombre d'IMR constatés		nombre de reconstructions constatées entre 1985 et 2004	dont immeubles non récupérables en IMR en 2004		dont immeubles récupérables en 2004				
			nombre	% de logements irrécupérables dans IMR	nombre	dont fortement dégradés		dont moyennement dégradés	
1985	2004						nombre	%	nombre
217	336	70	119	35,42	277	120	43,4	157	56,6

Source : calculs des auteurs à partir de données de l'ARRU tunisienne 2009 ; ACT consultants 2007, 2010.

leurs habitations, et le régime d'indivision, très fréquent en Tunisie et tout particulièrement dans la médina<sup>[33]</sup>.

La comparaison avec le nombre de reconstructions permet d'estimer un taux de dégradation brute<sup>[34]</sup> de 6,61 % (tableau 19), soit un taux annuel de 0,34 % sur le nombre d'années retenues (19, soit le nombre d'années entre les deux recensements de 1985 et 2004) et, corrigé des reconstructions, un taux de dégradation net<sup>[35]</sup> de 2,72 % sur la période, soit un taux annuel de 0,14 % entre 1985 et 2004. En supposant que les taux de dégradation se maintiennent à ce niveau, on peut ainsi estimer que, net des reconstructions déjà entreprises (et si elles suivent le même rythme que précédemment), seulement 2,79 % du patrimoine architectural de la médina de Sousse aura disparu au cours des 20 années suivantes (tableau 19), ce qui correspond tout de même environ à 50 immeubles destinés à l'habitation et au commerce (contre 118 sans reconstruction envisagée).

**Tableau 19** *Evaluation relative de la dégradation du patrimoine bâti brute et nette de la médina de Sousse*

Taux de dégradation brut (%)	Taux de dégradation net (des reconstructions en %)
6,61	2,72
Taux annuel de dégradation brut (%)	Taux annuel de dégradation net (%)
0,34	0,14
Temps estimé pour une destruction de moitié (en années)	
205,03	489,65
% d'immeubles en ruine estimé dans 20 ans	
6,54	2,79
nombre d'immeubles en ruine estimé dans 20 ans	
118	50

Source : calculs des auteurs à partir de données de l'ARRU tunisienne 2009 ; ACT consultants 2007, 2010.

[33] L'obligation d'immatriculer les bâtiments au cadastre (malgré son coût), en offrant une sortie aux situations d'indivision et en identifiant les propriétaires, devrait à terme enrayer ces phénomènes de dégradation des bâtiments.

[34] Soit l'évolution du nombre d'IMR entre 1985 et 2004 par rapport au nombre total d'immeubles de la médina.

[35] Soit l'évolution du nombre d'IMR entre 1985 et 2004, déduit du nombre de reconstructions et/ou réhabilitations sur la même période par rapport au nombre total d'immeubles de la médina.

**Tableau 20** Coûts estimés de la réhabilitation des logements peu et fortement dégradés de la médina de Sousse en 2004

	Coût moyen (par immeuble) en TND (EUR)	Nombre d'immeubles	Coût total en TND (EUR)
<b>Fourchette basse (réhabilitation d'immeubles peu dégradés)</b>	<b>23 000 (11 960)</b>	<b>123</b>	<b>2 824 906 (1 468 951)</b>
(réhabilitation d'immeubles fortement dégradés)	50 000 (26 000)	94	4 708 900 (2 448 628)
(reconstruction d'immeubles en ruine)	75 000 (39 000)	119	8 925 000 (4 461 000)
<b>Fourchette haute (immeubles peu et fortement dégradés + reconstructions)</b>	<b>48 985 (25 471)</b>	<b>336</b>	<b>16 458 806 (8 558 579)</b>

Source : calculs des auteurs à partir de données de l'ARRU tunisienne 2009 ; ACT consultants 2007, 2010.

**Tableau 21** Coûts estimés de la réhabilitation des logements de la médina de Sousse peu et fortement dégradés en 2004, hors reconstructions

	Évaluation de la dégradation brute en TND (EUR)	
	entre 1985-2004	annuelle
<b>Fourchette basse (réhabilitation d'immeubles peu dégradés)</b>	<b>186 757,67 (97 114)</b>	<b>9 534,14 (4 957)</b>
(réhabilitation d'immeubles fortement dégradés)	311 310,61 (161 881)	15 892,67 (8 264)
(reconstruction d'immeubles en ruine)	590 041,67 (306 821)	30 122,12 (15 663)
<b>Fourchette haute (immeubles peu et fortement dégradés + reconstructions)</b>	<b>1 088 110 (565 817)</b>	<b>55 549 (28 885)</b>

Source : calculs des auteurs à partir de données de l'ARRU tunisienne 2009 ; ACT consultants 2007, 2010.

Considérant que la valeur de réhabilitation (tableau 20) d'un immeuble peu dégradé s'élevait en 2004 à 23 000 TND (11 960 EUR), celle d'un immeuble fortement dégradé à 50 000 TND (26 000 EUR) et celle d'un immeuble à reconstruire à 75 000 TND (39 000 EUR), on trouve un coût total de réhabilitation et reconstructions sur 336 IMR en 2004 d'environ 16,46 M TND (environ 8,55 M EUR).

Ainsi, on trouve une valeur brute annuelle de dégradation (tableau 21) comprise entre 9 534 (faible réhabilitation) et 55 549 TND (réhabilitation totale et reconstruction), soit respectivement environ 4 957 et 28 885 EUR.

La valeur nette annuelle des dégradations peut ainsi être estimée (tableau 22) entre 3 996 et 23 283 TND, soit respectivement environ 2 078 et 12 107 EUR.

**Tableau 22** *Coûts estimés de la réhabilitation des logements de la médina de Sousse peu et fortement dégradés en 2004, net des reconstructions*

	Évaluation de la dégradation nette en TND (EUR)	
	entre 1985-2004	annuelle
<b>Fourchette basse</b> (réhabilitation d'immeubles peu dégradés)	<b>76 900,22</b> (39 988)	<b>3 996,09</b> (2 078)
(réhabilitation d'immeubles fortement dégradés)	128 186,72 (66 657)	6 661,18 (3 463)
(reconstruction d'immeubles en ruine)	242 958,33 (126 338)	12 625,25 (6 565)
<b>Fourchette haute</b> (immeubles peu et fortement dégradés + reconstructions)	<b>448 045</b> (232 983)	<b>23 283</b> (12 107)

Source : calculs des auteurs à partir de données de l'ARRU tunisienne 2009 ; ACT consultants 2007, 2010.

Au bilan, le taux de dégradation net que nous retenons pour le patrimoine bâti de la médina de Sousse est de 0,14 % par an (cf. tableau 19). Il s'agit d'une estimation plutôt conservatrice, dans la mesure où elle n'intègre pas les effets de dégradation de la qualité architecturale liée à certaines reconstructions, puisque nous ne disposons pas d'informations à ce sujet.

#### 4.4.3. Accumulation et dépréciation de la dimension économique du patrimoine urbain

Pour la dimension économique, l'estimation précise d'un taux d'accumulation supposerait de disposer d'un compte de patrimoine et d'une évaluation des flux d'investissement, ce qui n'est pas le cas dans la grande majorité des sites étudiés dans la littérature. Les données macroéconomiques permettent, en règle générale, de disposer d'indicateurs à l'échelle nationale, dont la transposition peut éclairer utilement la situation locale, à défaut de disposer de données locales sur les investissements économiques, les dépréciations et l'importance du capital économique. Celles-ci peuvent toutefois être approchées à partir de données sur l'évolution du nombre d'entreprises (formelles et informelles), et des chiffres d'affaires, relativement faciles à collecter à travers une enquête légère.

##### • A Saint-Louis

En l'absence de données précises sur cette dimension concernant l'île de Saint-Louis, c'est l'hypothèse d'une croissance limitée du capital économique qui est retenue dans la simulation ici menée, hypothèse fondée sur les analyses des experts locaux et des différents rapports disponibles<sup>[36]</sup>. Au bilan, un taux d'accumulation du capital de 1 % est retenu pour construire notre indicateur de soutenabilité.

##### • A Sousse

C'est pour les mêmes raisons que, par défaut, nous utilisons le taux de croissance moyen annuel du capital économique pour l'ensemble de la Tunisie (14,2 %) comme indicateur du taux de croissance du capital économique de la médina de Sousse<sup>[37]</sup>. Au bilan, un taux d'accumulation annuel du capital économique de la médina de Sousse de 4,6 % est retenu pour construire notre indicateur de soutenabilité.

---

[36] Il est fait mention, dans certains rapports, d'un phénomène de réorientation des activités économiques (banques notamment, commerce d'artisanat), sans pour autant que l'on dispose d'une image complète des flux d'entrées et de sorties du secteur économique de l'île.

[37] Contrairement à Saint-Louis, où la mission menée par les experts a permis de construire une hypothèse sur la base des données collectées sur place, l'évaluation menée ici est basée sur des données nationales, auxquelles il conviendrait de substituer des données locales. Par défaut, on a retenu le taux d'investissement moyen (formation brute de capital fixe, FBCF/produit intérieur brut, PIB) des données de la comptabilité nationale (moyenne 2006-2008), corrigé du rapport K/Y (estimé à 3,08 à partir des données construites par la Banque mondiale en se fondant sur les travaux de Hamilton, 2002). D'où un taux d'accumulation économique estimé à 4,6 % à l'échelle de la Tunisie.

#### 4.4.4. Accumulation et dégradation de la dimension humaine et sociale du patrimoine urbain

Pour la dimension sociale, l'estimation d'un taux d'accumulation souffre des mêmes limites que celles pesant sur l'analyse de la dimension culturelle. Aussi, pour des facilités opérationnelles, nous avons ici retenu une approche centrée sur les dimensions démographiques et humaines. À partir de l'évolution de la population et de la structure de cette dernière, un indicateur d'accumulation de capital humain peut être construit sur la base de données relativement faciles à collecter dans le cadre d'une enquête légère (et parfois déjà disponibles). En l'absence de telles données, l'évolution de la population rapportée à la population de départ donne une estimation brute de l'accumulation (ou de la désaccumulation de capital humain), susceptible de renseigner aussi sur l'ampleur d'un éventuel processus de gentrification.

- **A Saint-Louis**

Les données nécessaires à l'évaluation de la dimension humaine du patrimoine urbain de l'île sont peu fiables et parcellaires. En toute hypothèse, il est toutefois apparu que la population de l'île croît plus faiblement que celle du reste de la commune. Au bilan, nous retenons comme hypothèse une croissance nulle de cette population. Quant à son capital social, il ne semble pas particulièrement en progression.

- **A Sousse**

En ce qui concerne l'évaluation de la dimension humaine du patrimoine urbain de la médina de Sousse, les données font apparaître un long et fort épisode de dépeuplement de la médina entre les années 1930 et 1984 (de 20 000 à 5 000 habitants). Celui-ci, bien que toujours existant, est désormais beaucoup plus faible : nous constatons une décroissance de la population de la médina de 2,21 % entre 1985 et 2004, soit environ - 0,12 % en taux annuel sur la même période. Quant à l'évolution de la dimension sociale, il a été précédemment noté que la réhabilitation de bâtiments abritant des services publics l'a été en faveur d'équipements culturels ou associatifs. Il y aurait donc une légère amélioration de cette dimension sociale, mais trop difficilement chiffrable en l'absence de données précises. Finalement, nous retenons pour la médina un taux annuel de dégradation de la dimension humaine et sociale de 0,12 % sur la période 1985-2004.

#### 4.4.5. Accumulation et dégradation de la dimension naturelle du patrimoine urbain

Pour la dimension environnementale, le calcul d'un taux d'accumulation demeure une perspective théorique, sans beaucoup d'applications opérationnelles<sup>[38]</sup>. Effectivement, les flux mesurés sont essentiellement des flux de dégradation (pollutions, déchets ...), alors que les flux d'investissement dans la dimension environnementale sont souvent ignorés<sup>[39]</sup>. Il peut alors être pertinent d'estimer ces flux d'investissement dans la dimension environnementale par les flux de dépenses courantes des administrations en charge de l'environnement. Ces données sont souvent dispersées, et il est nécessaire de définir une clé de leur affectation au patrimoine urbain. À défaut d'informations précises, il peut être envisagé d'estimer l'évolution du taux de dégradation des ressources naturelles à partir d'une analyse de la situation initiale à dire d'expert. Les flux de dégradation de la dimension environnementale les plus pertinents sont centrés sur les pollutions et la production de déchets, qui peuvent en règle générale être estimés sur la base d'un nombre limité de données, à partir des études sectorielles disponibles.

- **A Saint-Louis**

La dimension environnementale et naturelle du patrimoine urbain de Saint-Louis semble, à l'exception des aires protégées urbaines et périurbaines, très fragile, souvent à cause de l'absence d'entretien ou d'application des réglementations existantes. Dès lors, l'accumulation du capital naturel, qui reste à évaluer plus précisément, apparaît soit nulle soit négative. En adoptant l'hypothèse la plus favorable, on retiendra une dégradation nulle pour les simulations ici effectuées.

- **A Sousse**

La dimension environnementale et naturelle du patrimoine urbain de la médina de Sousse apparaît comme très faible en raison de la forte densité en termes d'habitations par hectare (74 logements estimés à l'hectare !). Dès lors, l'accumulation du capital naturel, qui reste à évaluer plus précisément, apparaît soit nulle, si l'on retient l'hypothèse d'inclusion du parc situé à l'entrée nord-est de la médina dans son capital (à la faveur de la création de la « zone tampon »), soit négative si l'on ne se base que sur le réaménagement du musée archéologique dans l'ancienne kasbah

---

[38] À l'exception des estimations faites dans le cadre d'une étude de l'AFD sur la Nouvelle-Calédonie (Brelaud *et al.*, 2009).

[39] Et ce, en partie, pour des raisons de double comptabilisation investissement économique/investissement environnemental.

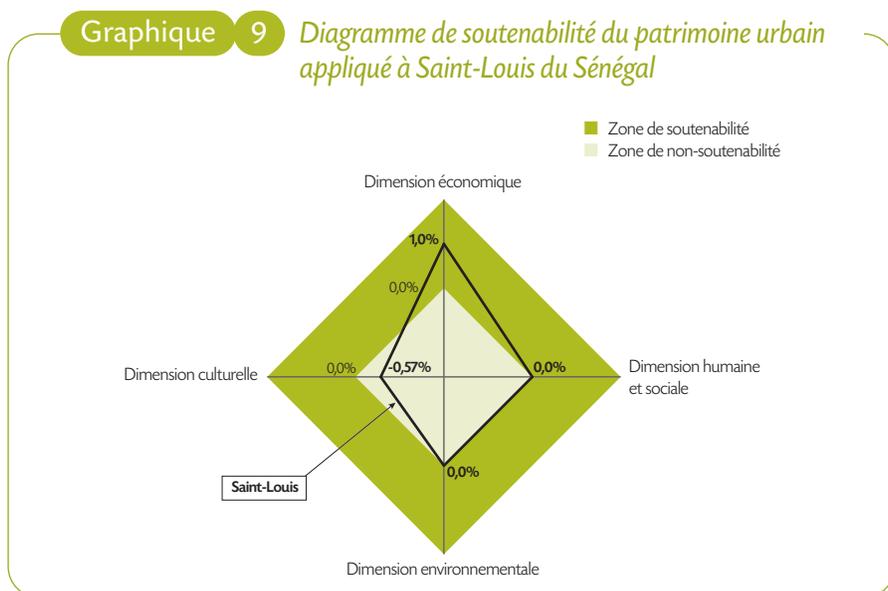
et l'incertitude quant à l'état définitif de ses jardins après sa reconstruction. Au bilan, dans l'hypothèse la plus favorable, on retiendra une dégradation nulle.

#### 4.4.6. Mise en œuvre du diagramme de soutenabilité

Pour rappel, le diagramme de soutenabilité permet d'illustrer la situation du patrimoine urbain dans ses quatre dimensions. La zone de soutenabilité correspond à une accumulation nette, positive ou nulle dans les quatre dimensions.

- **A Saint-Louis**

La lecture du graphique 9 montre que la situation sur l'île de Saint-Louis est caractérisée, dans l'hypothèse que nous considérons comme la plus favorable, par une dégradation nette du patrimoine bâti, alors que l'accumulation dans les autres dimensions (humaine, économique et naturelle) reste proche du seuil de soutenabilité. En conséquence, la soutenabilité du patrimoine urbain dans son ensemble est en question.



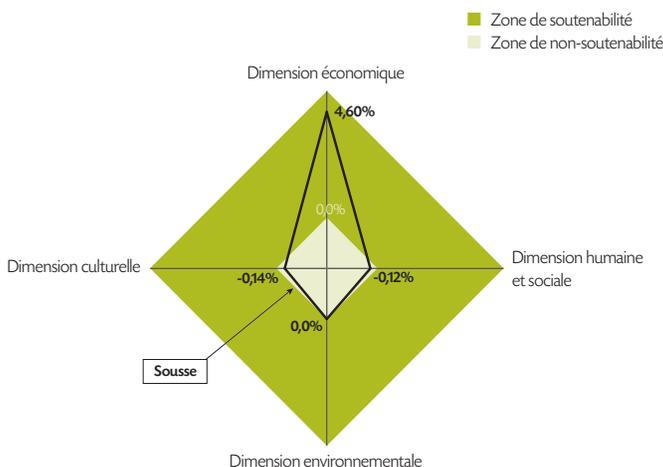
Source : auteurs.

Ce graphique permet de visualiser les enjeux de soutenabilité du patrimoine urbain, mais également l'impact prévisible de projets de réhabilitation de ce patrimoine. De tels projets de réhabilitation sont en effet susceptibles de faire avancer la frontière d'accumulation au-delà du seuil de soutenabilité sur les différentes dimensions.

• **A Sousse**

Le diagramme de soutenabilité suivant (graphique 10) illustre la situation du patrimoine urbain dans la médina de Sousse. Le seuil de soutenabilité (matérialisé par les bords du petit losange en vert clair sur le diagramme) correspond à un taux d'accumulation net nul dans chacune des quatre dimensions. Ce diagramme synthétise la situation dans laquelle nous situons la médina de Sousse à partir des estimations retenues au cours des paragraphes précédents. Elle se caractérise par un taux de dégradation net quasi nul du patrimoine bâti et de la dimension humaine et sociale du patrimoine urbain, alors que le taux de dépréciation net de sa dimension naturelle est supposé nul, la dimension économique connaissant un taux d'accumulation net assez positif, soit en deçà du seuil de soutenabilité (dans le losange vert foncé). Il apparaît donc que la soutenabilité du patrimoine urbain de la médina de Sousse serait quasiment assurée.

**Graphique 10** *Diagramme de soutenabilité appliqué à la médina de Sousse*



Source : auteurs.

Si les diagrammes proposés pour Saint-Louis et la médina de Sousse (graphiques 9 et 10) permettent de visualiser les enjeux de soutenabilité du patrimoine urbain, ils peuvent également permettre de visualiser l'impact prévisible de projets éventuels et divers de réhabilitation de ce patrimoine. Ces derniers sont en effet susceptibles de

faire avancer la frontière d'accumulation au-delà du seuil de soutenabilité sur les différentes dimensions.

#### 4.5. Quatrième étape de la grille : effets de seuil et de risques

Les diagrammes qui permettent d'apprécier la soutenabilité actuelle du patrimoine urbain, doivent être complétés par une analyse des dynamiques qui peuvent influencer sa trajectoire dans le temps.

La situation du patrimoine urbain de Saint-Louis peut être caractérisée comme une situation où les effets d'entraînement entre les dimensions économique, sociale et celle du patrimoine bâti ne permettent pas d'en assurer la soutenabilité : les dynamiques économiques et sociales sont trop limitées pour assurer de façon endogène le maintien du patrimoine bâti. La situation sur l'île correspondrait ainsi à un scénario de patrimonialisation contrariée. L'implication des acteurs privés et publics, nationaux et internationaux, reste insuffisante pour empêcher la dégradation (quantitative et qualitative) continue du patrimoine urbain, dans ses différentes dimensions. La population de l'île ne progresse pas, et l'on assiste également à une stagnation (voir même une régression, en 2009) du tourisme. L'environnement est soumis à des pressions fortes liées aux pollutions et déchets.

Les enjeux d'un projet de réhabilitation du patrimoine urbain résident alors dans sa capacité à dépasser les contraintes qui pèsent sur le développement urbain. À cet égard, deux scénarios alternatifs, susceptibles d'assurer le maintien du patrimoine urbain au cours du temps, peuvent être envisagés :

- un scénario de patrimonialisation autocentrée et appropriée : mobilisation réussie des financements privés, maximisation des effets de diffusion économique de la réhabilitation, avec stabilisation de la population sur l'île, dans une relative diversité (avec implication des classes moyennes supérieures, pas forcément saint-louisiennes d'origine). Dans ce scénario, les principaux risques sont des pertes qualitatives associées à l'évolution de l'architecture des constructions ; les impacts environnementaux sont réduits ;
- un scénario de patrimonialisation extravertie, faiblement appropriée. Le principal ressort de la patrimonialisation repose ici sur la mobilisation de financements des bailleurs de fonds, avec une faible mobilisation des financements privés. Les effets d'entraînement sont limités, et la gentrification accélérée autour d'une élite locale restreinte. Le départ des classes moyennes

conduit à une bipolarisation de la population de l'île entre très riches et très pauvres. Le développement économique reste limité autour du tourisme, avec le risque de départ des activités économiques traditionnelles. Dans ce scénario, les impacts environnementaux (pollutions, déchets) seraient mal maîtrisés.

L'évolution du patrimoine urbain est ainsi encadrée par plusieurs contraintes et seuils.

#### 4.5.1. Effets de seuil

- **A Saint-Louis**

Le principal seuil qui pèse sur le maintien du patrimoine de l'île de Saint-Louis est un seuil de pauvreté : les revenus de la population sont trop faibles pour pouvoir assurer le financement endogène de ce patrimoine. L'avenir du patrimoine urbain dépend donc étroitement des financements extérieurs. L'enjeu des projets de réhabilitation du patrimoine urbain réside donc dans leur capacité à mobiliser des financements intérieurs et extérieurs.

En ce qui concerne les financements intérieurs, leur mobilisation passe par la génération de revenus supplémentaires par le développement économique sur l'île de Saint-Louis. Celui-ci repose, en grande partie (mais pas exclusivement), sur les activités touristiques. Un deuxième seuil apparaît à ce niveau : pour un développement économique significatif, il faut au moins 250 000 visites par an, sur des séjours d'une semaine. Cela supposerait un investissement massif dans un complexe hôtelier à moins de 20 km de Saint-Louis (tourisme balnéaire), et l'organisation de visites à Saint-Louis (cf. AFD, 2010a). Au-dessous de ce seuil, les potentialités touristiques sont réduites (« tourisme de niche ») : les investissements touristiques n'auront que peu d'effets d'entraînement sur l'activité économique.

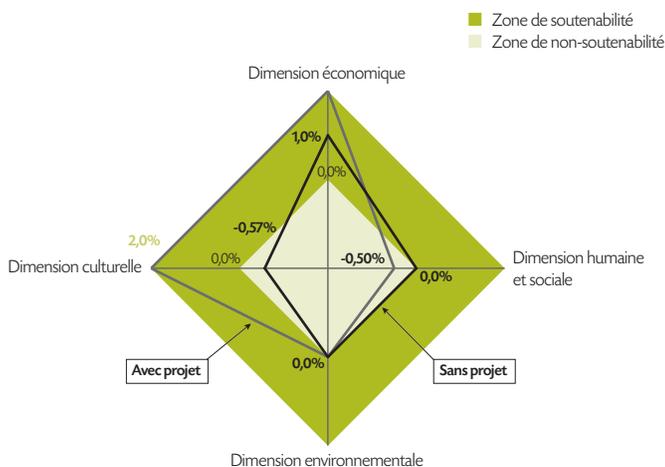
Un deuxième levier de la mobilisation des financements intérieurs repose sur l'investissement des élites économiques dans le patrimoine urbain de l'île. Si cette mobilisation existe partiellement (une partie importante des travaux de réhabilitation sont le fait de riches Dakarais ou d'expatriés), elle reste aujourd'hui essentiellement externe à l'île, et insuffisante pour assurer le maintien de son patrimoine bâti. En l'absence de données précises sur l'implication des élites économiques dans l'île, on doit se contenter d'un jugement approximatif sur ce point<sup>[40]</sup>.

---

[40] Rappelons encore une fois que l'objet principal de ce travail est d'ordre méthodologique. Il permet notamment de définir les données nécessaires à la mise en œuvre d'une analyse économique du patrimoine urbain.

A titre d'illustration, nous simulons ici l'utilisation du diagramme de soutenabilité dans le cas d'un projet privilégiant les dimensions de la réhabilitation du patrimoine urbain. Celle-ci est supposée réalisée par des investissements importants, avec un volet d'activités économiques limité. Si l'on suppose, par exemple, qu'un projet de réhabilitation donné se traduit par une migration des populations résidentes hors de l'île, un effet limité sur les activités économiques et une neutralité des effets du projet sur l'accumulation du capital naturel, le diagramme des effets du projet sur les taux d'accumulation dans les différentes dimensions du patrimoine urbain se modifie (graphique 11).

**Graphique 11** *Diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain avec projet de réhabilitation appliqué à Saint-Louis du Sénégal*



Source : auteurs.

Le gain de soutenabilité sur les dimensions économiques et du patrimoine bâti a pour contrepartie une dégradation du taux d'accumulation du capital humain. Encore faut-il que les compensations puissent jouer entre les différentes dimensions du patrimoine urbain. Il n'est pas certain que les gains en termes économiques et de patrimoine bâti compensent les pertes en matière de capital humain. Selon une lecture en termes de soutenabilité forte, la dimension du patrimoine bâti constitue un stock qu'il s'agit de maintenir au cours du temps, sans possibilité de substitution par des gains éventuels dans les autres dimensions économique, environnementale et

humaine du patrimoine urbain. Les pertes de patrimoine bâti de l'île seraient ainsi irréversibles.

- **A Sousse**

Le même type d'illustrations de l'utilisation possible du diagramme de soutenabilité est présenté, à partir du cas de la médina de Sousse. Deux scénarios extrêmes peuvent être envisagés : un premier mettant en évidence les risques d'une patrimonialisation de type « extravertie et faiblement appropriée », puis un second visant à montrer quels seraient, les effets positifs d'une patrimonialisation de type « autocentrée et appropriée ».

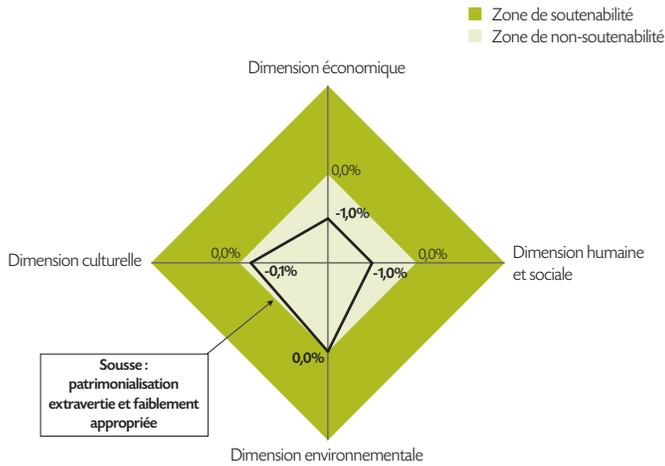
**Mise en évidence de risques éventuels d'une patrimonialisation de type « extravertie et faiblement appropriée »**

Si l'on se base sur un projet de réhabilitation de deux IMR mitoyens en hôtel haut de gamme (en considérant qu'il soit mené à bien et que le reste des réhabilitations suive en majorité le même but), on pourrait imaginer un scénario où les effets en seraient négatifs sur la population, en la faisant fuir par les hausses du coût des réhabilitations restantes (d'autant plus si celles-ci sont dans le même temps rendues obligatoires par les autorités) et du prix du foncier, qui dissuaderait à la fois des populations et des commerçants d'y rester. Si la fermeture d'échoppes pour touristes<sup>[41]</sup> n'était pas compensée par les créations d'emplois générés par l'hôtellerie ou la location de villas haut de gamme, il pourrait en résulter des taux d'accumulation nets des dimensions économiques et humaine négatifs. Leur dépréciation et dégradation dans l'enceinte de la médina de Sousse pourrait être d'environ 1 % par an pour chacune des deux dimensions (graphique 12). Dans ce diagramme, le losange irrégulier en noir est entièrement compris dans le losange vert clair (« zone de non-soutenabilité »), ce qui indique qu'un tel projet entraînerait la frontière d'accumulation en deçà du seuil de soutenabilité pour les différentes dimensions.

Le principal ressort de la patrimonialisation repose ici sur la mobilisation de financements alloués par les bailleurs de fonds, d'origine non seulement nationale mais surtout internationale, avec une faible mobilisation des financements privés, notamment locaux. Les effets d'entraînement resteraient très limités, risquant même d'entraîner une dépréciation économique du patrimoine urbain (son taux d'accumulation flirtant alors avec le seuil de soutenabilité). La gentrification serait accélérée autour d'une élite locale restreinte liée à ces activités de tourisme haut de gamme, avec un risque de départ des classes moyennes, relançant un dépeuplement

[41] Celles-ci sont toutefois actuellement stigmatisées car elles défigurent les quartiers authentiques.

**Graphique 12** *Soutenabilité de la médina de Sousse (patrimonialisation extravertie et faiblement appropriée)*



Source : auteurs.

déjà ancien de la médina. Le développement économique resterait limité autour de ce seul type de tourisme et il y aurait un risque de pertes de commerces actuellement présents. Les impacts environnementaux (pollutions, déchets) peuvent néanmoins être maîtrisés dans ce scénario, car le tourisme « haut de gamme » s'accorde mal de ce type de désagréments.

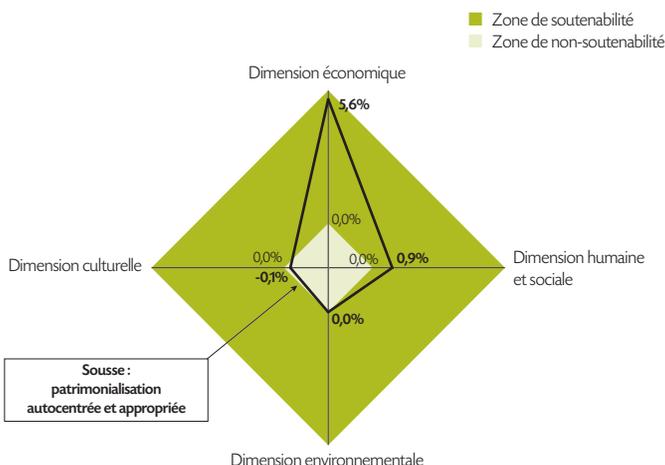
**Mise en évidence d'effets positifs d'une patrimonialisation de type « autocentrée et appropriée ».**

Dans ce scénario, plus optimiste, la rénovation d'un certain nombre d'IMR (via des financements à la fois externes et privés locaux) serait concomitante avec des modifications des alentours (pavage des rues, enfouissement des câbles électriques et téléphoniques, raccordement au réseau du gaz et à un réseau naissant d'évacuation des eaux usées, création de placettes arborées comme autant de lieux conviviaux de rencontres des populations locales). Ces actions pourraient générer à la fois l'arrivée de touristes supplémentaires, le développement d'activités culturelles, un renouveau de l'artisanat local traditionnel, et – donc – une augmentation de la population vivant et travaillant sur place. Les trois autres dimensions (économique, sociale et environnementale) du patrimoine urbain en seraient positivement influencées (taux

d'accumulation nets respectifs, supposés dans cette simulation, d'environ 1 % par an, cf. graphique 13). Ce scénario se rapproche d'une patrimonialisation de type « autocentrée et appropriée », où les principaux risques seraient issus de pertes de qualité architecturale (restauration « audacieuses », par exemple). Les impacts environnementaux pourraient cependant être réduits, si la population locale cherchait à préserver une qualité de vie ainsi retrouvée, tant pour elle que pour les touristes.

Dans le diagramme suivant (graphique 13), le losange irrégulier en noir est presque totalement compris dans le losange vert foncé, indiquant qu'un tel projet pousserait la frontière d'accumulation au-delà du seuil de soutenabilité sur trois des quatre dimensions du patrimoine urbain. Une rénovation encore plus vigoureuse (*i.e.* avec, chaque année, un nombre d'immeubles rénovés supérieur à celui des immeubles dégradés, grâce à la conjugaison de financements extérieurs et locaux) ferait alors passer la frontière d'accumulation entièrement au-delà du seuil.

**Graphique 13** *Soutenabilité de la médina de Sousse (patrimonialisation autocentrée et appropriée)*



Source : auteurs.

Pour la médina, le principal seuil qui pèse sur le maintien du patrimoine est lié à l'activité économique qui est, pour l'instant, exclusivement tournée vers le commerce de produits destinés à des touristes, et qui ne sont pas issus de l'artisanat local. Les revenus de la population ne permettent pas d'assurer un financement endogène

suffisant de ce patrimoine (d'autant qu'elle n'est pas incitée à le conserver), et le devenir du patrimoine urbain dépend donc étroitement des financements extérieurs. L'enjeu des projets de réhabilitation du patrimoine urbain de la médina résiderait ainsi dans leur capacité à mobiliser des financements intérieurs et extérieurs.

A l'issue de cette présentation des cas de Saint-Louis du Sénégal et de Sousse, il convient de rappeler que leur étude a une valeur essentiellement illustrative de l'intérêt opérationnel de la grille d'analyse proposée. Les analyses présentées ne sauraient être comprises comme un diagnostic approfondi relatif aux patrimoines urbains de ces deux villes.



# Conclusion

Le patrimoine urbain est de plus en plus souvent considéré par les acteurs du développement d'un territoire comme une ressource importante à valoriser pour contribuer à son développement. Pour procéder à une évaluation économique de cet apport potentiel, les décideurs se trouvent confrontés à un grand nombre d'obstacles méthodologiques.

Le premier d'entre eux, préalable à toute analyse, est la nécessité d'identifier précisément le patrimoine urbain pris en compte. Celui-ci, contrairement à un patrimoine exclusivement monumental par exemple, comprend quatre dimensions relativement complexes : économique (structure productive et infrastructures), sociale (démographie et vie associative), culturelle (architecture historique, activités culturelles) et environnementale. L'identification des grands traits d'un patrimoine urbain se heurte aux problèmes d'évaluation classiques spécifiques à chacune de ses quatre dimensions. L'insuffisance des données à l'échelle locale peut être partiellement compensée par les dires d'experts ou des enquêtes légères spécifiques. Ce sont là les difficultés habituelles, mais qui dans ce cas se cumulent, rencontrées par les spécialistes des quatre champs concernés par le patrimoine urbain : économie du développement local, de l'environnement, de la culture et de l'économie sociale.

La deuxième phase de la démarche analytique proposée concerne l'identification des services rendus par le patrimoine urbain. Certains services, tels ceux fournis par les bâtiments, sont particulièrement importants. Ils peuvent être assez facilement appréhendés par le recours aux données disponibles sur les loyers et les prix de l'immobilier. Mais l'évaluation de ces valeurs d'usage doit être menée séparément selon que ces bâtiments sont utilisés par les résidents ou pour le tourisme. C'est ici une distinction essentielle, en raison de l'importance généralement accordée au tourisme dans les projets de valorisation du patrimoine urbain. Les autres types de valeur d'usage (direct ou indirect) et de non-usage de ce patrimoine sont, comme l'on peut s'y attendre, beaucoup plus délicats à évaluer. Ils nécessitent en effet des enquêtes relativement lourdes ou, à défaut, de recourir à des avis d'experts et à des enquêtes qualitatives plus légères.

La troisième étape est centrale dans la méthodologie d'évaluation présentée. La notion de soutenabilité y est empruntée à l'économie de l'environnement. Le

patrimoine urbain identifié devant, du fait de sa définition même, être transmis aux générations futures, il est essentiel de s'assurer que les investissements réalisés dans la période du projet considéré permettront au moins sa conservation. Cette soutenabilité peut être appréhendée à travers l'estimation des taux d'accumulation, réalisée à partir de la confrontation des flux d'investissement et des flux de dégradation du patrimoine urbain. Selon les diverses dimensions de ce dernier et du site considéré, la précision des évaluations monétaires est très variable, les données étant plus ou moins fiables et la volonté de monétarisation fondée sur des hypothèses plus ou moins pertinentes. Aussi, le recours à des indicateurs qualitatifs apparaît également nécessaire pour intégrer toutes les dimensions du patrimoine urbain dans l'évaluation de sa soutenabilité.

Sur la base de l'ensemble de ces analyses, le diagramme de soutenabilité permet de visualiser, en un seul schéma, le degré de soutenabilité du site étudié avant tout projet de valorisation. Il permet également d'illustrer simplement les implications de tel ou tel projet sur la soutenabilité des diverses dimensions du patrimoine urbain.

En un dernier temps, les effets de seuil et de risques sont introduits dans l'évaluation économique du patrimoine urbain. Il s'agit d'identifier les facteurs les plus susceptibles de conduire à la non-soutenabilité du patrimoine urbain. En effet, au-delà, par exemple, d'un certain seuil de population, l'absence de vie culturelle locale peut entraîner une muséification du site considéré et sa disparition en tant que patrimoine urbain vivant. De même, comme semble le montrer le cas de Saint-Louis du Sénégal, la pauvreté des résidents (dimension économique) ne permet pas une dynamique endogène de conservation du patrimoine architectural (dimension culturelle).

A l'issue de ce travail purement méthodologique, il apparaît que les quatre phases de l'analyse proposée permettent d'identifier les enjeux de la valorisation du patrimoine urbain afin de fournir aux décideurs la possibilité d'effectuer leurs choix de développement territorial, selon un schéma cohérent.

# Liste des sigles et abréviations

<b>ABF</b>	Architecte des bâtiments de France
<b>ABM</b>	<i>Attribute-Based Methods</i> / méthodes multi-attributs
<b>ACMH</b>	Architecte en chef des monuments historiques
<b>ADC</b>	Agence de développement communal
<b>ADM</b>	Agence de développement municipal
<b>AFH</b>	Agence foncière d'habitation
<b>AMVPPC</b>	Agence de mise en valeur du patrimoine et de promotion culturelle
<b>ANAH</b>	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine
<b>ANSD</b>	Agence nationale de la statistique et de la démographie (Sénégal)
<b>AOF</b>	Afrique-Occidentale française
<b>ARCAS</b>	Association pour la restauration et la conservation de l'architecture saint-louisienne
<b>ARRU</b>	Agence de rénovation et de réhabilitation urbaine (Tunisie)
<b>ASM</b>	Association de sauvegarde des médinas (Tunisie)
<b>AUF</b>	Agence universitaire de la francophonie
<b>AUOF</b>	Audit urbain organisationnel et financier de la commune de Saint-Louis
<b>AVAP</b>	Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine
<b>BAMH</b>	Bureau chargé de la protection des monuments historiques (Sénégal)
<b>BID</b>	Banque interaméricaine de développement
<b>CAP</b>	Consentement à payer
<b>CAR</b>	Consentement à recevoir
<b>CAUE</b>	Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
<b>CEMOTEV</b>	Centre d'études sur la mondialisation, les conflits, les territoires et les vulnérabilités (Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines)
<b>CNRS</b>	Centre national de la recherche scientifique
<b>COS</b>	Coefficient d'occupation des sols
<b>CRDS</b>	Centre de recherche et de documentation du Sénégal
<b>CSS</b>	Compagnie sucrière sénégalaise
<b>CVM</b>	Méthode d'évaluation contingente
<b>DP</b>	Domages liés à la pollution
<b>DPE</b>	Dépenses publiques en éducation
<b>DRAC</b>	Direction régionale des affaires culturelles

<b>DSRP</b>	Document de stratégie pour la croissance et la réduction de la pauvreté
<b>EIREST</b>	Equipe interdisciplinaire de recherches sur le tourisme (Université de Paris 1 Panthéon - Sorbonne)
<b>EN</b>	Epargne nette
<b>ENSAE</b>	Ecole nationale de la statistique et de l'analyse économique (Dakar)
<b>ESAM</b>	Enquête sénégalaise auprès des ménages
<b>ESPS</b>	Enquête de suivi de la pauvreté au Sénégal
<b>FBCF</b>	Formation brute de capital fixe
<b>FNAH</b>	Fonds national d'amélioration de l'habitat (Tunisie)
<b>GTZ</b>	<i>Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit</i>
<b>HLM</b>	Habitations à loyers modérés
<b>HUL</b>	<i>Historic Urban Landscape</i>
<b>IDB</b>	<i>Inter-American Development Bank</i>
<b>ICCROM</b>	Centre international d'études pour la conservation et la restauration des biens culturels
<b>ICOMOS</b>	<i>International Council on Monuments and Sites</i> / Conseil international des monuments et sites
<b>IDD</b>	Initiatives pour le développement durable (association)
<b>IDH</b>	Indice de développement humain
<b>IFAN</b>	Institut fondamental d'Afrique noire (Sénégal)
<b>IMR</b>	Immeuble menaçant ruine
<b>INAA</b>	Institut national d'art et d'archéologie (Tunisie)
<b>INP</b>	Institut national du patrimoine
<b>INS</b>	Institut national de la statistique
<b>ISF</b>	Impôt sur la fortune
<b>LCMU</b>	Lille métropole communauté urbaine
<b>MAE</b>	Ministère des Affaires étrangères et européennes
<b>MAUT</b>	<i>Multi Attribute Utility Theory</i>
<b>MCD</b>	Méthode des coûts de déplacement
<b>MH</b>	Monument historique
<b>NOAA</b>	<i>National Oceanic and Atmospheric Administration</i>
<b>OCDE</b>	Organisation de coopération et de développement économiques
<b>OCMACS</b>	Opérations collectives de modernisation de l'artisanat, du commerce et des services
<b>ONAS</b>	Office national d'assainissement
<b>ONG</b>	Organisation non gouvernementale
<b>ONUDI</b>	Organisation des Nations unies pour le développement industriel

<b>OPAH</b>	Opérations programmées d'amélioration de l'habitat
<b>PACA</b>	Provence-Alpes-Côte d'Azur
<b>PDU</b>	Plan de développement urbain
<b>PDUI</b>	Programme de développement urbain intégré
<b>PIB</b>	Produit intérieur brut
<b>PIF</b>	Périmètre d'intervention foncière
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PMA</b>	Pays les moins avancés
<b>PME</b>	Petites et moyennes entreprises
<b>PMH</b>	Patrimoine mondial de l'humanité
<b>PMS</b>	Patrimoine métiers solidarité (association)
<b>PNR</b>	Parcs naturels régionaux
<b>PNRQP</b>	Programme national de réhabilitation des quartiers populaires
<b>PNUD</b>	Programme des Nations unies pour le développement
<b>PNUE</b>	Programme des Nations unies pour l'environnement
<b>POS</b>	Plan d'occupation des sols
<b>PPMV</b>	Plans de protection et de mise en valeur
<b>PSMV</b>	Plans de sauvegarde et de mise en valeur
<b>RGPH</b>	Recensement général de la population et de l'habitat
<b>RNDB</b>	Revenu national disponible brut
<b>RRN</b>	Rentes liées à la dépréciation du capital naturel
<b>RUM</b>	<i>Random Utility Model</i>
<b>SCOT</b>	Schémas de cohérence territoriale
<b>SDAP</b>	Services départementaux de l'architecture et du patrimoine
<b>SES</b>	Situation économique et sociale du Sénégal
<b>SOCAS</b>	Société de conserves alimentaires du Sénégal
<b>SPROLS</b>	Société de promotion de logements sociaux
<b>STEG</b>	Société tunisienne d'électricité et de gaz
<b>TCAM</b>	Taux de croissance annuel moyen
<b>TDENS</b>	Taxe départementale d'espaces naturels sensibles
<b>TEV</b>	Taux d'épargne véritable
<b>TND</b>	Dinar tunisien
<b>TRI</b>	Taux de rendement interne
<b>UA</b>	Unité architecturale
<b>UFR CRAC</b>	Unité de formation et de recherche civilisation, religion, art, culture
<b>UNESCO</b>	Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture
<b>VAN</b>	Valeur actualisée nette

<b>VET</b>	Valeur économique totale
<b>VF</b>	Valeur future
<b>VP</b>	Valeur présente
<b>ZPPAU</b>	Zone de protection du patrimoine architectural et urbain
<b>ZPPAUP</b>	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

# Glossaire

## Architecture vernaculaire

Construction ou reconstruction sans architecte et sans bâtisseur spécialisé, comprenant des bâtis domestiques, agricoles ou préindustriels, homogène au regard d'une période et /ou d'un territoire.

## Conservation

Ensemble des moyens permettant de préserver un bien culturel des altérations dues au temps, à l'homme et aux phénomènes naturels.

## Conservation préventive

Ensemble des moyens techniques, juridiques, humains et financiers permettant d'éviter ou de réduire préventivement l'altération des biens culturels.

## Gentrification

La gentrification (de *gentry*, petite noblesse en anglais) désigne l'ensemble des processus par lesquels les caractéristiques sociales, économiques et culturelles d'un patrimoine urbain se transforment au profit d'un groupe socioéconomique supérieur.

## Muséification

Phénomène de transformation du patrimoine urbain vivant en objet muséographique en privilégiant les actions de protection, de conservation et de mise en valeur culturelle aux dépens des actions de développement économique et social.

## Patrimoine inclusif

Le patrimoine urbain est qualifié d'inclusif en ce sens qu'il inclut quatre séries d'éléments interdépendants qui le constituent et en font un système complexe, aux contours variables d'un cas concret à l'autre. Ces quatre ensembles d'éléments sont d'ordres économique, social, culturel et environnemental. Cette définition est proche

de celle, plus classique, de patrimoine intégré (prise en compte de l'ensemble des variables qui influent sur la gestion du patrimoine), en conférant toutefois une place déterminante à l'approche économique, ce qui n'est pas le cas pour le patrimoine intégré.

## Patrimoine intégré

Approche du patrimoine culturel qui intègre l'ensemble des phénomènes qui le constituent : culturels, historiques, artistiques, architecturaux, mais également humains, économiques, urbanistiques et de développement.

## Patrimonialisation

Action de transformation des biens matériels et immatériels porteurs de valeurs collectives en biens à valeur patrimoniale.

## Pays en développement, pays à revenu plus faible et notamment PMA

Dans la typologie la plus courante, les termes pays en développement ou pays du Sud désignent, par comparaison, des pays moins développés que ceux désignés par les termes pays développés ou pays du Nord.

Ces expressions ont remplacé des dénominations antérieures, jugées inadéquates, obsolètes ou incorrectes (pays du tiers monde, pays sous-développés).

Toutes ces expressions se réfèrent à des critères économiques et sociaux assez vagues de « développement » qui dépassent la simple croissance quantitative de la production en faisant référence à tous les processus de transformation structurelle qui l'accompagnent.

La désignation de « pays les moins avancés » ou PMA situe ces pays sur une échelle par rapport à trois critères fixés par les Nations unies en 2003 :

1. revenu par habitant basé sur une estimation moyenne du PIB par habitant pendant trois années ; s'il est inférieur à 900 USD, le pays est retenu pour la qualification de PMA ;

2. retard dans le développement humain, basé sur un indice composite (l'indice de développement humain, IDH) incluant des indicateurs de santé, de nutrition et de scolarisation ;
3. vulnérabilité économique appréciée sur la base d'un indice composite incluant des indicateurs sur l'instabilité, la production et les exportations agricoles, le manque de diversification de la production, et le handicap d'être un « petit » pays.

Les PMA sont bien des pays en développement, dont le développement est inférieur à celui des autres pays de ce groupe. Ils étaient, au 1<sup>er</sup> janvier 2011, au nombre de 48. S'ils ne remplissent plus les critères ci-avant, ils peuvent être sortis de la liste (ce fut le cas pour le Botswana en 1984, le Cap-Vert en 2007 et les Maldives en 2011).

## Restauration

Action consistant à rétablir partiellement ou totalement un édifice ou un ensemble d'édifice dans le respect de leur état d'origine ou d'un état historique jugé préférable.

## Réhabilitation

Remise en état d'un bâtiment en préservant au mieux les éléments anciens dans une reconstruction contemporaine.

## Soutenabilité

Le développement soutenable ou durable (traduction française officielle de *sustainable development*) représente une nouvelle conception du développement qui vise à tenir compte à la fois du caractère global (au sens de planétaire) du processus de développement, de la nécessaire inclusion dans ce processus des sphères naturelles et sociales aux côtés de l'économique et, enfin, de la nécessité de léguer aux générations futures un monde leur permettant la satisfaction continue de leurs besoins. Selon la définition proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le rapport Brundtland, le développement durable est « *un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.* » Cette définition, largement popularisée, insiste sur la dimension intergénérationnelle de la soutenabilité ainsi que sur la satisfaction des besoins comme critère essentiel du

développement. Du point de vue de l'analyse économique, la soutenabilité peut être interprétée de deux principales façons :

- la soutenabilité faible : dans cette hypothèse, plutôt défendue par les économistes néoclassiques (comme Hartwick, 1977), il y a pour atteindre une trajectoire soutenable une substitution possible entre le capital artificiel (la richesse créée par l'homme, les machines par exemple) et le capital naturel (les ressources naturelles, les fonctions environnementales) ;
- la soutenabilité forte : dans cette hypothèse défendue par le courant de l'économie écologique (*ecological economics*, comme Daly, 1990), le stock de capital naturel ne doit pas diminuer ; en d'autres termes : capital naturel et capital artificiel sont complémentaires et non substituables.

### Valeur de non-usage, valeur d'usage direct, valeur d'usage indirect, valeur économique totale

- La *valeur d'usage* désigne la valeur d'un bien ou d'un service pour un individu en fonction de l'utilité qu'il en retire. Ceci peut intervenir par l'intermédiaire de la consommation ou directement dans le cas des aménités (flux d'utilité délivrés directement comme la vue d'un paysage par exemple).
- Les *valeurs d'usage direct* sont liées aux usages habituels comprenant des activités marchandes et non marchandes, certaines de ces dernières étant souvent, dans les pays en développement, essentielles à la satisfaction des besoins de la population, et, dans les pays développés, à des activités de sport ou de loisir.
- Les *valeurs d'usage indirect* sont constituées des services environnementaux permettant indirectement la production et la consommation de biens. Les fonctions écologiques régulatrices sont incluses dans ces valeurs.
- Les *valeurs de non-usage* sont des valeurs non liées à l'usage d'un bien ou d'un service, par exemple la valeur d'existence.
- La *valeur économique totale* (VET) comprend l'ensemble des valeurs d'usage et de non-usage certaines et incertaines concernant les agents économiques actuels et futurs. Plus précisément, la VET comprend, entre autres, la valeur

d'option (somme que l'agent présent est prêt à payer maintenant pour s'assurer de la disposition du bien dans le futur), la valeur de legs (somme que l'agent présent est prêt à payer maintenant pour que les générations futures disposent du bien dans le futur), et la valeur d'existence (somme que l'agent présent est prêt à payer maintenant pour s'assurer de la simple existence présente ou future du bien).



# Bibliographie

**ACT CONSULTANTS ET RÉMY CONSULTANTS (2010)**, « Dispositif d'intervention dans les centres anciens, note de synthèse, phase 1 », Agence Française de Développement, DGCL, Paris.

**ACT CONSULTANTS (2007)**, « La mise en place d'un programme "Quartiers anciens" dans le cadre du XI<sup>e</sup> plan, note complémentaire, avenant n°1, *Document de travail*, ministère de l'Intérieur et du Développement local, DGCL/UPDM, Paris.

**AFD (2010a)**, *Faisabilité sectorielle patrimoine. Etude de faisabilité et étude d'impact environnemental et social du projet de développement touristique de la Région de Saint-Louis*, Urbaplan, Détente, Cofrepech, Ingésahel, Paris.

**AFD (2010b)**, *Faisabilité sectorielle environnement – déchets solides. Etude de faisabilité et étude d'impact environnemental et social du projet de développement touristique de la Région de Saint-Louis*, Urbaplan, Détente, Cofrepech, Ingésahel, Paris.

**AFD (2003)**, *Plancirculation2 et Plan de circulation 2003 : plan de circulation de la ville de Saint-Louis du Sénégal*, rapport, Paris.

**AGENCE DE DÉVELOPPEMENT MUNICIPAL (2005)**, *Actualisation de l'audit urbain, organisationnel et financier de la Commune de Saint-Louis*, Programme d'appui aux communes, République du Sénégal, Dakar.

**AGENCE NATIONALE DE LA STATISTIQUE ET DE LA DÉMOGRAPHIE SÉNÉGALAISE, ANSD (2009)**, *Rapport annuel de la situation économique et sociale du Sénégal*, 2008, SES, Dakar.

**AGENCE NATIONALE DE LA STATISTIQUE ET DE LA DÉMOGRAPHIE SÉNÉGALAISE, ANSD (2005)**, *Enquête de suivi de la pauvreté (ESPS)*, Dakar.

**AGENCE RÉGIONALE DU PATRIMOINE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR - PACA (2009)**, *Étude nationale des retombées économiques et sociales du patrimoine*, document synthétique, direction de l'Architecture et du Patrimoine du ministère de la Culture et de la Communication, Paris et Aix-en-Provence.

AGENCE RÉGIONALE DU PATRIMOINE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR, - PACA (2008), *L'impact économique et social du patrimoine en Région Provence - Alpes - Côte d'Azur, Cahiers*, n° 1 (synthèse), Marseille.

AGENCE RÉGIONALE DU PATRIMOINE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR - PACA (2004), « Guide méthodologique pour l'analyse des d'impacts du patrimoine sur les territoires », *Cahiers* n°3, Marseille.

AGENCE DE RÉHABILITATION ET DE RÉNOVATION URBAINE, PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION URBAINE, COMPOSANTE « QUARTIERS ANCIENS » (2009a), « Dossier d'appel d'offres, étude de réhabilitation de la médina de Sousse ; précisions pour les cahiers des charges », ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire de la République tunisienne, Tunis.

AGENCE DE RÉHABILITATION ET DE RÉNOVATION URBAINE, PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION URBAINE, COMPOSANTE « QUARTIERS ANCIENS » (2009b), « Dossier d'appel d'offres, étude de réhabilitations de la médina de Sousse », ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire de la République tunisienne, Tunis.

AMANGOU, E. (2004), *La question patrimoniale : de la patrimonialisation à l'examen des situations concrètes*, L'Harmattan, Paris.

ANGEL, M. (1998), *La nature a-t-elle un prix? Critique de l'évaluation monétaire des biens environnementaux*, Les Presses de l'École des Mines, Paris.

APOSTOLAKIS, A. ET J. SHABBAR (2005), "A Choice Modeling Application for Greek Heritage Attractions", *Journal of Travel Research*, Vol. 43, No. 3, pp. 309-318, Sage, Whitehall.

ARROW, K., R. SOLOW, P.-R. PORTNEY, E.-E. LEAMER, R. RADNER ET H. SCHUMAN (1993), "Report of the NOAA Panel on Contingent Valuation", *Federal Register*, 58:10 (Jan.15, 1993), pp. 4601-4614.

BANQUE INTERAMÉRICAINNE POUR LE DÉVELOPPEMENT (2010), *The Sustainability of Urban Heritage Preservation*, séminaire des 23-24 septembre 2010, *Concept Document* et études de cas, Washington, D.C. (site du séminaire : <http://events.iadb.org/calendar/eventDetail.aspx?lang=En&id=2404>)

**BANQUE MONDIALE (2006)**, *Where is the Wealth of Nations? Measuring Capital for the XXI Century*, Washington, D.C.

**BANQUE MONDIALE (2001)**, "Cultural Heritage and Development. A Framework for Action in the Middle East and North Africa", *Orientations in Development Series*, Middle East and North Africa Region, Washington, D.C.

**BARRÈRE, C., D. BARTHÉLEMY, M. NIEDDU ET F.D. VIVIEN (2004)**, « (Re)penser la catégorie économique de patrimoine ? », *Géographie Économie Société*, Éditorial, vol. 6, n°3, Lavoisier, Cachan.

**BARTHELEMY, F., A. MICHELANGELI ET A. TRANNOY (2007)**, « La rénovation de la Goutte d'or est-elle un succès ? Un diagnostic à l'aide d'indices de prix immobiliers », *Économie et Prévision*, 180-181 2007/4-5, pp. 108-125, La documentation française, Paris.

**BATEMAN, I.-J., R.T. CARSON, B. DAY, W.M. HANEMANN, N. HANLEY, T. HETT, M. JONES LEE, G. LOOMES, S. MOURATO, E. ÖZDEMİROGLU ET D. PEARCE (2002)**, "Benefit Transfer and Stated Preference Techniques", in Bateman (Ed), *Economic Valuation with Stated Preference Techniques: a Manual*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham.

**BEAUMAIS, O. ET M. CHIROLEU-ASSOULIN (2002)**, *Économie de l'environnement*, Amphi Economie, Bréal, Paris.

**BECKER, G. S. (1964)**, *Human Capital: A Theoretical and Empirical Analysis, with Special Reference to Education* (Vol. 80), National Bureau of Economic Research, New York.

**BENHAMOU, F. (2005)**, *L'économie de la culture*, la Découverte, Paris.

**BICFL INGÉNIERIE (2008)**, *Développement du tourisme dans la ville de Saint-Louis du Sénégal. Enjeux, stratégie et concept, méthodes et priorités*, AFD, Paris.

**BIGIO, A. G. ET G. LICCIARDI, (2010)**, "The Urban Rehabilitation of Medinas. The World Bank Experience in the Middle East and North Africa", *Urban Development Series Knowledge Papers*, n°9.

**BISHOP, R. C. ET T.A. HEBERLEIN (1979)**, "Measuring Values of Extramarket Goods: Are Indirect Measures Biased?", *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 61, pp. 926-930, Oxford University Press.

**BOLT, K., M. MATETE ET M. CLEMENS (2002)**, *Manual for Calculating Adjusted Net Savings*, The World Bank Environment Department, Washington, D.C.

**BOLT, K., G. RUTA ET M. SARRAF (2005)**, *Estimating the Cost of Environmental Degradation*, The World Bank Environment Department, Washington, D.C.

**BONNIEUX, F. ET B. DESAIGUES (1998)**, *Économie et politiques de l'environnement*, Dalloz, Paris.

**BOURDIEU, P. (1986)**, "The Forms of Capital" in RICHARDSON, J. (Ed.), *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*, pp. 241-258, Greenwood, New York.

**BOXALL, P.C., W.L. ADAMOWICZ, J. SWAIT, M. WILLIAMS ET J. LOUVIERE (1996)**, "A Comparison of Stated Preference Methods for Environmental Valuation", *Ecological Economics*, 18, pp. 243-253.

**BOYLE, K.J. (2003)**, "Contingent Valuation in Practice" in CHAMP, P.A., K.J. BOYLE et T. C. BROWN (eds), *A Primer on Nonmarket Valuation*, Kluwer Academic Publishers, Dordrecht.

**BRANS, J.P., B. MARESCAL ET P. VINKE (1984)**, "Promethee: a New Family of Outranking Methods", *MCDM, IFORS' 84*, pp. 408-421, Washington, D.C.

**BRELAUD, C., C. COUHARDE, V. GERONIMI, E. MAITRE D'HOTEL, K. RADJA, P. SCHEMBRI ET A. TARANCO (2009)**, « Capital naturel et développement durable en Nouvelle-Calédonie. Etude 1, Mesures de la « richesse totale » et soutenabilité du développement de la Nouvelle-Calédonie », *Document de travail n°82*, AFD, Paris (disponible à l'adresse : <http://www.afd.fr/webdav/site/afd/shared/PUBLICATIONS/RECHERCHE/Scientifiques/Documents-de-travail/082-document-travail.pdf>)

**BRIDIER, M. ET S. MICHAÏLOF (1995)**, *Guide Pratique d'analyse de projets, évaluation et choix des projets d'investissement*, 5<sup>e</sup> édition, Economica, Paris.

**BROWN, T.C. (2003)**, "Introduction to Stated Preference Methods" in CHAMP, P.A., K.J. BOYLE et T.C. BROWN (eds), "A Primer on Nonmarket Valuation", Book Series *The Economics of Nonmarket Goods and Resources*, Volume 3, Kluwer Publishing, Dordrecht.

**BRUECKNER, J., J. THISSE ET Y. ZENOU (1999)**, "Why is Central Paris Rich and Downtown Detroit Poor? An Amenity-Based Theory", *European Economic Review*, Vol. 43, pp. 91-107.

**CAILLET, R. (2003)**, « Analyse multicritères : étude de comparaison de méthodes existantes en vue d'une application en analyse de cycle de vie », *Cahiers, série scientifique*, n°2003s-53, CIRANO, Montréal.

**CARSON, R.T. (1999)**, "Contingent Valuation: a User Guide", *Working Paper 99-26*, University of California, San Diego.

**CARSON, R.-T., R.C. MITCHELL, M.B. CONAWAY ET S. NAVRUD (1997)**, *Non-Moroccan Values for Rehabilitating the Fes Medina*, Report to the World Bank, Banque mondiale, Washington, D.C.

**CERNEA, M.-M. (2003)**, *Patrimoine culturel et développement. Cadre d'action pour le Moyen-Orient et l'Afrique du Nord*, Banque mondiale, Washington, D.C. (version orig. anglaise : *Cultural Heritage and Development- A Framework for Action in the Middle East and North Africa*, 2001).

**CHAMBERS, C.M., P.E. CHAMBERS ET J.C. WHITEHEAD (NON DATÉ)**, "Contingent Valuation of Quasi-Public Goods: Validity, Reliability, and Application to Valuing a Historic Site", *Working Paper 9614*, East Carolina University.

**CHAMP, P.A., K.J. BOYLE ET T.C. BROWN (EDS) (2003)**, *A Primer on Nonmarket Valuation*, Kluwer Academic Publishers, Dordrecht.

**CHERVEL, M. (1987)**, *Calculs économiques publics et planification les méthodes d'évaluation de projet*, Publisud, Paris.

**CHOAY, F. (2009)**, *Le patrimoine en questions*, Éditions du Seuil, Paris.

**CHOAY, F. (1992, RÉÉD. 2007)**, *L'Allégorie du patrimoine*, Éditions du Seuil, Paris.

CLAWSON, M. (1959), *Methods of Measuring Demand for and Value of Outdoor Recreation*, Reprint n°10, Resources for the Future, Washington D.C.

CLAWSON, M. ET J.L. KNETSCH (1966), *Economics of Outdoor Recreation*, Johns Hopkins University Press, Baltimore.

COMMUNE DE SAINT-LOUIS, INSTITUT AFRICAÏN DE GESTION URBAINE, ONU-HABITAT (2005), *Profil Environnemental de la ville de Saint-Louis*, Agence de développement communal, Saint-Louis.

CONVENTION FRANCE-UNESCO (2007), *Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de l'île de Saint-Louis du Sénégal*, (Vol. 1 : « Rapport de présentation » ; Annexe 1 : « Textes de références » ; Annexe 2 « Mémento de l'inventaire ») novembre 2006 ; 5 volumes : vol. 1 : « Rapport de présentation » ; vol. 2 « Règlement » ; Annexe 1 : « Textes de références » ; Annexe 2 « Mémento de l'inventaire » ; Annexe 3 : « Cahier de références », septembre.

CROPPER, M., L. DECK ET K. McCONNELL (1988), "On the Choice of Functional Form for Hedonic Price Functions", *The Review of Economics and Statistics*, 70(4), pp. 668-675.

DALY, H.E. (1990), "Towards Some Operational Principles of Sustainable Development", *Ecological Economics* 2.

DEL SAZ SALAZAR, S ET J. MONTAGUD MARQUES (2005), "Valuing Cultural Heritage: the Social Benefits of Restoring and Old Arab Tower", *Journal of Cultural Heritage*, vol. 6, n°1, pp. 69-77.

DESAIGUES, B. ET P. POINT (1993), *Économie du patrimoine naturel*, Economica, Paris.

ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE LILLE (2005), *Inventaire architectural et urbain de l'île de Saint-Louis*, Lille.

ELICKSON, B. (1981), "An Alternative Test of the Hedonic Theory of the Housing Markets", *Journal of Urban Economics*, Vol. 9, n°1, pp. 56-79.

EVERETT, G. ET A. WILKS (1999), *The World Bank's Genuine Savings Indicator: a Useful Measure of Sustainability?*, Bretton Woods Project, Londres.

FANDEL, G., B. MATARAZZO ET J. SPRONK (1983), *Multiple Criteria Decision Methods and Applications*, Springer Verlag, Berlin.

FAUCHEUX, S., ET J.-F. NOËL, (1995), *Economie des ressources naturelles et de l'environnement*, Collection U, Armand Colin, Paris.

FERREIRA, S. ET J. VINCENT (2005), "Genuine Savings: Leading Indicator of Sustainable Development", *Economic Development and Cultural Change* 53: 737–754.

FISHER, I. (1906), *The Nature of Capital and Income*, The Macmillan Company, New York.

FLAMBARD, V. (2007), « Analyse économique de la rénovation urbaine », *Economie publique*, 20(1), pp. 89-129, Marseille

FRIER, P.-L. (1997), *Droit du patrimoine culturel*, PUF, Paris.

FUSCO GIRARD, L. ET P. NIJKAMP (1997), *Le Valutazioni per lo Sviluppo Sostenibile delle Citta e del Territorio*, F. ANGELI, Milan.

FY, B. S. (1997), "The Evaluation of the Cultural Heritage" in HUTTER, M., *Economic Perspective on Cultural Heritage*, Macmillan/St. Martins's Press, Londres/New York.

GIRAUD, P.-N. ET D. LOYER (2006), « Capital naturel et développement durable en Afrique » *Document de travail* n 33, AFD, Paris (disponible à l'adresse : <http://www.afd.fr/webdav/site/afd/shared/PUBLICATIONS/RECHERCHE/Scientifiques/Documents-de-travail/033-document-travail.pdf>).

GNÈGNÈ, Y. (2009), "Adjusted Net Saving and Welfare Change", *Ecological Economics* 68 (4): 1127-39.

GRAVARI BARBAS, M. (2005), *Habiter le patrimoine*, Presses universitaires de Rennes.

GRAVARI BARBAS, M. (2003), *Regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle*, Presses de l'Université Paris-Sorbonne.

GREFFE, X. (2008), *L'impact économique du Louvre*, Etude économique, Service études et recherche de la direction de la politique des publics et de l'éducation artistique du musée du Louvre, Paris.

GREFFE, X. (2003), *La valorisation économique du patrimoine*, La Documentation française, Paris.

GREFFE, X. (1999), *La gestion du patrimoine culturel*, Anthropos, Economica, Paris.

GREFFE, X. (1990), *La valeur économique du patrimoine*, Anthropos, Economica, Paris.

GRINER, B. ET S. FARBER, (2000), "Valuing Watershed Quality Improvements Using Conjoint Analysis", *Ecological Economics*, 34, pp. 63-76.

HAMILTON, K. (2002), "Accounting for Sustainability", *Working Paper*, World Bank Environment Department, Banque mondiale, Washington, D.C.

HAMILTON, K. (1994), "Green Adjustments to GDP", *Resources Policy*, 20(3): pp. 155-168.

HAMILTON, K. ET M. CLEMENS (1999), "Genuine Savings Rates in Developing Countries", *The World Bank Economic Review*, Vol. 13, n°2, pp. 333-356, Banque mondiale, Washington, D.C.

HAMILTON, K. ET J. M. HARTWICK (2005), "Investing Exhaustible Resource Rents and the Path of Consumption", *Canadian Journal of Economics* 38(2): 615-21, Montréal.

HARTWICK, J. M. (1977), "Intergenerational Equity and the Investing of Rents from Exhaustible Resources", *The American Economic Review*, 67(5), 972-974

HICKS, J. R. (1939), "Foundations of Welfare Economics", *Economic Journal*, vol. 49, n°196, pp. 696-712.

HOLMES, T. P. ET W. L. ADAMOWICZ (2003), "Attribute-Based Methods" in Champ, Boyle et Brown (Eds.), *A Primer on Nonmarket Valuation*, Kluwer Publishing, Dordrecht.

HOTELLING, H. (1947), Letter of June 18, 1947 to Newson B. Drury, Reproduced in *The Economics of Public Recreation: an Economic Study of the Monetary Evaluation of Recreation in the National Parks*, 1949, Land and Recreational Planning Division, National Parks Service, Washington D.C.

HUNT, A. (2007), *Quantifying the Cost of Climate Impacts on Built Heritage*, UCL, Londres.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE TUNISIEN (PLUSIEURS ANNÉES), Données démographiques et sociales : données générales sur la population : <http://www.ins.nat.tn>

JEGOUZO, Y. (1995), *Archéologie et droit de l'Urbanisme en Europe*, Sirey Dalloz, Paris.

KALDOR, N. (1939), "Welfare Propositions of Economics and Interpersonal Comparisons of Utility", *Economic Journal*, vol. 49, n°195, pp. 549-552.

KEENEY, R. ET H. RAIFFA (1976), *Decision with Multiple Objective; Preferences and Value Trade-off*, Wiley, New York.

LAST, A.K. (2007), "The Monetary Value of Cultural Goods: a Contingent Valuation Study of the Municipal Supply of Cultural Goods in Lueneburg, Germany", *Working Papers* n° 63, Institute of Economics, University of Lüneburg.

LA TORRE (DE), M. (2002), *Assessing the Values of Cultural Heritage*, rapport de recherche, The Getty Conservation Institute, Los Angeles.

LICHTFIELD, N. (1988), *Economics in Urban conservation*, Cambridge University Press.

LIQUET, J.-C. (1995), « L'analyse conjointe », *Décisions Marketing*, n°4, pp. 101-111, EMS, Cormelles le Royal.

LE GOFFE, P. (1996), « La méthode des prix hédonistes : principes et application à l'évaluation des biens environnementaux », *Cahiers d'économie et sociologie rurales*, n°39-40, pp. 179-198, INRA, Ivry.

LOYER, F. (2001), *Façadisme et identité urbaine*, actes de colloque, Paris 28-30 janvier 1999, Centre des monuments nationaux/Éditions du patrimoine, Paris.

MASSIANI, J. ET P. ROSATO, (2008), "The Preferences of Trieste Inhabitants for the Re-Use of the Old Port: a Conjoint Choice Experiment", *FEEM Working Paper* No. 74, Milan.

MAYSTRE, L. (1994), *Méthodes multicritères ELECTRE : description, conseils pratiques et cas d'étude*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne.

MAZZANTI, M. (2003a), "Valuing Cultural Heritage in a Multi-Attribute Framework Microeconomic Perspectives and Policy Implications", *Journal of Socio-Economics* 32, pp. 549-569.

MAZZANTI, M. (2003b), "Cultural Heritage as a Multi-Dimensional, Multi-Value And Multi-Attribute Economic Resource", *Journal of Socio-Economics*, 31 (5), pp. 1-31.

MAZZANTI, M. (2001), "Discrete Choice Models and Valuation Experiments. An Application to Cultural Heritage", *XIII Conferenza: Stato o Mercato?*, Intervento Pubblico e Architettura dei Mercali, 5-6 octobre, Université de Pavie.

MITCHELL, R.-C. ET R. T. CARSON (1989), *Using Surveys to Value Public Goods: the Contingent Valuation Method*, Resources for the Future, Washington, D.C.

MUNDA, G., P. NIJKAMP, ET P. RIETVELT (1994), "Quantitative Multicriteria Evaluation for Environmental Management", *Ecological Economics*, 10, pp. 97-112.

NAVRUD, S. ET R. C. READY (EDS) (2002), *Valuing Cultural Heritage: Applying Environmental Valuation Techniques to Historic Buildings, Monuments and Artifacts*, Edward Elgar, Cheltenham.

NIJKAMP, P. (2004), "Valuing Cultural Heritage Benefits to Urban and Regional Development", 44<sup>th</sup> European Congress of the European Regional Science Association: Regions and Fiscal Federalism, *ESRA Conference papers*, Université de Porto.

NIJKAMP, P. (1999), "A Survey of Methods for Sustainable Planning and Cultural Heritage Management", Colloque *The Urban and Regional Planning Requirements for a Cultural Heritage Conservation Policy*, Commission de l'Union européenne, Programme Raphaël, Rome.

NORDHAUS, W. (1994), "Reflections on the Concept of Sustainable Growth" in PASINETTI, L. et R. SOLOW, (eds), *Economic Growth and the Structure of Economic Development*, pp. 309-325, MacMillan, Londres.

O'CONNOR M. ET A. STEURER (2006), "The AICCAN, the geGDP, and the Monetisation Frontier: a Typology of 'Environmentally Adjusted National Sustainability Indicators'", *International Journal of Sustainable Development*, 9, 1, pp. 61-69.

ONU (1987), *Notre avenir à tous*, Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, présidée par Mme Gro Harlem Brundtland, New York.

OST, C. (2009), "A Guide for Heritage Economics in Historic Cities, Indicators, Maps, Policies", rapport de recherche, The Getty Conservation Institute, Los Angeles.

PAGIOLA, S. (1996), *Economic Analysis in Cultural Heritage: Insights from Environmental Economics*, Internal Paper, Banque mondiale, Washington, D.C.

PATIN, V. (2010), "The economy of Cultural Heritage, Tourism and Conservation", *International Preservation News*, n°52, IFLA PAC, Paris.

PATIN, V. (2005), *Tourisme et patrimoine*, La Documentation française, Paris.

PEARCE, D.W. (1989), *L'évaluation monétaire des avantages des politiques de l'environnement*, OCDE, Paris.

PEARCE, D.W. ET G. ATKINSON (1993), "Capital Theory and the Measurement of Sustainable Development", *Ecological Economics*, 8, n°2, pp. 103-8.

PLOTTU, B. ET E. PLOTTU (2010), « Multidimensionalité des enjeux du paysage : de l'évaluation à la décision », *Revue d'économie régionale et urbaine*, Bordeaux.

POLI, A.-M. (2009), *Gestion, gouvernance et évaluation au sein des aires marines protégées : application multicritère de surclassement à la Réserve Naturelle des Bouches de Bonofacio*, thèse de doctorat en Sciences économiques, Université de Corse.

POOR, J. ET J.M. SMITH, (2004), "Travel Cost Analysis of a Cultural Heritage Site: the Case of Historic St. Mary's City of Maryland", *Journal of Cultural Economics*, Vol. 28, 3, pp. 217-229.

READY, R.-C. ET S. NAVRUD (2002), "Methods for Valuing Cultural Heritage" in S. NAVRUD et R. C. READY (eds.), *Valuing Cultural Heritage: Applying Environmental Valuation Techniques to Historic Buildings, Monuments and Artifacts*, Edward Elgar, Cheltenham.

RIDKER, R.G. (1967), *Economic Costs of Air Pollution: Studies in Measurement*, Praeger, New- York.

ROJAS, E. (1999a), *Old Cities, New Assets, Preserving Latin American's Urban Heritage*, IADB, Johns Hopkins University Press, Baltimore.

ROJAS, E. (1999b), "Prestamos Para la Conservacion del Patrimonio Historico Urbano. Desafios y Oportunidades", *Serie de Informes Tecnicos del Departamento de Desarrollo Sostenibile*, BID Washington, D.C.

ROSEN, S. (1974), "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition", *Journal of Political Economy*, 82, pp. 34-55.

ROY, B. (2005), "Paradigms and Challenges" in J. FIGUERA, S. GRECO et M. EHRGOTT (eds), *Multiple Criteria Decision Analysis : State of the Art Surveys*, pp. 3-18, Springer Verlag, Berlin.

ROY, B. (1990), "Decision Aid and Decision Making" in BANA, E. et C.-A. COSTA, (eds) *Readings in Multiple Criteria Decision Aid*, Springer Verlag, Berlin.

ROY, B. (1985), *Méthodologie multicritère d'aide à la décision*, Economica, Paris.

ROY, B. ET D. BOUYSSOU (1993), *Aide multicritère à la décision : méthode et cas*, Economica, Paris.

RYPKEMA, D. (2003), *The Economics of Historic Preservation: a Community Leader's Guide*, National Trust for Historic Preservation, Washington, D.C.

SANTAGATA, W. ET G. SIGNORELLO, (2000), "Contingent Valuation of a Cultural Public Good and Policy Design: the Case of Napoli Musei Aperti", *Journal of Cultural Economics*, vol. 24, n°3, pp. 181-204.

SERAGELDIN, M. (2001), "Preserving a Historic City: Economic and Social Transformations of Fez", in SERAGELDIN, I., E. SHLUGER et J. MARTIN-BROWN (eds.), *Historic Cities and Sacred Sites. Cultural roots for urban futures*, pp. 237-244, Banque mondiale, Washington, D.C.

SERAGELDIN, I. (1999), "Very Special Places: the Architecture and Economics of Intervening in Historic Cities", *Culture in Sustainable Development*, Banque mondiale, Washington, D.C.

SERAGELDIN, I., E. SHLUGER ET J. MARTIN-BROWN (EDS) (2001), *Historic Cities and Sacred Sites. Cultural roots for Urban Futures*, Banque mondiale, Washington, D.C.

SHOJI Y. ET K. YAMAKI (2004), "Visitor Perceptions of the Inscription on the World Heritage List: the Use of Stated Choice Methods", *Working Papers of the Finnish Forest Research Institute* 2, pp. 305-310, Vantaa.

SIMON, H.A. (1991), "Bounded Rationality" in *The New Palgrave, Dictionary of Economics*, I, Macmillan, Londres.

SIRIEX, A. (2003), *Le paysage agricole : un essai d'évaluation*, thèse de doctorat (sciences économiques), Université de Limoges.

SOLOW, R. (1993), "Sustainability: an Economist's Perspective" in DORFMAN, R. et N. DORFMAN (eds), *Selected Readings in Environmental Economics*, pp. 179-187, Norton, New York.

SOLOW, R. (1974a), "Intergenerational Equity and Exhaustible Resources", *Review of Economic Studies*, 41, pp. 29-46, Symposium.

SOLOW, R. (1974b), "The Economics of Resources or the Resources of Economics", *American Economic Review*, 64(2), pp. 1-14.

SONG, Y. ET G. KNAPP (2003), "New Urbanism and Housing Values: a Disaggregate Assessment", *Journal of Urban Economics*, 51, pp. 218-238.

STEVENS, T.H., J. ECHEVARRIA, R.J. GLASS, T. HAGER ET T.A. MORE (1991), "Measuring the Existence Value of Wildlife: What do CVM Estimates Really Show", *Land Economics*, 67(4), pp. 390-400.

TAYLOR, L.O. (2003), "The Hedonic Method" in CHAMP, P.A., K.J. BOYLE ET T.-C. BROWN (eds), *A Primer on Nonmarket Valuation*, Kluwer Academic Publishers, Dordrecht.

TERRA, S. (2005), « Guide de bonnes pratiques pour la mise en œuvre de la méthode des prix hédoniques », série *Méthode* 05-M01, direction des études économiques et

de l'évaluation environnementale du ministère de l'Écologie et du Développement durable, Paris.

THROSBY, D. (2003a), "Determining the Value of Cultural Goods: How Much (or How Little) Does Contingent Valuation Tell Us?", *Journal of Cultural Economics*, vol. 27, n°3-4, pp. 275-285.

THROSBY, D. (2003b), "Cultural capital" in TOWSE, R. (ed.), *Handbook of Cultural Economics*, Edward Elgar, Cheltenham.

THROSBY, D. (2002), "Cultural Capital and Sustainability Concepts in the Economics of Cultural Heritage" in LA TORRE (de), M. (ed), *Assessing the Values of Cultural Heritage*, Getty Conservation Institute, Los Angeles.

THROSBY, D. (2001), *Economics and Culture*, University Press, Cambridge.

THROSBY, D. (1997), "Seven Questions in the Economics of Cultural Heritage" in HUTTER, M. (1997), *Economic Perspective on Cultural Heritage*, Macmillan/St. Martins's Press, Londres/New York.

TRICE, A.-H. ET S.-E. WOOD (1958), "Measurement of Recreational Benefits", *Land Economics*, 34: pp. 195-207.

TUAN, H.T. ET S. NAVRUD (2008), "Capturing the Benefits of Preserving Cultural Heritage", *Journal of Cultural Heritage*, vol. 9, n°3, pp. 326-337.

TUAN, H.T. ET S. NAVRUD (2007), "Valuing Cultural Heritage in Developing Countries: Comparing and Pooling Contingent Valuation and Choice Modelling Estimates", *Environmental and Resource Economics*, vol. 38, n°1, pp. 51-69.

VAN OERS, R. (2007), "Towards New International Guidelines for the Conservation of Historic Urban Landscape (HUL)", *City & Time*, 3 (3), pp. 34-51.

VECCO, M. (2007), *Economie du patrimoine monumental*, Economica, Paris.

VESCHAMBRE, V. (2008), *Traces et mémoires urbaines, Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition : géographie sociale*, Presses universitaires de Rennes.

VIRASSAMY, C. (2002), *Les pôles d'économie du patrimoine*, La Documentation Française, Paris.

VIVIEN, F.-D. (2009), « Pour une économie patrimoniale des ressources naturelles et de l'environnement », *Mondes en développement*, 37 (1), 2009/1, n°145, pp. 17-28.

WIERZBICKI, A.P. (1982), "A Mathematical Basis for Satisficing Decision Making", *Mathematical Modeling*, Vol. 3, n°5, pp. 391-405.

YU, P.-L. (1985), *Multi Criteria Decision Making: Concepts, Techniques and Extensions*, Plenum Press, New York.

ZELENY, M. (1982), *Multiple Criteria Decision Making*, Mac Graw Hill, New York.



## Précédentes publications de la collection

- À Savoir N°1 : La régulation des services d'eau et d'assainissement dans les PED  
*The Regulation of Water and Sanitation Services in DCs*
- À Savoir N°2 : Gestion des dépenses publiques dans les pays en développement
- À Savoir N°3 : Vers une gestion concertée des systèmes aquifères transfrontaliers
- À Savoir N°4 : Les enjeux du développement en Amérique latine  
*Los desafíos des desarrollo en América Latina*
- À Savoir N°5 : Transition démographique et emploi en Afrique subsaharienne
- À Savoir N°6 : Les cultures vivrières pluviales en Afrique de l'Ouest et du Centre
- À Savoir N°7 : Les paiements pour services environnementaux : de la théorie à la mise en œuvre, quelles perspectives dans les pays en développement ?
- À Savoir N°8 : Étude comparative des accords de libre-échange impliquant des pays en développement ou des pays moins avancés
- À Savoir N°9 : Comment gérer l'instabilité des prix alimentaires dans les pays en développement ?
- À Savoir N°10 : Le risque prix sur les produits alimentaires importés
- À Savoir N°11 : La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050
- À Savoir N°12 : *Contract Farming in Developing Countries - A Review*

# Qu'est-ce que l'AFD ?

Établissement public, l'Agence Française de Développement (AFD) agit depuis soixante-dix ans pour combattre la pauvreté et favoriser le développement dans les pays du Sud et dans l'Outre-mer. Elle met en œuvre la politique définie par le Gouvernement français.

Présente sur quatre continents où elle dispose d'un réseau de 70 agences et bureaux de représentation dans le monde, dont 9 dans l'Outre-mer et 1 à Bruxelles, l'AFD finance et accompagne des projets qui améliorent les conditions de vie des populations, soutiennent la croissance économique et protègent la planète : scolarisation, santé maternelle, appui aux agriculteurs et aux petites entreprises, adduction d'eau, préservation de la forêt tropicale, lutte contre le réchauffement climatique...

En 2011, l'AFD a consacré plus de 6,8 milliards d'euros au financement d'actions dans les pays en développement et en faveur de l'Outre-mer. Ils contribueront notamment à la scolarisation de 4 millions d'enfants au niveau primaire et de 2 millions au niveau collège, et à l'amélioration de l'approvisionnement en eau potable pour 1,53 million de personnes. Les projets d'efficacité énergétique sur la même année permettront d'économiser près de 3,8 millions de tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> par an.

[www.afd.fr](http://www.afd.fr)

# Méthodologies d'évaluation économique du patrimoine urbain : une approche par la soutenabilité

Le patrimoine urbain est désormais considéré par les acteurs du développement comme une ressource pour leur territoire. Ils cherchent donc à en préciser la valeur économique. Cette évaluation est délicate car ce patrimoine est une réalité complexe qui combine quatre dimensions interdépendantes : économiques, culturelles, sociales et environnementales.

La méthodologie d'évaluation économique du patrimoine urbain comprend quatre phases d'analyse. La première étape d'identification de ce patrimoine ne saurait se contenter d'une approche exclusivement économique : elle suppose de combiner celle-ci avec des approches historiques et sociologiques. L'évaluation des services rendus par le patrimoine urbain constitue la deuxième étape. Le troisième temps est central dans la méthodologie proposée : à partir de la notion de soutenabilité, empruntée à l'économie de l'environnement, sont confrontés les flux d'investissement et de dégradation du patrimoine urbain. Enfin, des effets de seuil et de risques de non-soutenabilité sont introduits dans l'analyse. Un diagramme de soutenabilité permet de visualiser et synthétiser cette démarche en un seul schéma.

## AUTEURS

**Michel VERNIERES**

*Coordinateur*

**Valéry PATIN, Christine MENGIN**

*Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne*

**Vincent GERONIMI, Laurent DALMAS, Jean-François NOEL, Jessy TSANG KING SANG**

*CEMOTEV - EA 4457, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines*

## CONTACT

**Marie-Pierre BOURZAI-CHÉRIF**

*Division Collectivités locales et développement urbain, AFD*

*bourzai-cherifmp@afd.fr*

