



Alice Thomine-Berrada et Barry Bergdol (dir.)

Repenser les limites : l'architecture à travers l'espace, le temps et les disciplines

31 août - 4 septembre 2005

Publications de l'Institut national d'histoire de l'art

Conclusion : inventaire des questions mentionnées au cours de l'atelier à propos de la réhabilitation des centres urbains historiques dans un contexte de développement économique

Christine Mengin

DOI : 10.4000/books.inha.1690

Éditeur : Publications de l'Institut national d'histoire de l'art

Lieu d'édition : Paris

Année d'édition : 2005

Date de mise en ligne : 5 décembre 2017

Collection : Voies de la recherche

EAN électronique : 9782917902646



<http://books.openedition.org>

Édition imprimée

Date de publication : 4 septembre 2005

Référence électronique

MENGIN, Christine. *Conclusion : inventaire des questions mentionnées au cours de l'atelier à propos de la réhabilitation des centres urbains historiques dans un contexte de développement économique* In :

Repenser les limites : l'architecture à travers l'espace, le temps et les disciplines : 31 août - 4 septembre 2005 [en ligne]. Paris : Publications de l'Institut national d'histoire de l'art, 2005 (généré le 28 juillet 2023). Disponible sur Internet : <<http://books.openedition.org/inha/1690>>. ISBN : 9782917902646.

DOI : <https://doi.org/10.4000/books.inha.1690>.

Ce document a été généré automatiquement le 28 juillet 2023.

Conclusion : inventaire des questions mentionnées au cours de l'atelier à propos de la réhabilitation des centres urbains historiques dans un contexte de développement économique

Christine Mengin

- 1 Cet inventaire, établi à partir des interventions et des questions/remarques des collègues ayant participé à l'atelier, a pour objectif d'établir la liste des rubriques qu'il conviendrait de documenter pour alimenter les cas d'étude nourrissant notre approche. Cet inventaire des questions a vocation à concerner tous les types d'économie.
- 2 Deux questions dominant : à quelles conditions la mise en valeur d'un centre urbain historique constitue-t-elle un investissement durable ? Comment combiner respect d'un bâti remarquable et mieux-être des habitants ?
Analyse patrimoniale
- 3 Éléments d'histoire de la ville
- 4 Éléments d'histoire du/des quartier(s) concerné(s)
- 5 Analyse de la trame urbaine
- 6 Inventaire des édifices en place
- 7 y a-t-il eu une/des étude(s) patrimoniale(s) ? date ? auteur ?
- 8 quel type de sources documentaires ont-elles pu être utilisées ?
- 9 rapport architecture monumentale/architecture civile
- 10 analyse architecturale (typo-morphologique, substance bâtie)

- 11 état de conservation (transformations...)
- 12 usage actuel
Outils de conservation
- 13 reconnaissance (inscription/classement, local, national, international) ?
- 14 quelle capitalisation des données rassemblées ?
- 15 sont-elles accessibles ?
- 16 évaluation du cadre juridique : quelles sources de droit ?
- 17 quels sont les acteurs institutionnels concernés ?
- 18 y a-t-il un plan de sauvegarde du périmètre ?
- 19 du personnel qualifié ?
Analyse socio-économique
- 20 quelle est la structure de la population ?
- 21 quelles sont les activités économiques ?
- 22 s'agit-il d'une population en situation de pauvreté ? selon quels critères ? ceux de la Banque mondiale ? d'autres critères ?
- 23 quelle lecture (mesure ?) du processus d'appauvrissement proposer ?
- 24 ressources potentielles du quartier
- 25 existe-t-il des projets de développement économique (municipaux, régionaux, autres) ?
- 26 existe-t-il des possibilités de micro-crédit ?
- 27 quel équipement touristique ?
- 28 quel potentiel touristique ?
- 29 nombre/répartition des visiteurs à l'heure actuelle
- 30 nombre de lits d'hôtellerie
Analyse institutionnelle
- 31 acteurs institutionnels :
- 32 administration centrale : ministères concernés
- 33 région/État : élus, administration
- 34 municipalité : élus, administration
- 35 répartition des compétences entre les trois niveaux ?
- 36 structuration de l'administration du patrimoine
- 37 agences d'aménagement
- 38 questions de gestion/de gouvernance
- 39 reconnaissance du lieu par les autorités (= implantation d'édifices politiques/de services publics)
- 40 quelle volonté politique en matière de développement économique ?
- 41 quelle volonté politique en matière de conservation/mise en valeur du patrimoine ?
Dans la perspective du projet de réhabilitation
- 42 quelle est l'image du quartier/de la ville ? dans la ville/dans la région/dans le pays/sur le plan international ?
- 43 quelle sensibilité des habitants au tissu historique ?

- 44 quel intérêt pour l'habitant d'une restauration du tissu historique ?
- 45 statut de la propriété foncière ?
- 46 structure de prêt (banques spécialisées dans l'habitat ?)
- 47 quelles possibilités de garantie ?
- 48 y a-t-il des perspectives de mécanismes incitatifs (fiscaux...) ?
- 49 quels outils de mobilisation des habitants ?
- 50 existence d'associations ?
- 51 quelles pratiques coutumières ?
- 52 y a-t-il des projets d'aménagement urbain concernant le secteur ?
Pour mettre sur pied le programme d'intervention
- 53 comment procéder à un diagnostic local ?
- 54 comment traiter un périmètre urbain ? globalement ? maison par maison ? en identifiant les points où converge la communauté ?
- 55 de quelle façon envisager la démarche de restauration comme une démarche sociale ?
- 56 comment mettre en œuvre une méthodologie participative impliquant la société civile ?
- 57 Les choix de restauration :
- 58 quelles interventions prioritaires ? (toitures ? monuments ?)
- 59 comment justifier le choix de l'objet/l'ensemble à restaurer/sur la valeur d'ancienneté/de remémoration/de contemporanéité/de nouveauté ?
- 60 quelles lignes directrices fixer pour la restauration ?
- 61 comment en profiter pour documenter l'état actuel du bâti ?
- 62 faut-il masquer les interventions ? les rendre visibles ?
- 63 quelles méthodes employer pour la restauration ?
- 64 faut-il qu'elle soit réversible ?
- 65 comment garantir qu'elle soit stable ?
- 66 quels matériaux employer pour la complétion d'un édifice ?
- 67 comment traiter la question de l'authenticité de la substance bâtie ?
- 68 comment définir le « minimum nécessaire » ?
- 69 chantiers-écoles pour les métiers du bâtiment ? ouverts aux habitants ?
La visibilité
- 70 signalétique ?
- 71 parcours thématiques dans la ville
Garantir la pérennité de la réhabilitation
- 72 quel contrôle sur l'adaptation des nouvelles constructions à l'environnement ?
- 73 comment éviter les opérations dénaturant l'ensemble urbain ?
- 74 sensibilisation des aménageurs ?
- 75 sensibilisation des architectes et urbanistes ?
- 76 formation d'artisans/intervenants spécialisés

- 77 quelle structure de gestion ?
- 78 le projet ambitionne-t-il un classement patrimonial ?
- 79 comment présente-t-il les critères de protection (pour villes du patrimoine mondial : concentration de monuments, paysage culturel... ?)
La revitalisation au bénéfice des habitants
- 80 quels risques pour la population (déplacement, impact de la transformation du cadre de vie, de l'amélioration des logements) ?
- 81 comment appréhender la question de l'augmentation du confort parallèlement à la restauration ?
- 82 comment développer/stabiliser les ressources économiques de la population ?
- 83 quelles ressources sont disponibles ?
- 84 *quid* des incitations fiscales ?
- 85 évaluation de la demande : y a-t-il une clientèle solvable concernée ?
- 86 comment mettre en place des indicateurs qui ne soient pas trompeurs ?
- 87 retombées économiques et non seulement touristiques, mais complémentaires au tourisme
- 88 valoriser la vie économique du centre urbain, plus attirante qu'une ville désertée
Mesurer l'investissement nécessaire
- 89 quel calcul coût-bénéfice ?
- 90 comment mesurer la valeur économique (usage direct, indirect ; non usage : valeur d'option, d'existence, de transmission/évaluation contingente)
- 91 quelle « disposition à payer » de la population ?
- 92 quel seuil de rentabilité ?
- 93 quelle anticipation de la « plus-value culturelle » dans le retour sur investissement ?
- 94 quel montant d'un prêt ?
- 95 sur quel terme (court/moyen/long) estimer la rentabilité attendue ?
- 96 Tourisme
- 97 quelle estimation de l'accroissement de l'activité touristique ?
- 98 quelle estimation de l'accroissement de la charge touristique ?
- 99 doit-on craindre une érosion touristique ?
- 100 calculer les retombées économiques du développement du tourisme
- 101 comment améliorer l'accessibilité en termes de transport ?
- 102 comment étendre la fréquentation des monuments historiques à la ville ancienne dans son ensemble ?
- 103 comment satisfaire la curiosité envers une architecture populaire qu'on ne peut pas visiter ?
- 104 comment mettre en valeur l'ambiance d'une ville, à laquelle le touriste étranger est sensible ?
- 105 comment contribuer au compte rendu dans les guides touristiques de la façon dont l'architecture ordinaire a été construite ? le site historiquement aménagé ?

- 106 comment garantir l'ouverture au public des monuments ?
- 107 comment sensibiliser à l'architecture plus récente ?
- Partenariats
- 108 trouver des partenaires financiers locaux, afin que le projet soit localement approprié
- 109 s'assurer du *feed back* immédiat des autorités politiques
- 110 appropriation du patrimoine moteur pour lancer des actions de réhabilitation
- 111 identifier et s'appuyer sur des interlocuteurs institutionnels fiables (ni corruption, ni mauvaise gestion)
- Bilan : quels critères d'évaluation
- 112 comment mesurer le succès de l'opération = quel cadre d'analyse de l'impact des opérations de mise en valeur ?
- 113 quel équilibre initiatives privées/action collective ?
- 114 les collectivités locales sont-elles parvenues à faire respecter la législation, à dégager des ressources ?
- 115 la réhabilitation sera-t-elle durable ?
- 116 comment le projet s'inscrit-il dans une démarche globale de développement humain, caractérisée par la priorité donnée à l'emploi, à l'éducation, à la santé ?
- 117 la population a-t-elle participé à la définition du projet ?
- 118 les résultats sont-ils bénéfiques pour la population ?
- 119 quel impact en matière d'emploi ? en matière de formation ? en matière de gestion ? en matière d'amélioration de la santé ?
- 120 la population a-t-elle été maintenue sur place ?
- 121 quelle répartition des bénéficiaires en matière de revenu et de bien-être ?
- 122 quel impact en matière d'image de la ville/du territoire ? comment mesurer cette amélioration ?
- 123 la structure de gestion mise en place résiste-t-elle à l'instabilité des équipes municipales ?
- 124 le patrimoine urbain est-il devenu espace de rencontre, de consensus, de démocratie ?
- 125 quels enseignements tirer des projets non exécutés ?
- 126 Comment parvenir à une définition commune des objectifs en termes de développement d'un projet de mise en valeur d'un centre urbain patrimonial ?
- 127 Comment convaincre que la restauration est un investissement ?
- 128 Peut-on parler de projet de développement patrimonial ?

AUTEUR

CHRISTINE MENGIN

Christine Mengin, maître de conférences en histoire de l'architecture, Université de Paris I, prépare une habilitation à diriger des recherches sur le thème « aide au développement et patrimoine architectural ». Directrice de la filière de Conception et mise en œuvre de projets culturels (1994-1997), enseignante dans le cadre du DESS « Histoire et gestion du patrimoine culturel » (1993-1998), directrice de l'U.F.R. d'Histoire de l'art et archéologie de l'Université de Paris I (1998- 2000), conseillère technique du ministre de la Recherche pour les sciences humaines et sociales (2000-2001) ; délégation CNRS (2001-2003), *Visiting Senior Fellow*, CASVA (National Gallery, Washington D.C., juin-juillet 2004).