



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



CYCLE DES
HAUTES
ÉTUDES DE LA
CULTURE

CYCLE DES HAUTES ÉTUDES DE LA CULTURE

Session 19-20 - « Territoires de cultures »

SYNTHÈSE DU RAPPORT DU GROUPE 4

Mutations du patrimoine bâti délaissé

RÉFÉRENTE : Manuelle GAUTRAND, Architecte

Fanny BANNET, Associée et directrice des opérations de la Société MANIFESTO

Florence DECLAVEILLÈRE, Architecte des Bâtiments de France, Cheffe de l'unité départementale de l'architecture et de la Conservation des monuments historiques de la Martinique

Alice DESPREZ, Directrice Culture-Animation-Patrimoines dans la Ville et Métropole de Brest

Marie-France LUCCHINI, Directrice promotion arts vivants et contemporain de la Ville du Havre

Delphine SAMSOEN, Directrice des Ressources Humaines du Centre des monuments nationaux

Valérie TRAVIER, Directrice adjointe déléguée des Affaires Culturelles d'Occitanie

Les rapports du CHEC sont le fruit de la réflexion collective de leurs auteurs sans engager, dans leurs constats et propositions, le ministère de la Culture.

SYNTHÈSE ET POINTS MARQUANTS DU RAPPORT « MUTATIONS DU PATRIMOINE BÂTI DÉLAISSÉ »

Comment réinvestir le patrimoine bâti délaissé avec de nouveaux usages qui assurent à la fois son financement et une revitalisation sociale des localités d’ancrage de ces bâtiments, tout en permettant la préservation du bâti concerné ?

Articulé entre une phase diagnostic et une autre de préconisations et leviers possibles, ce rapport traite la question du patrimoine bâti à la lumière de ses usages.

C’est par l’entrée d’une mixité fonctionnelle, celle de projets hybrides, partagés, publics et privés qu’une revitalisation du patrimoine et de son environnement local est possible. Accueillir tous types d’activités, tous types d’usagers est une clé pour redynamiser des écosystèmes.

Rappelant l’approche de Viollet le Duc qui écrivait déjà il y a un siècle et demi que le meilleur moyen de conserver un édifice était de lui trouver une destination, le rapport adopte une approche concrète et élargie pour envisager la meilleure utilisation du patrimoine bâti délaissé : réhabilitation, logement, tiers-lieux, mais aussi soutenabilité financière des projets, ancrage social au sein des territoires et synergie entre les acteurs.

I. Réinvestir l’existant : un renouveau des usages et des pratiques

A. Encourager l’intelligence collective : renforcer les collaborations entre administrations

Au regard de la pluralité des acteurs en présence (culturels, économiques, politiques, urbanisme, usagers...), une coordination transdisciplinaire, entre administrations, est souhaitable pour améliorer l’efficacité des projets.

Pour y parvenir, le rapport propose de légitimer, ou d’instituer, au sein des collectivités, un service ou une compétence transversale centralisant des informations déterminantes pour l’avenir du projet, et facilitant la discussion autour du sujet. Tout cela peut s’effectuer de façon simple et pragmatique :

- Dans les DRAC, en organisant un point de rencontre plus systématique entre les pôles Patrimoine, Création, Action culturelle et territoriale, pour mettre en commun les questions du bâti et celles des contenus culturels ;
- Dans les villes, en communiquant au service culture les éléments de planification urbaine afin de permettre, le cas échéant, une utilisation du bâti par des acteurs culturels locaux (en prenant exemple sur ce qui a été fait à Lille, en partenariat avec l’agence de développement et d’urbanisme de Lille Métropole, dans son

rapport de 2019, intitulé *Une approche renouvelée des lieux vacants* dans la métropole lilloise dans la perspective d'installation d'ateliers ou résidences d'artistes). Dans le même sens et de façon systématique, renforcer le repérage de bâtiments disponibles et amener à la création d'une cartographie dédiée.

B. Reconnaître et s'appuyer sur l'ingénierie urbaine et culturelle

Dans un but d'amélioration constante des pratiques au sein d'un projet de réhabilitation du patrimoine bâti, les collaborations entre collectivités territoriales et acteurs aux compétences complémentaires (architecte, urbaniste, entrepreneur culturel) sont à encourager dès les phases amont du projet (voir l'exemple du projet de la Marche des Capucins à Brest).

C. Investir le temps intercalaire

Occuper un espace de manière éphémère par le biais de festivals, d'expositions, d'ateliers d'artistes, représente un levier d'expérimentation et de (ré)appropriation du site par les habitants, les voisins du projet. Lorsque le projet futur est connu, l'occupation transitoire permet de tester et de préfigurer les usages à venir, et d'entrevoir un continuum, le Ministère pouvant jouer ici un rôle d'incitateur.

D. Développer les dispositifs d'EAC dans les territoires

Mobiliser les jeunes générations et permettre une meilleure appropriation du patrimoine local et compréhension de l'environnement est une démarche nécessaire. Le programme « Une école, un chantier » peut à cet égard constituer une porte d'entrée pour la valorisation des projets de reconversion.

II. Reconversion du patrimoine bâti : enjeux économiques et viabilité du projet

A. Renforcer le modèle économique

Pour mieux encadrer la prise de risque, le rapport propose qu'un diagnostic technique soit financé par le propriétaire du bien immobilier, ou à défaut par la (les) collectivité(s) publique(s) qui porte(nt) le projet de redynamisation.

De façon complémentaire aux partenariats choisis pour permettre la viabilité économique du projet, le rapport propose d'aborder également plus largement la question de la rentabilité, appelant à évaluer le projet à l'aune de ses conséquences sur un écosystème, un bassin de vie et non simplement sur le lieu en lui-même : quel impact sur le quartier, la ville, termes de flux, d'attractivité, de modifications profondes des usages bien au-delà du bâtiment lui-même, de la qualité de vie qu'il va générer ?

B. Résoudre les blocages normatifs

Au regard des contraintes existantes, de la diversité des acteurs et de la complexité des normes administratives à mettre en œuvre dans le cas d'une réhabilitation de bâtiment, le rapport propose de créer un statut type ERP (Établissements recevant du public) intermédiaire et provisoire pour l'occupation temporaire, qui reconnaisse la notion de préfiguration et prenne en compte une durée de moins d'un an.

C. Diversifier les sources de financement

La pérennité des projets de reconversions repose sur des équilibres financiers multi-niveaux (local, national, européen), mais aussi sur un enchevêtrement des types d'appels à projets, rendant la lisibilité complexe pour de nouveaux entrants.

Le ministère de la Culture pourrait se saisir de deux leviers à ce sujet. Le premier serait la création d'un guide répertoriant les différentes aides publiques pouvant être sollicitées pour un projet de reconversion patrimoniale. Le deuxième consisterait en la création d'un label pour les projets de reconversion de bâti existant, au service d'un intérêt public, afin de faciliter la convergence des financements.

Par ailleurs, l'élargissement du champs des partenariats possibles par le mécénat est à approfondir.

D. Accompagner les porteurs de projets

De nombreux projets de reconversions sont portés par des investisseurs privés, prenant une part de risque supplémentaire par rapport à des projets neufs. Afin d'encourager ces démarches, une bonification du taux de subvention de projets d'équipements culturels participant à la reconversion d'un bâtiment existant pourrait être étudiée. Autre piste, un volet culturel pour apporter un soutien financier complémentaire et non exclusif aux projets portant sur la réhabilitation patrimoniale pourrait être introduit dans les contrats de ruralités État-collectivité locale.

E. La RSE au service du patrimoine

La crise actuelle a remis au cœur des réflexions la question de l'habitat, du lieu de vie au travail. La réhabilitation de bâtiments vacants permettrait une adaptabilité aux nouveaux usages d'aujourd'hui, tels que le coworking et le télétravail avec le souci du bien-être collectif.

ANNEXE

SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS DU GROUPE 4

➤ ENCOURAGER L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

- Mieux accompagner les collectivités dans le repérage des bâtiments à conserver au regard des enjeux patrimoniaux et encadrer les conditions de leurs mutations dans les documents de planification (plan local d'urbanisme, rédaction d'orientation d'aménagement programmation...).
- Encourager les collectivités à mettre en place une cartographie du bâti disponible sur laquelle pourrait s'appuyer une stratégie d'aménagement culturel du territoire.
- Développer au sein des DRAC des instances départementales d'examen des projets pour favoriser la transversalité entre les pôles patrimoine, création et action culturelle.
- Apporter de la cohérence face à la multiplication de projets « concurrents » (ex : Fabriques de territoire, Réinventer le patrimoine, Action Cœur de ville...), d'agences et de ministères concernés.
- Intégrer dans le programme de formation du ministère des formations spécifiques aux reconversions des bâtiments patrimoniaux (tiers-lieux, temps intercalaire).

➤ RECONNAÎTRE ET S'APPUYER SUR L'INGÉNIERIE URBAINE ET CULTURELLE

- Faciliter l'émergence et la reconnaissance des acteurs culturels comme facilitateurs et accompagnateurs des collectivités en phase pré-opérationnelle des projets.
- Donner une place plus importante au ministère de la Culture au cœur de l'élaboration des politiques et programmes nationaux liés à l'aménagement du territoire.
- Faciliter l'identification des interlocuteurs nationaux.

➤ DÉVELOPPER LES DISPOSITIFS D'EAC DANS LES TERRITOIRES

- Étendre l'éligibilité à ce dispositif pour tous les chantiers portant sur des bâtiments patrimoniaux.
- Faire connaître ce dispositif et communiquer sur la plate-forme contributive recensant les projets réalisés auprès des intervenants potentiels, en particulier de l'Ordre des Architectes et de la Fédération des Métiers d'Art.

- Développer d'autres dispositifs d'EAC dans les sites patrimoniaux. Insérer dans les Convention de généralisation de l'EAC (CGEAC) des projets patrimoniaux dans la mesure des compétences des collectivités territoriales signataires.
- Sensibiliser et encourager les unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP) à la mise en œuvre de ces dispositifs dans le cadre de leur mission de promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

➤ **RENFORCER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE**

- Clarifier et renforcer le modèle économique des reconversions patrimoniales.
- Encourager les acteurs publics à assurer les dépenses techniques de survie et de diagnostic des bâtiments avant même la définition des projets.

➤ **DIVERSIFIER LES SOURCES DE FINANCEMENT**

- Création d'un label pour les projets de reconversion de bâti existant, au service d'un intérêt public afin de faciliter la convergence des financements.
- Synthèse par le ministère de la Culture d'un guide répertoriant les différentes aides publiques pouvant être sollicitées pour un projet de reconversion patrimoniale.
- Générer du flux par des programmes publics.

➤ **LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES AU SERVICE DU PATRIMOINE**

Promouvoir la RSE dans les politiques publiques en faveur du patrimoine et valoriser les opérations exemplaires.

➤ **ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJET**

- Bonifier le taux de subvention des projets d'équipements culturels participant à la reconversion d'un bâtiment existant.
- Financer les projets sous la maîtrise d'ouvrage des services déconcentrés, l'intervention de médiateurs extérieurs via des ateliers flash sur quelques jours et partageant la méthodologie des Ateliers des territoires sur l'approche participative et de co-construction avec l'ensemble des acteurs, pour imaginer collectivement de nouveaux usages à des bâtiments patrimoniaux délaissés.
- Mobiliser l'expertise concertée de ses services déconcentrés pour la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les emprises bâties délaissées présentant un intérêt patrimonial en cohérence avec les enjeux

d'aménagement culturel du territoire afin de soutenir l'implantation de programmes culturels de façon stratégique.

- Développer systématiquement dans les contrats de ruralités État-collectivité locale, un volet culturel pour apporter un soutien financier complémentaire et non exclusif aux projets portant sur la réhabilitation d'emprises bâties présentant un intérêt patrimonial.

➤ **CHERCHER À RÉSOUDRE LES BLOCAGES NORMATIFS**

- Créer un statut type ERP intermédiaire et provisoire pour l'occupation temporaire qui reconnaisse la notion de préfiguration et prenne en compte la durée de moins d'un an. Simplifier et accélérer les processus administratifs pour éviter la dégradation des biens immobiliers
- Créer des passerelles entre tous les acteurs du patrimoine et de l'immobilier (bailleurs sociaux, entrepreneurs, monuments historiques, etc.)