

Notre Métier Acheter, Valoriser, Vendre.



Toulouse - 10, Place du Capitole - Hôtel Maleprade
(Renaissance et XVII^e siècle)



Bruxelles - 59, rue Belliard
Hôtel de maître classé M.H. (XIX^e siècle)



Paris XIII^e - rue Berber-du-Mets
Château de la Reine Blanche - Classé M.H.
(XVI^e et XVII^e siècle)



Paris VIII^e - 68, rue du Faubourg Saint-Honoré
Hôtel de Duras (XVIII^e siècle)

Un Maître d'ouvrage, Au service du Patrimoine Historique.

Faire revivre des lieux empreints d'histoire dans le cadre de rénovations de qualité, tel est l'esprit dans lequel nous remplissons chacune de nos missions. Cette exigence de qualité nous a valu la confiance de propriétaires pour la mise en œuvre d'opérations d'envergure.

*Si vous souhaitez vendre ou valoriser un patrimoine historique,
Vous pouvez contacter Olivier Bucaille chez Ogic Patrimoine Historique au 01 44 85 65 05*

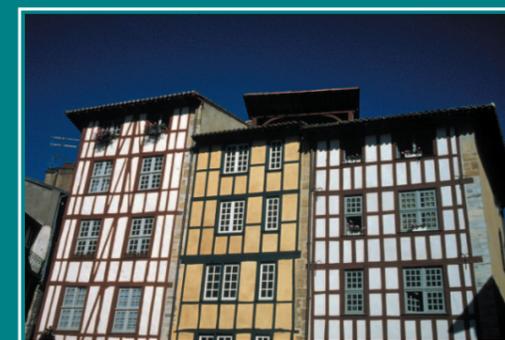
OGIC

31, rue Pouchet - 75017 Paris
Tél. : 01 44 85 65 03

ibiza OGIC SA - RCS Paris B 382 621 134 - Crédit photos : Philippe Moulou - Studio Open - Marie-Françoise Pilsart

COLLOQUE

Loi Malraux : 40 bougies pour éclairer l'avenir



ACTES DU COLLOQUE

Bayonne

jeudi 27, vendredi 28 et samedi 29 mars 2003



VENDREDI 28 MARS

Un levier fiscal	45
Thierry SCHMITT, Avocat spécialiste en droit fiscal, maître de conférence à l'université Robert Schumann de Strasbourg (Centre de droit des affaires)	
Vers une vraie loi fiscale ?	48
Table ronde	
Des habitants et des visiteurs	55
Alain de LA BRETESCHE	
Fait-il bon vivre dans les secteurs sauvegardés entre les habitants, les touristes et les autres ?	56
Table ronde	
Des métiers, des entreprises et des architectes	63
Michel FONTAINE, Président de l'association Maisons Paysannes de France Jean FOUIN, Directeur du Centre de formation des Maisons Paysannes de France	
Construire la chaîne des savoirs	66
Table ronde	
La loi Malraux : un processus adaptable ?	73
Table ronde	
A partir de la loi Malraux, quelle sauvegarde pour le territoire ?	77
Robert LECAT, Inspecteur général de l'administration des affaires culturelles	
Débat	79

SAMEDI 29 MARS

Synthèse et conclusions	
Docteur Jean GRENET, Député maire de Bayonne	
	84
Alain de LA BRETESCHE, Ancien Bâtonnier, Avocat au barreau de Laval, spécialiste en droit rural,	
	84
Président des Journées Juridiques du Patrimoine Michel CLEMENT, Directeur de l'Architecture et du Patrimoine, Ministère de la Culture	
	87
Annexes	
Texte complet des interventions fournies par les orateurs préalablement au colloque	
	92

Jeudi 27 mars

Ouverture et accueil**Docteur Jean GRENET**

Député maire de Bayonne



Je remercie le Président Alain de La Bretesche d'avoir organisé dans notre ville ce colloque consacré aux 40 ans de la loi Malraux. Je vous souhaite à tous la bienvenue à Bayonne, capitale administrative, économique et culturelle d'une vaste agglomération de 180 000 habitants, soit la deuxième agglomération d'Aquitaine. Bayonne, capitale du Pays Basque, attachée à sa culture, sa langue, ses traditions, qui lui ont valu de conserver une authenticité, qu'il s'agisse de la côte ou de l'intérieur, et qui lui vaut, sur le plan touristique notamment, un succès grandissant.

Bayonne a 2 000 ans. Bâtie autour de son port, sur la Nive basque et l'Adour gasconne, qui confluent très symboliquement devant l'Hôtel de Ville, Bayonne a son histoire marquée par le port mais aussi par sa vocation militaire. Bayonne a toujours été une place forte, ceci tenant à sa situation stratégique. Vous ne serez donc pas étonnés de découvrir les vestiges gallo-romains, médiévaux, de nos fortifications, et celles plus récentes et magnifiquement conservées de Vauban. C'est dans le périmètre des remparts de Vauban qui se trouvent aujourd'hui, sur les quartiers du grand Bayonne et du petit Bayonne, le secteur sauvegardé de notre ville. Cette ville se caractérise donc par un patrimoine important dans lequel la cathédrale Sainte Marie, qui fait partie du patrimoine de l'UNESCO, et son cloître, occupent une position dominante. Bayonne, ville de 41 000 habitants, possède également deux musées remarquables. Le musée Bonnat, certainement en province un des plus beaux musées de France, mais aussi le musée Basque et de la Tradition Bayonnaise, complètement rénové, doté d'une muséographie moderne et inauguré il y a 18

mois par Madame Tasca, ministre de la Culture. L'organisation de ce colloque sur la Loi Malraux à Bayonne a pour moi valeur de symbole. Le 4 août 1962, en effet, André Malraux, ministre de la Culture, faisait adopter une loi novatrice sur la protection du patrimoine historique et esthétique, et sur la restauration immobilière. La loi instaure des secteurs sauvegardés par un instrument juridique qui permet d'aborder la conservation d'ensembles d'immeubles (et non plus d'un seul monument), leur sauvegarde et leur mise en valeur. 40 ans après, le colloque de Bayonne vous réunit pendant 3 jours, vous, praticiens de haut niveau, pour une réflexion sur la loi et des propositions pour l'avenir. Cette loi est un outil indispensable de la revitalisation du centre ancien de Bayonne dont j'ai fait une des priorités de ma politique municipale, en totale harmonie avec Jean-René Etchegaray, adjoint à l'Urbanisme, dont la compétence en la matière n'est plus à démontrer. Il est aussi l'organisateur de ce colloque, sur le plan local.

Un seul chiffre suffit à résumer l'ampleur de la tâche qui reste à accomplir : un tiers des mille immeubles du centre ancien ne répondent toujours pas aux aspirations des nouveaux résidents. La problématique consiste à démolir des dizaines de milliers de mètres carrés de plancher, constituant pour partie ces logements. Car, et c'est bien là tout le paradoxe apparent d'une revitalisation efficace, il nous faut d'abord démolir partiellement le bâti ancien pour laisser l'espace et la lumière entrer dans notre projet de vie en centre ancien. Comme nous sommes sur un patrimoine très majoritairement privé, cela passe par une communication de tous les instants auprès des habitants

comme des propriétaires, qui semblent parfois installés dans un fatalisme causé par la grande vétusté de leurs biens. Une vétusté contre laquelle il peut paraître difficile de lutter, eu égard au coût des restaurations à une telle échelle. Plus qu'une inertie coupable, je rencontre chez eux un sentiment d'impuissance, après tout compréhensible, face à des enjeux aussi écrasants. D'où l'intérêt de faire de ce sujet l'affaire de tous, grâce à une Direction de l'Urbanisme, ici admirablement dirigée par Jacky Cruchon, qui allie la compétence de l'expert à la passion. Cette Direction est toujours à l'écoute, toujours prête à conseiller sur les moyens juridiques et fiscaux qui sont aujourd'hui à disposition. On peut d'ores et déjà regretter l'insuffisance de ces moyens, fondée sur une approche souvent fautive qui fait des propriétaires en centre ancien des nantis qu'ils ne sont pas ou plus, dans leur grande majorité.

La restauration, quant à elle, doit être confiée à des professionnels porteurs d'un savoir faire spécifique. Là aussi, la Ville doit et sait accompagner les divers corps de métiers sollicités par une formation continue adaptée. A cet égard, Bayonne n'a pas hésité à se doter d'une boutique du patrimoine et de l'habitat, rue Poissonnerie, où les techniques et les matériaux respectueux du bâti ancien sont exposés et explicités. Il est d'ailleurs très réconfortant de constater que les artisans et les entreprises ont pour la plupart mis un réel enthousiasme à se former pour répondre à ces exigences de qualité. Cette boutique est très fréquentée et n'en finit pas de faire des émules chez de nombreuses municipalités de France confrontées aux mêmes problématiques que nous.

Pour répondre à cet objectif de qualité, la

démarche se doit d'être ambitieuse, même si elle comporte des contraintes incontestables. C'est la condition du succès et de la pérennité de l'œuvre entreprise, et j'observe quotidiennement une évolution des esprits dans ce domaine. Il y a quelques années, nous étions, avec nos prescriptions et nos exigences, des " enquiquineurs ". Cette phase est dépassée. Aujourd'hui, tout le monde souscrit à notre projet, dont les premières réalisations ont prouvé le bien-fondé. Cette phase de restauration progressive, dont la façade des immeubles donnant sur Nive, si emblématique de Bayonne, témoigne superbement échafaudage après échafaudage, est en marche. Les combles sont reconquis. Les surélévations, les terrasses ouvrent des lieux, qu'on croyait voués à l'ombre et au rangement, à de nouveaux modes d'habitation. On ose enfin parler de modernité en centre ancien avec le retour en force de jeunes couples dès qu'un pro-

gramme immobilier est livré.

Certes, ce travail est long et loin d'être terminé. Une trentaine d'années seront encore nécessaires pour achever la requalification. Mais je peux affirmer que, des propriétaires aux agents immobiliers, des artisans aux futurs locataires, le message d'une renaissance possible du " Vieux Bayonne " est aujourd'hui reçu et partagé avec une certaine fierté collective.

Devant tant de travail, d'efforts, de persévérance nécessaire, où puiser l'énergie pour relever ce défi ? Simplement dans l'amour du beau, dans la passion de sa ville. Merci à tous ceux qui nous aident à Bayonne dans cette tâche exaltante : Alexandre Melissinos, notre talentueux architecte du secteur sauvegardé, le maître à penser de notre projet, Anne Mangin-Payen, notre architecte des bâtiments de France, gardien du temple, partageant nos ambitions et nos objectifs, Bernard Voinchet, notre architecte en chef des monuments histo-

riques, et Bayonne n'en manque pas, qui veille avec amour et pertinence sur notre patrimoine, Jacky Cruchon, pierre angulaire du dispositif, dont la compétence est aujourd'hui reconnue à l'échelon national et international, Jean-René Etchegaray, notre adjoint à l'urbanisme, qui ajoute à la compétence du juriste éminent qu'il est le partage de nos objectifs et l'amour de notre ville. A vous toutes et tous, experts qui êtes venus à notre rencontre, je tiens à vous dire que nous sommes fiers et heureux de vous accueillir. Je vous remercie par avance du travail qui sera fait durant ces trois jours, et dont je ne doute pas qu'il portera ses fruits. Merci enfin à vous, André Malraux, visionnaire éclairé qui avez sauvé les plus beaux centres de nos plus anciennes villes de France. Grâce à vous, nos cœurs de villes ne deviendront jamais des sanctuaires, aussi beaux soient-ils, mais des lieux de vie, où se marient harmonieusement le passé, le présent et l'avenir.

Introduction des travaux

Alain de LA BRETESCHE

Ancien Bâtonnier, Avocat au barreau de Laval, spécialiste en droit rural,
Président des Journées Juridiques du Patrimoine

Monsieur le sous-Préfet de Bayonne, Monsieur le député maire,

Il y a 10 ans, à Dijon, un autre colloque fêtait les 30 bougies de la loi Malraux, qui a aujourd'hui 40 ans. Dans les actes de ce colloque, quelqu'un avait décidé d'établir un recueil de citations et de textes de référence. Le premier d'entre eux était le suivant : " dans nos villes, des masures délabrées, noires, hideuses, méphitiques, se traînent autour des monuments que la civilisation a semés ça et là, comme on voit dans un jardin mal tenu des limaçons à la bave impure ramper sur la tige d'un lilas en fleur ". C'est de Victor Considérant, dans la Description du phalanstère et considérations sociales sur l'architectonique, en 1848. La phrase est belle. Au printemps, dans la ville de Bayonne, c'est tout de même paradoxal. Je vous laisse juge, après vous être promené dans le secteur sauvegardé de Bayonne, sur les bords de l'Adour et de la Nive, du point de savoir si cette ville n'a pas fait de considérables progrès depuis, comme beaucoup d'autres villes en France, qu'on la considérait comme " noire, hideuse et méphitique ".

Il est en effet particulièrement symbolique, Monsieur le député maire, que vous ayez décidé avec votre équipe municipale d'accueillir ce colloque pour les 40 bougies de la loi Malraux. Je voudrais pour ma part exprimer quelques remerciements, et tout d'abord à vous-même. Vous teniez à cette manifestation et vous avez

tout fait, malgré un report que nous nous sommes imposés pour une meilleure organisation, pour que l'accueil de votre ville soit le meilleur possible. Je voudrais saluer votre adjoint, le bâtonnier Etchegaray, qui tenait également beaucoup à cette manifestation. Depuis trois mois, il est en contact quasi-quotidien avec l'équipe des Journées Juridiques du Patrimoine, avec vos collaborateurs, notamment Jacky Cruchon, que je tiens à remercier tout particulièrement pour le travail considérable qu'il a accompli dans la préparation matérielle et intellectuelle de ce colloque. Par conséquent, mille remerciements à la ville de Bayonne, pour avoir eu l'idée, pour nous avoir aidés à la mettre en œuvre, et pour le secteur sauvegardé de Bayonne qui constitue un exemple.

Je voudrais remercier également non pas toutes les personnalités présentes dans cette salle, qui sont très nombreuses, mais Madame la représentante de l'UNESCO, chargée du patrimoine mondial. C'est pour nous un précieux encouragement qu'elle ait accepté de venir ici. Le patrimoine mondial, dont nous rêvons tous, ces fabuleux endroits du Taj Mahal à Lyon qui constituent un exemple pour l'action de nombre de personnes présentes ici. Je salue également le sénateur maire de Chinon, président de la commission des secteurs sauvegardés. Déjà, en 1992, il était à l'ouverture du précédent colloque pour accompagner dans son

histoire la loi Malraux.

Nous allons passer trois jours à Bayonne, sous deux patronages : celui du ministre de la Culture, Jean-Jacques Aillagon, qui sera représenté samedi par le Directeur de l'Architecture et du Patrimoine, Monsieur Clément, et celui du secrétaire général du Conseil de l'Europe, qui a bien voulu donner son patronage personnel. Ce n'est pas si fréquent. Il marque ainsi l'intérêt que la Direction du patrimoine au Conseil de l'Europe, extrêmement active, donne à nos travaux. Ces deux patronages ne sont pas indifférents, dans la mesure où le ministère de la Culture sera particulièrement présent au cours de nos travaux, ainsi que cette direction européenne.

Je me dois de saluer, malgré la compétition active entre les fonctionnaires et hauts fonctionnaires du ministère de l'Équipement et du ministère de la Culture dans le domaine du patrimoine, les nombreux représentants de l'Équipement. Je suis particulièrement heureux de vous informer de la présence d'un membre du cabinet du ministre de la Culture, Christophe Dalstein et un membre du ministre de l'Équipement, Madame Alix de La Bretesche.

Nous ferons en sorte que ces différentes institutions, avec vous tous, puissent accomplir un travail fructueux. Les architectes des bâtiments de France sont particulièrement nombreux ici. Votre métier se trouve à un tournant de son his-

toire, ce qui peut en inquiéter certains d'entre vous. Nous entendrons avec intérêt ce que vous avez à nous dire dans ce domaine particulier des secteurs sauvegardés. Vous êtes également nombreux, fonctionnaires et hauts fonctionnaires, élus de différents coins de France, militants de la cause du patrimoine dans les associations. Nous avons donc un groupe particulièrement riche pour ces 3 jours.

Nous sommes accueillis dans des locaux qui, pour être municipaux, sont utilisés par l'université. C'est l'une des composantes les plus anciennes de nos villes que les groupes de Basoche. Quelques-uns se sont manifestés ce matin. Je me demande s'ils n'ont pas un léger différend avec les autorités de police municipale de la ville, différends qui peuvent tourner au folklore. Cela fait aussi partie du patrimoine !

Dans cette salle pleine et restreinte dans laquelle nous allons passer trois jours, nous pouvons d'ores et déjà commencer à créer une ambiance simple et de travail, aussi conviviale que possible. La Ville de Bayonne a prévu qu'à l'occasion des déjeuners, des dîners, de la visite du secteur sauvegardé que vous pourrez faire samedi, d'un concert auquel vous pourrez vous inscrire pour l'un des soirs, vous puissiez travailler mais aussi vous distraire, et faire

connaissance avec la ville et son ambiance. Profitez-en au maximum.

J'en viens à l'organisation de notre travail. Pour chaque thème, des intervenants de référence expliqueront ce qui est, ce qui a été, l'objectif étant de ne pas se repaître uniquement du passé, mais d'être le plus possible tournés vers l'avenir. Je demande donc aux intervenants de choisir dans leurs propos ce qui est propositions, constructions, ce qui peut être utile pour l'avenir des secteurs sauvegardés. Après ces discours de référence, nous tiendrons chaque fois une table ronde. Dans chacune d'entre elles, un certain nombre de personnes qualifiées s'exprimeront. Avec elles, chacun d'entre vous pourra s'exprimer.

Samedi matin, nous aimerions parvenir à un bon niveau de conclusions. Il sera porté à François de Mazières, conseiller technique du Premier Ministre, qui suit la préparation de notre colloque depuis longtemps. N'ayant pu venir, il recevra un certain nombre d'entre nous pour recueillir nos conclusions, dans les 15 jours à venir. Je suis en effet persuadé qu'il n'y a pas d'avancée en France sans politique interministérielle. Bien des choses se débloquent en France dès lors que le Premier Ministre ou le Président de la République décide de s'en

occuper !

Enfin, l'assistance présente est très multidisciplinaire. Certains d'entre vous trouveront peut-être notre thème de ce matin très juridique, mais rassurez-vous : il sera question ensuite d'architecture, de finance, de sociologie, etc. Il vous appartiendra de vous adapter aux propos des uns et des autres.

Je remercie chacun d'entre vous pour votre présence et votre participation, dans la joie d'être à Bayonne pour ces 3 jours !



Alain de LA BRETESCHE

Notre première série d'intervenants réfléchira sur " la loi Malraux, une loi en mouvement ". Il s'agit de rappels historiques, d'évaluation du texte originel et de bilans critiques.

Yves Dauge a joué dans le processus de la loi Malraux et dans son histoire un rôle important. Il continue de jouer ce rôle et introduira notre débat, avec sa vision de praticien des secteurs sauvegardés (notamment à Chinon) et de politique. Isabelle Cassin dressera pour sa part l'état des lieux juridique, avec l'évaluation du texte. Elle ébauchera un bilan critique. Nous accueillons également le Professeur Frier, que je remercie particulièrement de sa présence. Il est un spécialiste du problème traité et nous communiquera sa vision de la loi Malraux, dans son état actuel.

Participeront aux premiers débats de la table ronde Anne-Marie Cousin, Catherine Bersani, Alexandre Gady, passionné du Marais et des secteurs sauvegardés parisiens, et Noël Mouré, qui anime avec moi ces rencontres.

Une loi en mouvement : rappels historiques évaluation du texte originel - bilan critique

Yves DAUGE

Sénateur-maire de Chinon, Président de la commission nationale des secteurs sauvegardés,
président fondateur de l'association nationale des villes et pays d'art et d'histoire

J'ai l'honneur de présider la commission nationale, prenant ainsi la suite du maire de Dijon, Monsieur Pujade.

Ces textes de loi comptent beaucoup, mais encore plus les personnes engagées dans cette politique depuis quelques décennies. Nous le voyons ici : cette politique est très marquée par l'engagement d'élus, de professionnels - architectes, urbanistes, fonctionnaires d'Etat ou ter-

ritoriaux. Je souhaite donc mettre l'accent sur la dimension personnalisée de cette politique. Ce constat est d'autant plus nécessaire que l'aspect relationnel, voire émotionnel, a beaucoup fait défaut dans les politiques urbaines des dernières décennies. Or ces dernières sont d'abord fondées sur la présence des habitants. Malheureusement, elles ont été marquées par des opérations d'urbanisation qui n'étaient pas

toutes mauvaises, mais ne permettaient pas véritablement de vivre en ville.

Il faut se remettre à l'esprit qu'au moment de la loi Malraux, la plupart des villes détruisaient leur centre historique au nom d'une conception moderniste. Le coup d'arrêt a été porté par un certain nombre de personnes - j'ai vécu de très près ce qu'il s'est passé à Tours, par exemple, qui était d'une certaine manière un secteur sau-