

ASPECTS ECONOMIQUES DE L'ASSAINISSEMENT DES ENSEMBLES MONUMENTAUX

INTRODUCTION

Le but essentiel de la protection des ensembles monumentaux est de conserver et de mettre en valeur des vestiges matériels des civilisations passées, c'est à dire le patrimoine immobilier ancien.

Il vaut toujours mieux pour la conservation, la protection et l'entretien d'un monument que celui-ci remplisse une fonction importante pour la société; cette fonction ne doit cependant jamais altérer le caractère du monument ou même, tout simplement, lui nuire.

Etant donné que toute intervention sur un monument ou un ensemble monumental requiert des moyens financiers, on ne doit pas envisager l'action à accomplir du seul point de vue de la conservation mais dans son ensemble, c'est-à-dire sans omettre d'en considérer les aspects pécuniaires.

REANIMATION

Une action générale est toujours nécessaire pour la réussite des opérations entreprises sur un monument. Le but de cette intervention, que l'on nomme aujourd'hui "réanimation", est de donner une fonction adéquate à l'édifice ou au complexe monumental et d'assurer ainsi son indépendance économique, tout en tenant compte des principes de protection, d'assainissement et de conservation. Les plus grandes possibilités de réanimation véritable sont ainsi assurées, au moins pour les monuments utilisables facilement, sans recourir aux subventions et autres "transfusions" financières, pour les maintenir artificiellement en vie.

Pour ces opérations de réanimation, une base solide est naturellement nécessaire, dont les points élémentaires sont les suivants :

- inventaire des monuments, sur la base duquel on procède à la mise en valeur du monument ou de l'ensemble monumental,
- études d'urbanisme études édilitaires et économiques,
- réglementation légale tant sur le plan national que sur le plan local,
- ébauche et projet de réanimation de l'édifice ou de l'ensemble, exécutés sur la base des éléments mentionnés ci-dessus,
- plan d'organisation du travail à effectuer.

INVENTAIRE

L'inventaire des monuments doit comprendre une documentation graphique et un dossier de données historiques. Dans la documentation graphique, doivent être réunis des plans géodésiques du complexe dans son entier (à l'échelle de 1/500 ou 1/200), un plan stratigraphique, des coupes caractéristiques, des relevés des façades, des dessins de détails particuliers à l'échelle voulue (1/20 ou 1/10), des échantillons des coloris et une documentation photographique sur l'ensemble et certains détails.

Le matériel historique consiste surtout en une bibliographie complète de l'édifice ou de l'ensemble étudié, - tous les documents anciens conservés dans les archives (plans, feuilles de cadastre, gravures, chronique, etc.) - et en toutes autres informations que l'on peut rassembler pour mettre en lumière leur histoire.

Les résultats de l'inventaire permettent de présenter, sous forme graphique, une analyse de l'ensemble ou du monument, en indiquant son intérêt.

ETUDES PARTICULIERES

Les études suivantes sont indispensables pour une opération de réanimation :

- Etude de la circulation,
- Etude des bâtiments communaux compris dans l'ensemble,
- Etude de la stratification (gabarit),
- Etude de la densité de population,
- Etude des locaux et pièces habitables (nombre et état des logements),
- étude des superficies occupées par des locaux commerciaux (surfaces et état des lieux),

matériaux et systèmes de construction employés pour les édifices anciens,
date des édifices,
état des édifices,
équipement technique et installations sanitaires des édifices,
indications concernant le niveau social des habitants,
indications sur les propriétaires des différents bâtiments,
indications sur les revenus pour les différents édifices ou l'ensemble.

REGLEMENTATION LEGALE

Toutes interventions sur les monuments et les ensembles historiques doivent être exécutées conformément aux règlements édictés et sous le contrôle de l'Intendance aux monuments ou de l'organisation compétente légalement reconnue.

Pour que la réanimation d'un monument réussisse, des règlements plus sévères sont nécessaires, qui prévoient même l'exécution obligatoire du programme ou l'expropriation et le transfert de propriété en faveur de l'organisme chargé de la conservation des monuments. Mais, d'autre part, ces règlements doivent offrir aux propriétaires des facilités financières telles que crédits, facilités et délais pour le paiement des impôts, etc., mesures qui incitent les propriétaires à conserver en bon état ces bâtiments anciens.

PROGRAMME.

Tout projet de réanimation doit se baser sur l'inventaire des monuments, sur les principes généraux en vigueur en matière de conservation - principes contenus dans la Charte de Venise 1964 -, sur les résultats des études citées en tenant compte des déterminations géographiques et sur la réglementation légale. Le programme ainsi défini détermine le rapport fonctionnel existant entre les ensembles anciens et les autres parties de la ville.

Ce rapport concerne la répartition des fonctions entre les deux parties de la ville et permet de choisir la destination qui sera donnée aux ensembles historiques, qui représentent d'importants moyens financiers. En déterminant l'affectation des édifices anciens, on doit tenir compte de leur intérêt architectural qui permet, grâce à des investissements complémentaires, leur utilisation, soit dans un but culturel (musées) et touristique, soit pour favoriser l'industrie hôtelière ou tout autre but commercial.

On a constaté, par expérience, que les ensembles monumentaux comprennent surtout des logements. On peut supposer, dès lors, qu'il serait utile et opportun du point de vue économique, de réduire le nombre de logements dans ces ensembles et de le ramener à moins de 50% des surfaces utiles au profit des locaux commerciaux. Il faut, toutefois, que le nombre des logements n'occupe pas une surface inférieure à 30% des surfaces utiles, car la population est indispensable pour maintenir la pulsation vitale véritable de l'ensemble durant la journée.

Mais il faut aussi assurer à ces logements conservés un équipement sanitaire et un confort supérieure à la moyenne, afin que viennent y habiter des personnes appréciant le milieu où elles vivent et jouissant d'un bon niveau de vie: des artistes, des personnes remplissant des fonctions publiques, des dirigeants d'associations culturelles et des intellectuels, par exemple.

Le programme de réanimation doit nécessairement résoudre les problèmes de la circulation, des garages et du stationnement. Si l'on destine certains locaux à des usages commerciaux, il faut canaliser la circulation à la périphérie de l'ensemble historique, où il faut prévoir les espaces suffisants pour les garages et parcs de stationnement; en ce qui concerne les abords même des monuments, la solution idéale est l'instauration d'une zone réservée aux seuls piétons. En procédant au choix des affectations, le programme doit garantir, avant tout, les locaux commerciaux qui seront réservés à l'artisanat et aux commerces destinés à l'approvisionnement des habitants du quartier. Ces superficies commerciales ne doivent donc servir qu'au tourisme, à l'artisanat et à certains commerces bien définis. Sont compris dans ces activités: le commerce d'objets d'art appliqué ou folkloriques, de peintures, d'antiquités, de tissus spéciaux et de tapis, d'orfèvrerie, de bijouterie, de fourrures, d'art décoratif, de mobilier de style, de porcelaines et de cristaux, ainsi que les salons de coiffure et les parfumeries, etc...

Il faut aussi réserver une part assez importante des surfaces utiles aux agences de voyage et de tourisme, environ 10 à 20%. Toute l'industrie hôtelière doit y être représentée, auberges, hôtels, bars, restaurants, brasseries, cafés, pâtisseries, etc... Il ne faut pas oublier les locaux représentatifs et administratifs. Si un ensemble monumental comprend aussi des espaces réservés à la promenade et aux loisirs de la population, ceux-ci doivent être inclus dans le programme de réanimation.

PREVISIONS FINANCIERES

Un élément primordial et inséparable de ce programme est l'évaluation des frais à engager pour la réanimation. Les frais correspondant à la réanimation des éléments particuliers, c'est à dire concernant les logements, locaux commerciaux, hôtels, musées et autres locaux destinés à des activités intellectuelles, et les dépenses relatives à la mise en valeur des monuments doivent toutefois être présentés séparément.

ASPECTS ECONOMIQUES

L'estimation des dépenses à engager est donc une des bases fondamentales de la réanimation d'un ensemble monumental. Lors de la mise au point du programme, il faut donc tenir compte du point de vue économique et rechercher les meilleures solutions pour que l'opération prévue soit rentable.

L'un des principaux aspects de ce problème est que les moyens financiers investis dans les superficies réservées aux locaux commerciaux sont mieux placés que ceux investis dans les logements. Un autre aspect important est que les réalisations les plus soignées et les plus belles "rendent" mieux, au sens propre comme au sens figuré, ce qui conduit à une rentrée plus rapide des investissements. On peut remarquer, en outre, qu'une meilleure présentation d'un ensemble, plus ordonnée et plus attirante - installations communales, boutiques élégantes, artisanat soigné, auberges typiques et surtout mise en valeur des monuments - est toujours favorable à l'accroissement des affaires dans le quartier, donc à l'accroissement des revenus. Ce meilleur rendement n'est d'ailleurs pas seulement dû à l'intérêt que portent à l'ensemble ancien les habitants de la ville, mais aussi à l'accroissement du nombre des touristes du pays ou étrangers, qui doivent y être attiré par une campagne de propagande.

En ce qui concerne, le rendement des fonds investis, il faut bien entendu incorporer dans le compte global de la réanimation de l'ensemble, l'intérêt des bailleurs de fonds privés. Chaque utilisateur des bâtiments et chaque commanditaire fait ses propres comptes et il faut veiller à ce que les investissements restent dans le cadre de l'estimation globale. Quand le programme de conservation exige des investissements que les bailleurs de fonds ne sont pas en mesure de couvrir par une gestion normale, le service des monuments doit prévoir une aide en leur faveur, sous forme de subventions qui seront comprises dans le programme financier global. L'aide financière peut aussi consister en facilités pour le paiement des impôts, crédits, prêts, dotations provenant de fonds spéciaux, etc....

ANALYSE ECONOMIQUE

Le Service chargé de la conservation des monuments marque de son sceau tout programme de réanimation et sa compétence doit s'exercer aussi bien en ce qui concerne l'inventaire architectural que les aspects économiques et l'étude de rentabilité. Les résultats de cette dernière doivent renseigner, rapidement, sur la rentrée prévue, à brève ou à longue échéance, des capitaux investis et sur le taux d'intérêt applicable. Pour ce faire, l'analyse préalable du rendement financier des locaux avant l'opération de réanimation est nécessaire; elle sera suivie du bilan des recettes de ces locaux, et autres résultats semblables, après les investissements.

CONCLUSIONS

Un bon programme garantit l'opportunité des investissements en vue de l'opération de réanimation. Ce programme ne réussira que s'il est discuté et approuvé par les organismes spécialisés et les administrations compétentes, ou bien par un cercle élargi comprenant aussi toutes les personnes concernées par l'opération. La réalisation idéale est celle dont le programme reçoit l'approbation légale, comme les plans d'urbanisme.

En tous cas, seule l'organisation compétente chargée de la conservation des monuments, en collaboration avec des techniciens spécialisés, est en mesure d'élaborer un tel programme et de veiller à sa bonne exécution.

Marijan KOLARIC

Directeur,
Service pour la protection des Monuments de
la R. S. de Slovénie

YUGOSLAVIE