



ASRDLF 2013

50ème Colloque
Mons, du 8 au 11 juillet

CULTURE
PATRIMOINE
ET SAVOIRS



L'évaluation économique du patrimoine urbain et ses enjeux : une approche par la soutenabilité



L. Dalmas, V. Geronimi, J.F. Noël, J. Tsang King Sang

Centre d'Etudes sur la Mondialisation, les Conflits, les Territoires et les Vulnérabilités
Faculté des Sciences Sociales, Université Versailles St Quentin, 47 bd Vauban

78280 Guyancourt Cedex, France

Tel. : +33 (0)1 39 25 57 00 fax : +33 (0)1 39 25 53 00



laurent.dalmas@uvsq.fr, vincent.geronimi@uvsq.fr, jean-francois.noel@uvsq.fr, Jessy.Tsang@uvsq.fr

Résumé :

Le patrimoine urbain est désormais considéré par les acteurs du développement comme une ressource pour leur territoire, via notamment les retombées du tourisme qu'il génère. Ils cherchent donc à en préciser la valeur économique, d'autant plus que les outils standards de l'analyse économique, souvent à travers sa seule valeur d'usage, ne la cernent qu'imparfaitement. Cette évaluation est en fait délicate car ce patrimoine est une réalité complexe qui combine quatre dimensions interdépendantes : économiques, culturelles, sociales et environnementales. Notre objectif est ici de proposer une grille d'analyse à visée opérationnelle et visant, à partir de différents indicateurs, monétaires ou non, disponibles dans la littérature ou collectés sur place, d'évaluer l'intérêt économique de projets de réhabilitation et de valorisation du patrimoine urbain, et plus particulièrement dans les pays en développement où les difficultés d'accès à des données essentielles à l'évaluation économique constituent souvent très souvent un frein à celle-ci. Notre méthodologie repose notamment sur la notion de soutenabilité, empruntée à l'économie de l'environnement, c'est-à-dire la possibilité d'assurer la transmission du patrimoine en question aux générations futures. Sa mesure se fera par confrontation des flux d'investissement et de dégradation du patrimoine urbain dans ses quatre dimensions, l'introduction d'effets de seuil et de risques de non-soutenabilité devant permettre aux décideurs de juger de l'évolution possible de cette soutenabilité suite à la mise en place de projets de réhabilitation ou de rénovation du patrimoine urbain concerné. Deux cas d'études de patrimoines urbains de pays en développement viennent ici illustrer notre analyse : celui de l'île Saint-Louis du Sénégal et celui de la médina de Sousse (Tunisie).

Mots-clés : patrimoine urbain, soutenabilité, politiques de développement, réhabilitation et rénovation urbaines, évaluation économique, indicateurs, effets de seuil.

Introduction¹

Le patrimoine est désormais considéré comme un « moteur du développement local » (Banque Mondiale, 2001, p.4), puisqu'il participe directement à la création de valeur économique, par exemple à travers les activités issues du tourisme. Ainsi, l'évaluation économique du patrimoine est-il devenu un élément central dans la définition des politiques de développement (Vernières et al., 2012). Pourtant, toute notion de patrimoine renvoie à une dimension culturelle et historique que les outils standards de l'analyse économique ne cernent qu'imparfaitement (Vernières, 2011). Concernant le patrimoine urbain, c'est-à-dire un ensemble formé par les édifices monumentaux et l'architecture banale – habitations notamment – qui l'enserme, loin d'être la somme de différents monuments (il se peut même qu'aucun, pris isolément, n'ait la valeur d'un chef d'œuvre), c'est justement l'ensemble qui a une grande valeur par sa cohérence. Ainsi, la notion de patrimoine urbain possède-t-elle un caractère indissociable de son caractère multidimensionnel, qui résulte du *processus de patrimonialisation*².

C'est à partir de ce constat que nous proposons ici une définition opérationnelle de ce patrimoine urbain, qualifié d'*inclusif* en ce sens qu'il inclut quatre séries d'éléments interdépendants, éléments d'ordre économique, social, culturel et environnemental, qui le constituent et en font un système complexe, aux contours variables d'un cas concret à l'autre. Certains travaux de l'économie de la

¹ Les réflexions et analyses présentées dans le cadre de cette communication sont largement issues d'une étude réalisée pour l'AFD en 2011, à la demande de Marie-Pierre Bourzai. Les auteurs de cette communication tiennent à souligner les apports des co-auteurs de cette étude à ces réflexions, tout particulièrement Christine Mengin, Valéry Patin et Michel Vernières.

² Rautenberg (2003) distingue la patrimonialisation par désignation de la patrimonialisation par appropriation. Cette distinction est importante pour comprendre les conditions de soutenabilité d'un patrimoine.

culture ont proposé d'assimiler le patrimoine à du capital culturel, c'est-à-dire à un stock pour lequel les politiques de conservation constitueraient des programmes d'investissement (Throsby, 2001 et 2003, puis Ost, 2009). Mais, selon cette approche, c'est souvent la seule valeur d'usage du patrimoine qui est mise en avant (Greffé, 1990 et 2003). Nous trouvons au cœur de ce processus de patrimonialisation un intérêt visant à conserver et à transmettre le patrimoine aux générations futures. L'économie de l'environnement permet alors 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. Le recours à certains des outils et concepts de l'économie de l'environnement nous a donc paru ici particulièrement pertinent pour donner une valeur au patrimoine urbain ; la « soutenabilité du patrimoine urbain » sera définie comme la capacité à maintenir dans le long terme les différents types de capital (ou stocks) le constituant au moins au même niveau global. La vulnérabilité du patrimoine urbain recouvre ici la possibilité que la soutenabilité du patrimoine urbain soit remise en cause.

L'objectif de cette communication est de proposer une grille d'analyse à visée opérationnelle et permettant d'évaluer l'intérêt économique de projets de réhabilitation et de valorisation du patrimoine urbain. Cette grille d'analyse, issue d'études de cas, reprend en partie les grilles d'analyse présentes dans les évaluations (Banque Mondiale, Banque Interaméricaine de Développement) et la littérature existante (Fusco Girard et Nijkamp, 1997 ; Throsby, 2003 ; Ost, 2009), mais en proposant un cadre unifié autour de la notion de soutenabilité pour collecter et interpréter les informations pertinentes, en distinguant les dimensions de flux et de stocks dans l'évaluation du patrimoine urbain. Elle vise également à mettre en évidence la dichotomie usuelle entre « soutenabilité faible » (Hartwick, 1977 ; Solow, 1993) et « soutenabilité forte » (Daly, 1990). Nous concluons sur l'utilisation de cette grille d'analyse dans des « diagrammes de soutenabilité » découlant de l'analyse de deux patrimoines urbains très différents (bien qu'inscrits tous les deux sur la liste du patrimoine de l'Humanité), ceux de Saint-Louis du Sénégal et de la médina de Sousse en Tunisie, en mettant par conséquent l'accent sur leur utilisation dans une perspective dynamique, jusque là souvent négligée dans les études antérieures.

Un patrimoine urbain multidimensionnel dont la soutenabilité constitue un enjeu essentiel

Une approche économique du patrimoine urbain fondée sur son caractère multidimensionnel

Selon la définition initiale de Fisher en 1906, le capital constitue un stock de richesse qui existe à tout moment du temps et qui donne naissance à un flux de services s'écoulant au cours du temps, engendrant ainsi un revenu. Ainsi, aux catégories initiales de capitaux auxquelles faisait ici référence Fisher (capital physique, technique, financier) se sont successivement ajoutées les notions de :

- « capital humain », contribution issue des travaux initiaux de Becker (1964), désignant l'ensemble des aptitudes, physiques comme intellectuelles, de la main-d'œuvre qui sont favorables à la production économique ;
- « capital naturel », qui a été défini par Solow en 1974 et qui qualifie les ressources naturelles marchandes (renouvelables et surtout épuisables) comme des actifs de par leur contribution à l'activité productive ;
- « capital social » (Bourdieu, 1986 ; Putnam, 2000) ;
- « capital culturel » enfin (Bourdieu, 1986 ; Throsby, 2002), expression qui permet de mettre en évidence le fait qu'un actif d'essence patrimoniale peut engendrer des revenus particuliers.

Le patrimoine urbain peut justement être assimilé à un capital multidimensionnel recouvrant, à des degrés divers, à la fois en son sein quatre « dimensions » sur un même territoire, soit en adoptant une approche économique, autant de types de capital : du capital physique et technique, du capital humain et social, du capital naturel et, surtout, du capital culturel. Sa dimension économique regroupe alors essentiellement les actifs physiques que sont les infrastructures économiques (transports), les réseaux, les bâtiments sans caractère historique particulier, l'outillage des entreprises, les équipements collectifs. Sa dimension humaine et sociale comprend les principales caractéristiques de la population résidente, en particulier sa qualification, et des modalités de la vie sociale. Son capital naturel, à travers ses parcs, paysages, l'eau... en tant qu'éléments constitutifs du patrimoine urbain relève de sa dimension naturelle ; enfin, sa 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 essentiel de prendre en considération pour l'évaluation économique de tout projet le concernant.

Les apports de l'économie de l'environnement dans le cadre de l'évaluation d'un patrimoine à forte composante culturelle (le patrimoine urbain) :

Pour autant « capital » et « patrimoine » ne seraient plus vraiment synonymes si on leur ajoute le qualificatif de « culturel » car l'évaluation monétaire des services rendus par un patrimoine naturel ou culturel pose justement problème, contrairement aux autres formes de capital en général (Sirieux, 2003). Le patrimoine culturel, par son caractère exceptionnel, se distinguerait alors de la notion de capital généralement utilisée par les économistes parce que sa dimension culturelle recouvre, pour partie, des valeurs de non-usage, difficiles à évaluer économiquement. Cette dimension culturelle est en effet « multidimensionnelle, instable, contestée, sans unité de compte commune, et peut contenir des éléments difficiles à exprimer selon une échelle quantitative ou qualitative » (Throsby 2003, p. 280). En outre, Vecco (2007) insiste sur le fait que cette dimension culturelle ne serait pas comprise entièrement dans la Valeur Economique Totale (VET)³ mais se superposerait également à elle : « 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 & Nijkamp, 1997). On peut alors supposer, à la suite de Throsby (2003), que la valeur culturelle évolue dans la même proportion que la valeur économique. Du point de vue de l'analyse économique, les projets de patrimoine urbain se distingueraient des projets urbains classiques justement par cette dimension culturelle. Plusieurs auteurs considèrent toutefois qu'il est possible d'étudier le capital culturel et le patrimoine urbain en utilisant ces outils d'évaluation économique standard (Ost, 2009).

En effet, 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. Ainsi les diverses méthodes d'évaluation des éléments du patrimoine naturel, regroupées en quatre grandes catégories, seraient susceptibles d'être adaptées ou transposées dans le cas du patrimoine urbain : les méthodes directes, les méthodes indirectes, l'analyse multicritère et la méthode comptable macroéconomique.

L'évaluation contingente (méthode directe d'évaluation), permettant d'évaluer des valeurs de non usage ou intangibles, a été la méthode la plus utilisée dans l'évaluation du patrimoine naturel (Navrud et Ready 2002 ; Poor & Smith, 2004). 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, même si c'est ici aussi pour quelques études seulement (Mazzanti, 2001, 2003a, 2003b ; Shoji et Yamaki, 2004 ; Apostolakis et Shabar, 2005 ; Massiani et Rosato, 2008). Du côté des évaluations indirectes, la nature des acteurs pris en compte (propriétaires fonciers ou de résidences principales seulement) empêche souvent de recourir à la méthode des prix hédonistes, puisque basée sur les prix immobiliers. La méthode des coûts de déplacement (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 à la fois, par exemple la MCD (pour la valeur d'usage) et l'évaluation contingente (pour estimer 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. Du côté des méthodes d'évaluation multicritère, si les caractéristiques propres du patrimoine urbain, en particulier le mélange intime des valeurs d'usage et de non-usage et son caractère multiobjectif et multifonctionnel, plaident évidemment pour le recours à l'utilisation de méthodologies multicritère, on peut constater pour l'instant que celles-ci restent rares, même dans

³ Incluant à la fois valeurs d'usage et de non-usage.

des domaines voisins (par exemple l'étude Plottu et Plottu en 2010 sur l'évaluation de la valeur d'un paysage à l'aide d'une évaluation multicritère) et totalement absentes en ce qui concerne le patrimoine urbain.

Toutefois, 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 à une telle évaluation indirectement, l'ensemble des capitaux non économiques et non naturels étant calculés comme un 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, estimés comme un résidu, représente l'essentiel de la richesse totale des nations (de l'ordre de 75 % de la richesse totale des nations). Par analogie avec le traitement appliqué au patrimoine naturel, les rentes issues des activités touristiques, culturelles, récréatives, et associées à l'existence même de ce patrimoine urbain, permettraient alors d'évaluer la valeur de ce patrimoine urbain « intangible », tout en s'assurant d'éviter toute double comptabilisation. 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 : pour des valeurs d'usage uniquement, et seulement sur des activités identifiées et mesurées.

En définitive, nous retenons trois principales orientations :

- 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 ;
- sa dimension culturelle renvoie en outre 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 l'effet de son évaluation ;
- 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 et culturel repose donc 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.

Une quatrième orientation découle logiquement des trois précédentes, elle consiste à insister sur le lien entre évaluation d'un patrimoine urbain et soutenabilité.

La nécessaire question de la soutenabilité du patrimoine urbain :

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, et c'est justement l'articulation entre les différentes dimensions du patrimoine urbain qui permet de définir sa soutenabilité⁴ : la transmission aux générations futures du patrimoine urbain suppose, au moins, le maintien de sa valeur globale dans le temps. On s'éloigne ici d'une définition où la soutenabilité du patrimoine urbain ne serait définie que par l'attractivité économique d'un territoire : si elle peut être une condition nécessaire de la soutenabilité, elle n'en constitue pas une condition suffisante. En particulier, peuvent se révéler des risques de « disneylandisation » ou de « façadisme » liés à la seule prise en compte de l'attractivité économique.

La question de la valorisation du patrimoine urbain renvoie alors à l'évaluation des différentes composantes de la richesse, aux différentes sources de sa valeur. Mais alors comment mesurer la soutenabilité ? Dans l'approche de Hamilton (*in* Banque Mondiale, 2006), approche initialement adoptée pour le capital naturel, un indicateur de soutenabilité est constitué par le concept d'« épargne

⁴ S'inspirant de la définition développée dans le rapport Brundtland en 1987 – à savoir que « le développement durable, c'est s'efforcer de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité de satisfaire ceux des générations futures. », l'approche économique de la soutenabilité définit les conditions de transmission de la richesse actuelle en direction des générations futures.

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 une nouvelle fois de l'économie de l'environnement au patrimoine urbain, une telle approche de la soutenabilité conduit au repérage des flux d'investissement dans le patrimoine immobilier, mais également dans les infrastructures et l'ensemble des éléments constitutifs du patrimoine urbain. Puis il s'agit ensuite de comparer ces flux d'investissement aux dégradations subies par le patrimoine urbain.

Toutefois, l'analyse du caractère soutenable du patrimoine urbain doit être approfondie, notamment en précisant le critère de soutenabilité retenu (soutenabilité « faible » ou « forte »). Ainsi, selon une approche en termes de soutenabilité faible (Hartwick, 1977), les valeurs économiques, sociales, culturelles, historiques incluses à l'intérieur du patrimoine urbain sont supposées substituables. La norme de soutenabilité portera alors 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).

Cependant, il existe un troisième caractère, découlant des caractères multidimensionnel et soutenable qui, bien que fortement débattu, limite encore l'existence d'une parfaite similitude entre les notions de « patrimoine » et de « capital » dans le cas d'un patrimoine urbain : sa valeur d'authenticité (qui lui assurerait un caractère unique), et qui confère à sa perte éventuelle une dimension d'irréversibilité. C'est pour cette raison qu'une approche en termes de soutenabilité forte (Daly, 1990) serait préférable : on suppose que ces différentes dimensions du patrimoine ne sont pas substituables mais complémentaires, en fonction de certains seuils au-delà desquels la perte d'une des dimensions constitutives du patrimoine urbain serait irréversible⁵. Ainsi, les caractéristiques du patrimoine urbain qui lui confère son caractère multidimensionnel 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.

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.

L'évaluation économique du patrimoine urbain inclusif et de sa soutenabilité.

Etat des lieux des méthodes d'évaluation du patrimoine urbain vues sous l'angle de la valeur économique et de la soutenabilité

Il est possible de construire une grille d'analyse qui permette de préciser puis de regrouper, dans un cadre de cohérence, les principales informations nécessaires à une évaluation du patrimoine urbain centrée sur sa soutenabilité. Cette approche en termes de soutenabilité est, en effet, l'un des apports principaux de l'économie de l'environnement à l'évaluation économique du patrimoine urbain. Les apports, mais surtout les limites de travaux antérieurs ont constitué une source féconde de réflexion pour l'élaboration de cette grille d'évaluation.

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 même si le souci économique et social n'est pas absent de la préoccupation de l'UNESCO (à travers notamment la notion de *Historic Urban Landscape*). Concernant la Banque mondiale, les dotations culturelles ont été considérées, dès la fin des années 1990, comme « un puissant moteur du développement économique » (Banque Mondiale 2001, p. 4) mais là encore sans référence à la soutenabilité.

L'étude récemment menée par Ch. Ost en 2009 s'inscrit dans cette perspective. Elle privilégie l'approche en termes de VET (valeurs d'usage et de non-usage, à la fois directes et indirectes), 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. Il s'agit d'une grille d'analyse qui privilégie la dimension statique du patrimoine urbain, autour de la définition de

⁵ Par exemple, on pourrait considérer que sans un minimum de cohésion sociale, il est probable que les rendements économiques attendus d'un projet de réhabilitation ou de rénovation d'un patrimoine urbain diminuent.

sa valeur économique. Dans cette approche, le patrimoine est défini comme un capital, et la conservation devient un investissement pour le futur en permettant ainsi d'y appliquer les outils d'évaluation économique traditionnels. Nous pensons comme Ost que les difficultés associées à l'évaluation monétaire du patrimoine urbain doivent nous conduire à retenir un ensemble d'indicateurs plutôt qu'une seule mesure synthétique en termes monétaires et son approche présente l'avantage considérable d'identifier un certain nombre d'indicateurs opérationnels des différentes dimensions de cette valeur. Les deux approches (évaluation monétaire et indicateurs non monétaires) sont ainsi complémentaires et peuvent être utilement mobilisées, selon la disponibilité des données et les caractéristiques du patrimoine urbain et du projet analysés.

Une voie d'amélioration d'une telle grille d'analyse, sur le critère de la valeur économique, consisterait à distinguer la valeur économique en termes de stock (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. L'équilibre entre investissements privés et publics est ici mise en avant, de même que la nécessité d'évaluer les projets à l'aune de leur impact économique. Mais à l'inverse des études de la Banque Mondiale ou de celle de Ch. Ost (2009), la BID (2010) propose justement une approche des efforts de réhabilitation et de conservation en termes explicites 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 considéré comme étant 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 même les initiatives privées. La soutenabilité du patrimoine urbain dépend alors de la capacité à attirer et maintenir sur zone de nouvelles activités économiques, les résidents et les utilisateurs des centres historiques. Une telle approche de la soutenabilité du patrimoine urbain permet à la BID (2010) de mettre en avant l'importance du critère de l'attractivité économique des centres historiques et le principal avantage de la grille d'analyse proposée par la BID (2010) est cette fois la prise en compte explicite de la dimension dynamique du patrimoine urbain dans un cadre de soutenabilité. Toutefois, 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, réduisant ainsi la portée de son analyse.

Analyse économique du patrimoine urbain : proposition d'un diagramme de soutenabilité.

La grille d'analyse économique des projets portant sur le patrimoine urbain présentée ici reprend donc les principaux apports des approches de Ch. Ost (2009) et de la BID (2010), 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 :

- l'état du patrimoine urbain, selon les caractéristiques de stock dans les quatre dimensions culturelle, économique, sociale et naturelle ;
- l'évolution du patrimoine, selon les flux d'investissement et de dépréciation de ces stocks (revenus, dépenses, coûts...).
- L'information collectée sur ces deux dimensions permet de juger du patrimoine urbain selon deux critères :
- la valeur économique (selon les méthodes exposées précédemment) ;
- 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 ?) et en termes de stock (le seuil au-dessous duquel une dégradation irréversible se produit est-il atteint ?).

Ainsi, la soutenabilité implique-t-elle, 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.

L'approche en termes d'investissements et de dépréciations : le diagramme de soutenabilité.

La soutenabilité du patrimoine urbain est alors définie ici comme la capacité à maintenir au moins un même niveau global des différents capitaux (ou stocks) constitutifs de ce patrimoine urbain. Elle dépend donc des flux d'investissement et de dépréciation qui viennent influencer respectivement positivement et négativement l'évolution de ces différents stocks et par conséquent la valeur globale du patrimoine urbain. Par analogie avec l'approche en termes d'épargne véritable (Banque Mondiale, 2006), il convient de répertorier et d'évaluer :

- les flux d'investissement, qui viennent accroître le niveau du patrimoine urbain dans ces différentes dimensions, que ces flux soient privés ou publics⁶. En effet, du fait de la définition inclusive du patrimoine retenue, il s'agit d'inclure également dans l'analyse les investissements en capital culturel, humain et naturel qui doivent alors pouvoir faire ipso facto l'objet d'une évaluation monétaire, on l'a vu, souvent délicate ;
- les flux de dépréciations : aux dépréciations du capital, liées à l'obsolescence, à l'usure, il faut y ajouter les dégradations liées à la pollution et les pertes liées aux éventuelles migrations de la main-d'œuvre. Pour autant, les solutions utilisées dans la littérature économique ne sont pas non plus complètement satisfaisantes et nous ramènent alors encore une fois à des indicateurs plutôt non monétaires.

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 dénombrements (lorsqu'ils sont disponibles). Sans évaluation monétaire, et à 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 (tableau 1), sans forcément en passer par l'étape de l'évaluation monétaire, qui aurait pu cependant nous permettre de disposer alors d'un indicateur agrégé unique. Ainsi, nous obtenons un ensemble de quatre indicateurs représentant chaque dimension du patrimoine urbain, ensemble synthétisé et visualisé sur un diagramme de soutenabilité (figure 1) qui résume la situation du patrimoine urbain dans ses quatre dimensions, en fonction de seuils (tableau 1).

Tableau 1 : Seuil de soutenabilité, simulations de non-soutenabilité et de soutenabilité.

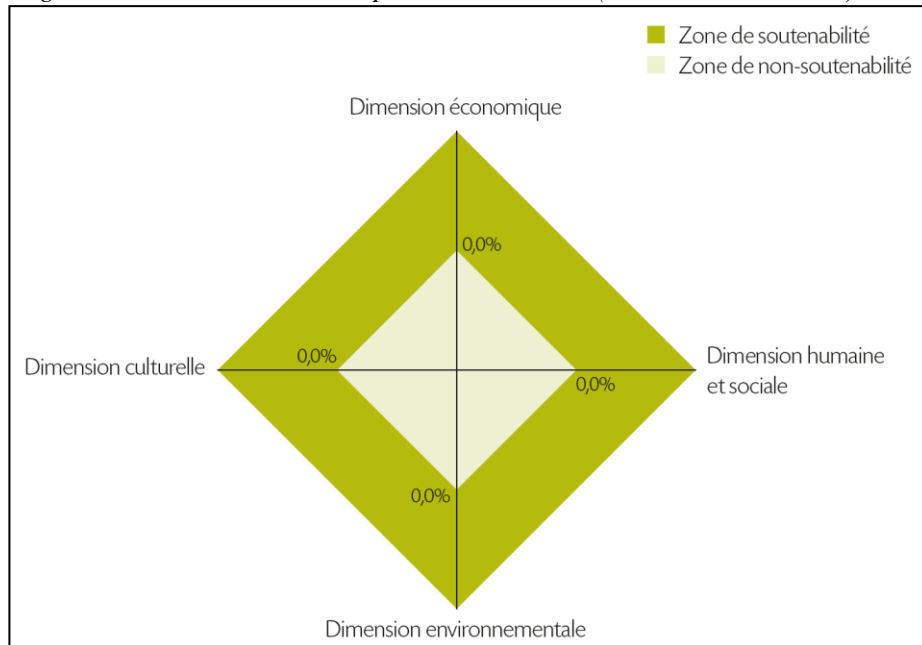
Taux d'accumulation	Non soutenabilité	Seuil de soutenabilité	Soutenabilité
Dimension économique	-1,0 %	0,0 %	1,0 %
Dimension humaine et sociale	-1,0 %	0,0 %	1,0 %
Dimension environnementale	-1,0 %	0,0 %	1,0 %
Dimension patrimoine bâti	-1,0 %	0,0 %	1,0 %

Note : ce tableau 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 figures 1 à 3 présentent graphiquement les situations évoquées ici.

La zone de soutenabilité correspond alors (figure 1, page suivante) 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.

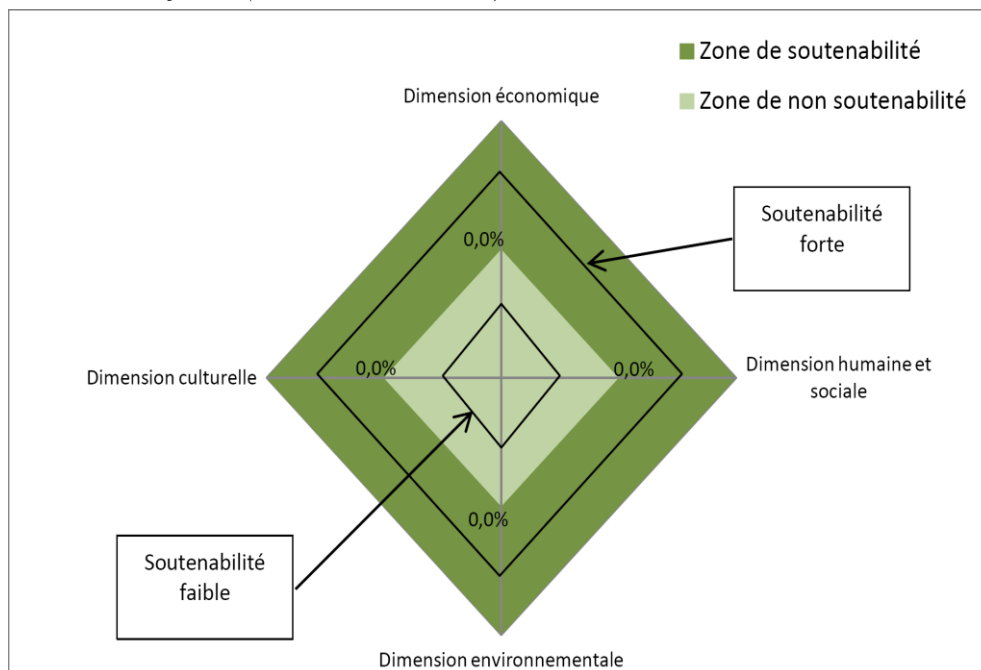
⁶ Dès lors, il convient, dans cette phase, d'identifier également la volonté et la capacité des acteurs clés, non seulement du projet patrimonial, mais aussi du développement local dans son ensemble, à réaliser effectivement ces investissements. Il faut donc repérer ces acteurs et évaluer leurs capacités 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.

Figure 1 : diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain (taux d'accumulation).



Afin d'expliciter l'intérêt d'un tel diagramme, les deux représentations suivantes illustrent les cas symétriques de soutenabilité forte et de non-soutenabilité forte⁷ (figure 2).

Figure 2 : diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain. Exemple de configuration soutenable au sens fort et au sens faible (taux d'accumulation).



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

Ce dernier diagramme illustre deux 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

⁷ « Forte », car les substitutions entre les différentes dimensions du patrimoine urbain n'ont pas à être mobilisées.

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 dimensions. La question se pose alors de savoir si l'accumulation positive dans une dimension compense ou non la dégradation dans les autres dimensions. Selon une définition faible de la soutenabilité, cette compensation est possible (ainsi, 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 une approche en termes de soutenabilité forte qui doit être considérée.

L'approche en termes d'existence d'éventuels effets de seuil ou de risques :

Les éléments rassemblés 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. Ainsi, une question cruciale pour la soutenabilité au sens fort, en dynamique, est 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, 2001 ; BID, 2010), 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 (risques de perte d'authenticité, de congestion des infrastructures, d'iniquité et de perte de capacité de régulation,...).

Ces risques peuvent 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. S'il est difficile d'évaluer directement ces seuils, il est possible de les cerner indirectement par des indicateurs (santé, sécurité, délinquance, densité de population, érosion, inondations, évolution des techniques de production...) portant sur leurs manifestations associées⁸. 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.

⁸ Ainsi, Giraud et Loyer (2006) identifient-ils l'atteinte d'un seuil écologique par la montée des flux migratoires.

Illustrations issues de deux terrains d'analyse : les patrimoines urbains de l'île de Saint-Louis du Sénégal et de la médina de Sousse (Tunisie)

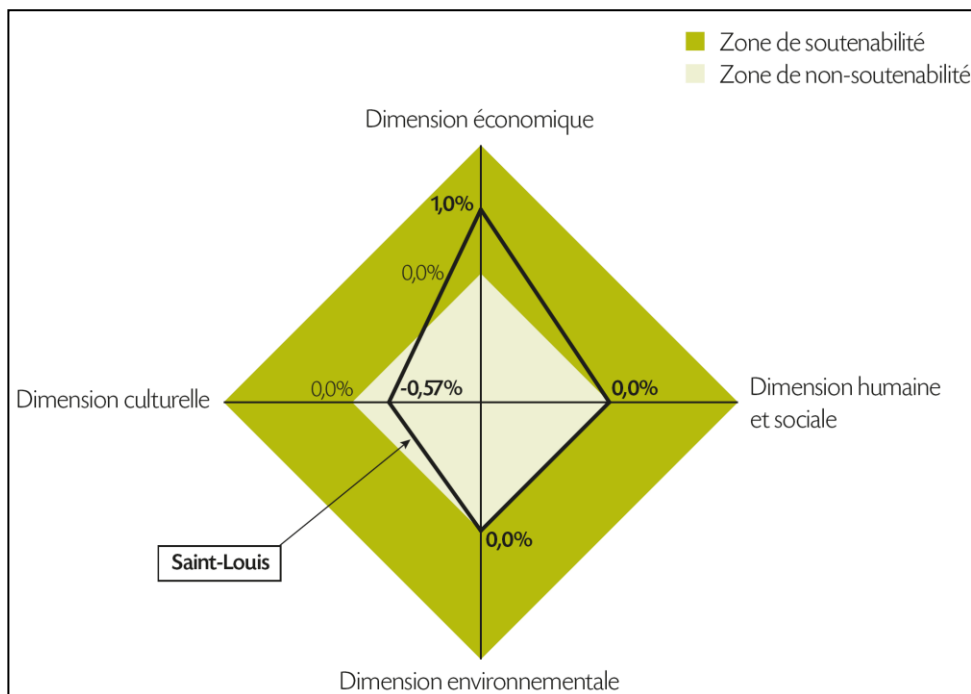
Nous nous proposons à présent d'illustrer dans un propos à visée méthodologique notre démarche d'évaluation d'un patrimoine urbain, sur deux villes, celles de Saint Louis du Sénégal et de Sousse (Tunisie). Bien que toutes les deux soient inscrites au patrimoine mondial de l'humanité, il s'agit de deux villes aux caractéristiques urbaines et aux histoires nettement différentes.

Nous nous sommes donc appuyés dans l'analyse de la soutenabilité 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 méthodologique⁹, à des simulations de leur caractère soutenable – ou non – en ayant recours au diagramme de soutenabilité présenté plus haut. L'apport de notre méthodologie étant de juger de la soutenabilité des patrimoines urbains considérés de manière non seulement statique mais surtout dynamique, nous illustrons pour chacun d'entre eux respectivement, dans un premier temps, la situation actuelle *via* un premier diagramme de soutenabilité et, dans un second temps, extrapolons celle-ci à travers des diagrammes de soutenabilité mettant en évidence les effets de seuils et leur risque de dépassement¹⁰.

Les diagrammes de soutenabilité du patrimoine urbain de l'île de Saint-Louis du Sénégal et de la médina de Sousse (Tunisie) :

La figure 3 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.

Figure 3 : diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain appliqué à l'île de Saint-Louis du Sénégal.



En conséquence, la question de la soutenabilité du patrimoine urbain dans son ensemble est engagée. Ce graphique permet de visualiser les enjeux de soutenabilité du patrimoine urbain. Il peut également permettre de visualiser l'impact prévisible de projets de réhabilitation de ce patrimoine. De tels

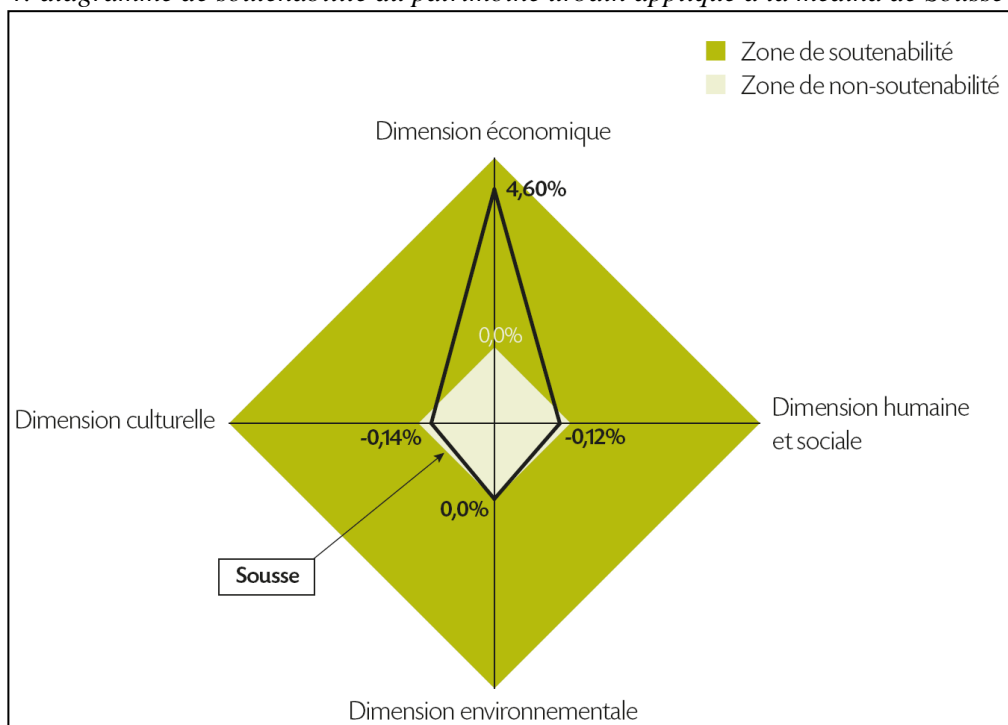
⁹ En effet, il conviendrait de compléter les données qui étaient disponibles, collectées sur place et dans les documents existants, cependant notablement insuffisantes dans de nombreux domaines nécessaires à l'analyse. Dès lors, pour toute étude opérationnelle, il serait indispensable de procéder à des études complémentaires (enquêtes, consultation d'experts, ...).

¹⁰ Ceux-ci se basant sur des scénarios tout à fait crédibles, issus de projets de réhabilitation ou de rénovation de leur patrimoine urbain

projets de réhabilitation sont en effet susceptibles de faire avancer la frontière d'accumulation au-delà du seuil de soutenabilité sur les différentes dimensions.

Le diagramme de soutenabilité (figure 4) illustre cette fois la situation dans laquelle nous situons la médina de Sousse à partir des estimations retenues et en utilisant les données monétaires et non-monnaïres disponibles. Par rapport au seuil de soutenabilité (toujours matérialisé par les bords du petit losange en vert clair sur le diagramme), le patrimoine urbain de la médina de Sousse serait quasiment soutenable. Effectivement, son patrimoine urbain 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 la dimension naturelle de celui-ci est supposé nul, la dimension économique connaissant un taux d'accumulation net assez positif, soit au-delà du seuil de soutenabilité (dans le losange vert foncé).

Figure 4: diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain appliqué à la médina de Sousse



Les diagrammes proposés pour Saint-Louis et la médina de Sousse (respectivement figures 3 et 4 précédemment) permettent donc 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. 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.

Evolutions des diagrammes de soutenabilité du patrimoine urbain avec projet de réhabilitation (île de Saint-Louis du Sénégal et médina de Sousse) :

Les diagrammes qui permettent d'apprécier la soutenabilité actuelle du patrimoine urbain, doivent donc être complétés par une analyse des dynamiques qui peuvent influencer sa trajectoire dans le temps. C'est ce que nous nous proposons d'étudier dans les cas du patrimoine urbain de Saint-Louis du Sénégal et de Sousse.

Ile de Saint-Louis du Sénégal.

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 économique et sociale sont trop limitées pour assurer de façon endogène le maintien du patrimoine bâti. La situation sur l'île de Saint-Louis correspondrait ainsi à un scénario que l'on qualifiera de *patrimonialisation contrariée*. L'implication des acteurs privés et publics, nationaux et internationaux, reste insuffisante pour empêcher la dégradation continue du patrimoine urbain (en quantité et en qualité), dans ses différentes dimensions. La population de l'île est stagnante, et l'on assiste à une stagnation (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 :

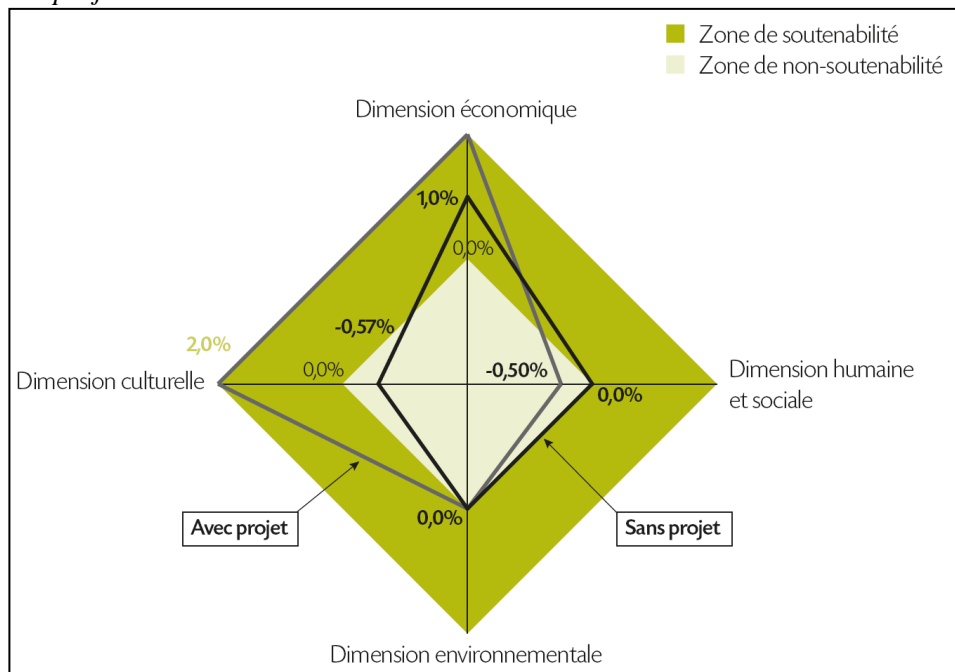
- un scénario de *patrimonialisation autocentrée et appropriée* : dans ce scénario, il y a mobilisation réussie des financements privés, maximisation des effets de diffusion économique de la réhabilitation, avec stabilisation de la population sur l'île, dans une relative diversité (avec implication des classes moyennes supérieures, pas forcément saint-louisiennes d'origine). Dans ce scénario, les principaux risques sont des risques de pertes de qualité associées à la réinterprétation de ce qu'est le patrimoine. Les impacts environnementaux sont réduits.
- un scénario de *patrimonialisation extravertie, faiblement appropriée*, le principal ressort de la patrimonialisation reposant 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. Les impacts environnementaux (pollutions, déchets) seraient mal maîtrisés dans ce scénario.

L'évolution du patrimoine urbain est ainsi encadrée par plusieurs contraintes et seuils. 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. De ce fait, le devenir du patrimoine urbain dépend étroitement des financements extérieurs. L'enjeu des projets de réhabilitation du patrimoine urbain réside ainsi 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 pour une partie importante, 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 *resort* à 20 kilomètres de Saint-Louis (tourisme balnéaire), avec des visites organisées à Saint-Louis. 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 Saint-Louis, et insuffisante pour assurer le maintien du patrimoine bâti sur l'île. En l'absence de données précises sur l'implication des élites économiques dans l'île de Saint-Louis, on doit se contenter d'un jugement approximatif sur ce point. A titre d'illustration des développements ci-dessus, est simulée 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 et 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 (figure 5, page suivante). 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 termes 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 Saint-Louis du Sénégal seraient ainsi irréversibles.

Figure 5: évolution du diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain de l'île de Saint-Louis du Sénégal avec projet de réhabilitation



La médina de Sousse.

Nous étudions deux scénarios extrêmes : 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 » :

- la 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 prenne bien vie 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 de s'y maintenir. Si la fermeture d'échoppes pour touristes (bien qu'actuellement stigmatisées car défigurant les quartiers authentiques) 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 devenant négatifs. Donc leur dépréciation et dégradation dans l'enceinte de la médina de Sousse pourrait être d'environ 1 % par an pour chacune des deux dimensions, (figure 6, page suivante). Dans ce diagramme, le losange irrégulier est entièrement compris dans le losange vert clair (« zone de non-soutenabilité »), indiquant qu'un tel projet entraînerait la frontière d'accumulation en-deçà du seuil de soutenabilité pour les différentes dimensions.

- un scénario plus optimiste (qualifié ici encore de *patrimonialisation autocentrée et appropriée*) pourrait cependant être envisagé, scénario basé sur la rénovation d'un certain nombre d'IMR – via des financements à la fois externes et privés locaux – serait concomitante avec des modifications aux 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 de réhabilitations pourraient être telles qu'elles généreraient à la fois : l'arrivée de touristes supplémentaires, le développement d'activités culturelles, un renouveau de l'artisanat local traditionnel, entraînant une augmentation de la population vivant et travaillant ainsi sur place (figure 7, page suivante). Alors, 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). Ce scénario optimiste 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). Par contre les impacts

environnementaux pourraient être réduits, si la population locale cherchait à préserver une qualité de vie ainsi retrouvée tant pour elle que pour les touristes. L'enjeu à moyen et long termes des projets de réhabilitation du patrimoine urbain de la médina de Sousse résiderait ainsi dans leur capacité à mobiliser des financements intérieurs et extérieurs.

Figure 6: évolution risquée du diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain de la médina de Sousse avec projet de réhabilitation (cas d'une patrimonialisation extravertie et faiblement appropriée).

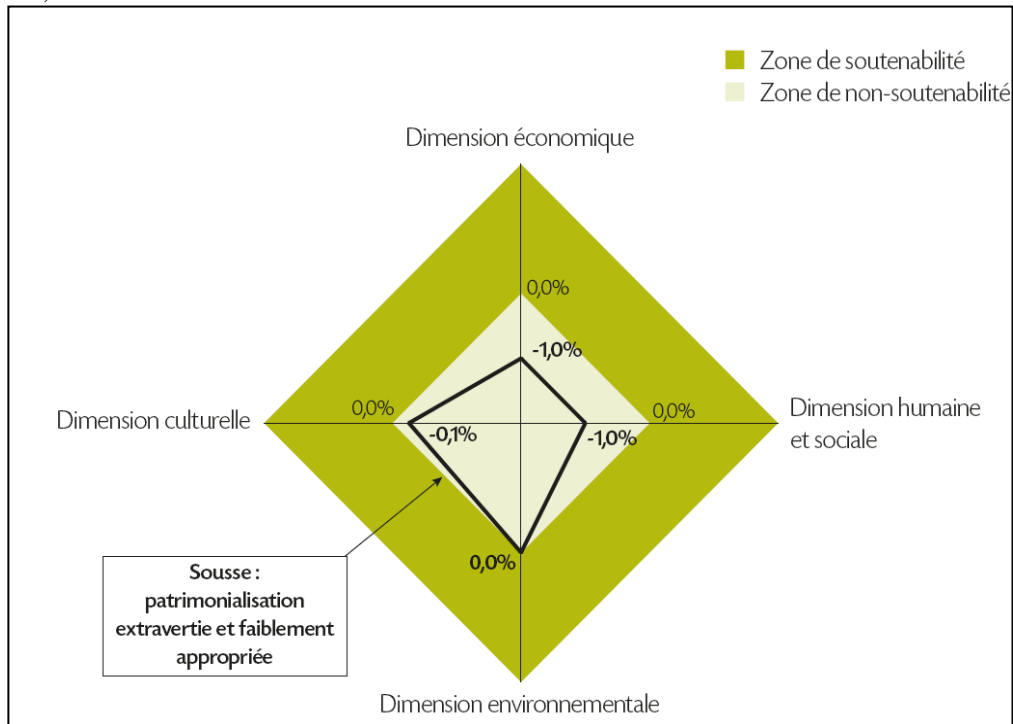
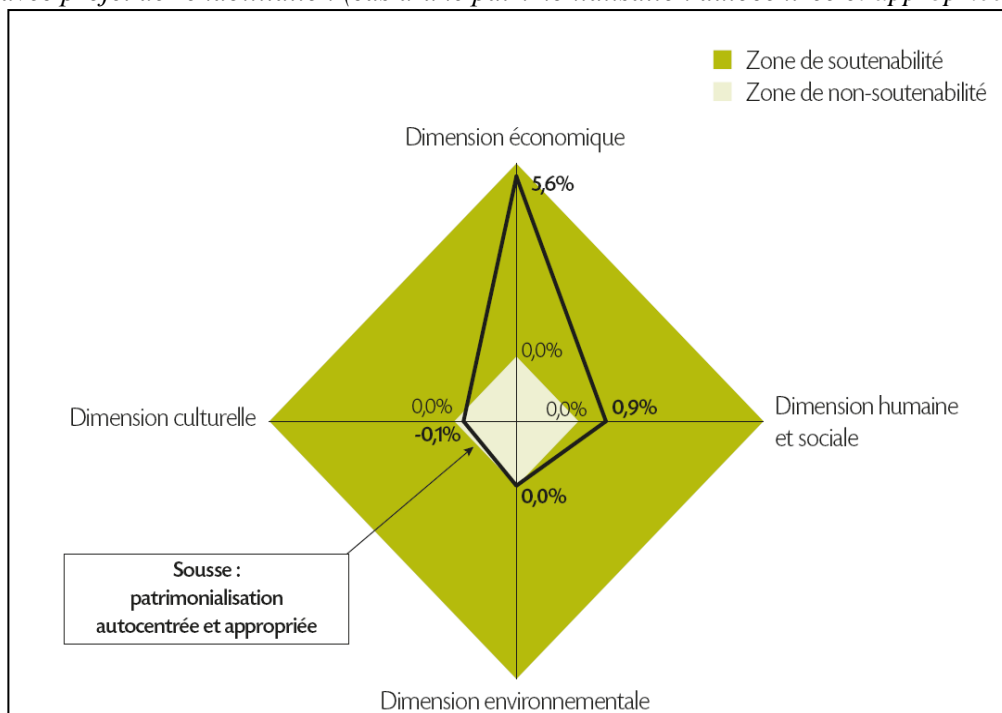


Figure 7 : évolution positive du diagramme de soutenabilité du patrimoine urbain de la médina de Sousse avec projet de réhabilitation (cas d'une patrimonialisation autocentrée et appropriée)



Conclusion :

A partir d'une analyse des diverses approches du patrimoine urbain, tant socio-historique qu'économique, nous avons retenu une définition inclusive de celui-ci, faisant ressortir ses caractères à la fois multidimensionnel, soutenable mais également authentique, dont le corolaire en est le risque d'irréversibilité sur certaines de ses dimensions faisant suite à des décisions dont les conséquences auraient été mal anticipées. Ainsi, la soutenabilité du patrimoine urbain, c'est-à-dire sa capacité à être transmis sur le long terme aux générations futures, a été évaluée en termes de flux (le territoire considéré est-il capable de maintenir, par les investissements réalisés, le montant du patrimoine urbain existant ?) puis en termes de stocks (existence d'effets de seuil en dessous desquels les différentes dimensions du patrimoine urbain ne peuvent descendre sans que l'ensemble de ce dernier ne soit compromis). Utilisant le concept de soutenabilité forte plutôt que celui de soutenabilité faible, couplé au caractère multidimensionnel du patrimoine urbain, nous avons préféré ne pas utiliser un seul indicateur synthétique et monétaire, mais autant d'indicateurs que de dimensions constitutive, selon nous, de ce patrimoine.

Les deux cas différents de patrimoines urbains, ceux de Saint Louis du Sénégal et de la médina de Sousse en Tunisie nous ont permis de construire des diagrammes de soutenabilité issus de cette grille d'analyse, tout d'abord en évaluant le caractère soutenable de leur patrimoine urbain actuel mais surtout en identifiant les seuils et risques que pourraient faire peser à l'avenir des projets de réhabilitation ou de rénovation de ceux-ci.

Par conséquent, si, dans l'hypothèse que nous considérons pourtant comme la plus favorable, la question de la soutenabilité du patrimoine urbain de l'île de **Saint-Louis** dans son ensemble est pour l'instant engagée dans un **scénario que l'on qualifiera de *patrimonialisation contrariée***. Concernant cette fois l'application de notre grille d'analyse dans le diagramme de soutenabilité, et en usant des données monétaires ou non-monétaires à notre disposition, le patrimoine urbain de la médina de Sousse connaîtrait une soutenabilité proche d'être assurée si les choses restaient en l'état, correspondant à un taux d'accumulation net négatif mais très proche de zéro dans trois des quatre dimensions et largement positif dans la dimension économique. Pour autant, le développement de projets pourraient remettre en cause ce jugement, évidemment assez statique. Ainsi, comme pour Saint-Louis du Sénégal, toute action de rénovation, s'il ne se concentre que sur une seule dimension au départ ne permettrait toujours pas d'assurer totalement la soutenabilité de la médina et contribuerait éventuellement à déséquilibrer le schéma en renforçant la dimension économique de celle-ci, sans pour autant améliorer l'état général du bâti ainsi que les dimensions humaine et sociale et environnementale.

Bibliographie

- ✓ Banque Interaméricaine pour le Développement, (2010), *The Sustainability of Urban Heritage Preservation*, séminaire du 23 Sep 2010 to 24 Sep 2010, concept document et études de cas, Washington, D.C., United States, <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*. World Bank, Washington.
- ✓ Becker, G. S. (1964), *Human Capital: A Theoretical and Empirical Analysis, with Special Reference to Education* (Vol. 80). New York: National Bureau of Economic Research.
- ✓ Bourdieu, P. (1986), « The forms of capital » In J. Richardson (Ed.) *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education* (New York, Greenwood), 241-258.
- ✓ Fisher I., (1906), *The Nature of Capital and Income*, The Macmillan Company, 427 pages.
- ✓ Fusco Girard, L. et P. Nijkamp (1997), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile delle città e del territorio*, Milan, F. Angeli.
- ✓ Giraud P.-N., Loyer D. (2006), *Capital naturel et développement durable en Afrique*. Document de travail n°33, AFD.
- ✓ Greffe, X. (1990), *La valeur économique du patrimoine*, Anthropos, Economica, Paris.
- ✓ Greffe, X. (2003), *La valorisation économique du patrimoine*, Paris, La Documentation française.
- ✓ Hamilton K. and M. Clemens (1999), « Genuine Savings Rates in Developing Countries », *The World Bank Economic Review*, Vol. 13, N° 2, 333-356.
- ✓ Hartwick, J. M. (1977) *Intergenerational equity and the Investing of Rents from Exhaustible Resources*, *The American Economic Review*, 67(5), 972-974

- ✓ Licciardi, G., Amirtahmasebi, R.(eds.) (2012) *The Economics of Uniqueness. Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development*, Urban Development Series n°3, The World Bank, Washington D.C.
- ✓ Mazzanti, M. (2001), « Discrete Choice Models and Valuation Experiments An Application to Cultural Heritage », XIII conferenza: stato o mercato?, *Intervento pubblico e architettura dei mercati*. Pavia, Università, 5 - 6 ottobre.
- ✓ Mazzanti, M. (2003a) « Valuing cultural heritage in a multi-attribute framework microeconomic perspectives and policy implications », *Journal of Socio-Economics* 32 (2003) 549–569.
- ✓ Mazzanti, M. (2003b), « Cultural heritage as a multi-dimensional, multi-value and multi-attribute economic resource », *Journal of Socio-Economics*, 31 (5), 1–31.
- ✓ Navrud, S. and R.C. Ready, (eds) (2002), *Valuing Cultural Heritage: Applying Environmental Valuation Techniques to Historic Buildings, Monuments and Artifacts*, Edward Elgar, Cheltenham, UK.
- ✓ Ost, C. (2009), *A Guide for heritage economics in historic cities, indicators, maps and policies*, rapport de recherche, The Getty Conservation Institute, Los Angeles.
- ✓ Patin, V., (2010), « The economy of Cultural Heritage, Tourism and Conservation », *International Preservation News*, n° 52.
- ✓ Plottu, B. et E. Plottu. (2010), « Multidimensionalité des enjeux du paysage : de l'évaluation à la décision », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*.
- ✓ Poor, J. and 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.
- ✓ Putnam, R. (2000), *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community* (New York: Simon and Schuster).
- ✓ Rautenberg, M. (2003). *La rupture patrimoniale. Bernin : A la croisée*.
- ✓ Shoji Y. and 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, 305-310.
- ✓ Siriex, A. (2003), *Le paysage agricole : un essai d'évaluation*, thèse de doctorat (Sciences économiques), Université de Limoges.
- ✓ Solow, R. (1974), « The economics of resources or the resources of economics », *American Economic review*, 64(2), 1-14.
- ✓ Solow, R. (1993), « Sustainability : an economist's perspective », in Dorfman R. et Dorfman N. (eds), *Selected readings in environmental economics*, Norton, New York: 179-187.
- ✓ Throsby, D. (2001), *Economics and Culture*, Cambridge (UK), University Press.
- ✓ Throsby, D. (2002), « Cultural capital and Sustainability concepts in the economics of cultural heritage » in de la Torre M. (ed.), *Assessing the Values of Cultural Heritage*, Los Angeles, Getty Conservation Institute.
- ✓ Throsby, D. (2003), «Determining the Value of Cultural Goods: How Much (or How Little) Does Contingent Valuation Tell Us ? », *Journal of Cultural Economics*, vol. 27.
- ✓ Vecco, M. (2007), *Economie du patrimoine monumental*, Paris, Economica.
- ✓ Vernières, M. (dir.) (2011), *Patrimoine et développement. Etudes pluridisciplinaires*, Editions Karthala, Collection Gemdev, Paris.
- ✓ Vernières M., Patin V. et al. (2012), *Méthodologies d'évaluation économique du patrimoine urbain : une approche par la soutenabilité*, collection « A savoir », n°13, AFD, Paris.
- ✓ Vivien, F.-D. (2009), « Pour une économie patrimoniale des ressources naturelles et de l'environnement », *Mondes en développement*, 37 (1).
- ✓ Zanchetti, S.M. Hidaka, L.T.F. (2011), « Measuring urban heritage conservation: theory and structure (part 1) », *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 1: 2, pp.96 - 108
- ✓ Zanchetti, S.M. Hidaka, L.T.F. (2012), « Measuring urban heritage conservation: indicator, weights and instruments (part 2) », *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 2: 1, pp.15 - 26