



Le patrimoine dope les territoires

La restauration des monuments historiques serait une charge démesurée pour les collectivités locales, entend-on souvent. D'où vient alors que certaines voient au contraire le patrimoine comme un levier économique ? Joinville, en Haute-Marne, fait figure de laboratoire pendant que, partout en France, un véritable travail en réseau porte ses fruits.

Par Sophie Laurant

LE PATRIMOINE est un élément dopant pour l'économie locale, notamment dans la ruralité », martelait encore Stéphane Bern en août dernier dans *Le Pèlerin* (n° 7446). La conviction de ce héraut de la cause du patrimoine est partagée par les acteurs du secteur, qu'il s'agisse des entreprises de restauration, des offices de tourisme ou des délégues des fondations, des élus et du public. La prise de conscience, elle, a mis du temps à émerger. Pourtant, sur le terrain, les expériences positives se multiplient.

Rendez-vous à Joinville, en Haute-Marne, 3 000 habitants au milieu d'un territoire rural désindustrialisé. De l'avis de Véronique, qui a grandi ici, « jusqu'à ces dernières années, c'était triste. Les rues semblaient à l'abandon ». Aujourd'hui, cette jeune retraitée et son



LIRE SUR
LEPELERIN.COM
Notre dossier sur
Le Grand Prix Pèlerin
du Patrimoine.
[lepelerin.com/
GPPP-2025](http://lepelerin.com/GPPP-2025)

mari, Jean-Christophe, remarquent que « les demeures anciennes sont devenues très jolies. Et les bords de la Marne ont retrouvé leur cachet. » Par quel miracle, sachant que, depuis le milieu des années 1980, la bourgade a perdu 40 % de ses habitants et que les logements vacants ont été abandonnés par des propriétaires qui n'avaient plus les moyens de les entretenir ?

De nébuleuses sociétés civiles immobilières les ont alors rachetés pour les louer, sans les rénover, à une population paupérisée par la fermeture des fonderies – la moitié des jeunes des environs sont sans diplôme ni emploi. Les lambris, cheminées et autres parquets en chêne ont été pillés sans vergogne. « La ville s'autodétruisait avec résignation, se souvient Bertrand Ollivier (sans étiquette), arrivé à la tête de la mairie en 2006. Il fallait stopper cet



engrenage, changer son image à l'extérieur et rendre leur fierté aux habitants. »

Un pari sur le long terme

Depuis 2013, un programme volontariste axé sur le logement allie menace et promesse. Côté « bâton » : quarante arrêtés ont été pris en même temps pour mettre en demeure les propriétaires d'effectuer les restaurations, sous peine de saisie. « C'était novateur de s'attaquer ainsi à la propriété privée. On nous l'a reproché, mais il s'agissait de sauvegarder notre patrimoine commun ! » rappelle l'élu. Côté « carotte », avec l'aide de la direction départementale des territoires, la municipalité cherche des

Restauration d'un hôtel particulier du XVIII^e siècle, à Joinville (Haute-Marne). Celui-ci fait face à une belle maison du XV^e siècle à pans de bois, bientôt réaménagée en appartements locatifs.

PHOTO : HÉLÈNE SIGNAIRE POUR LE PÈLERIN

financeurs et passe des accords avec des bailleurs sociaux pour transformer certaines demeures en appartements locatifs à prix modérés.

C'est ainsi que Nicole, 86 ans, s'est installée il y a trois ans dans un appartement HLM de la rue des Royaux : « Je voulais quitter ma maison et me rapprocher des commerces. J'ai été conquise par son style ancien et sa terrasse, en plein centre-ville. » Peu à peu, dans cette rue élégante, elle a apprécié de voir resurgir sous les crépis gris des maisons médiévales à pans de bois bruns, rouges ou bleu-gris, de sobres immeubles en pierre blonde et

• • •



...

même de majestueux hôtels particuliers du XVIII^e siècle... Le processus est lent, mais soixante-dix immeubles ont déjà été sauvés. Le quartier résonne d'ailleurs du bruit des travaux qui se poursuivent.

La municipalité emploie une chargée de projets qui fait le lien entre tous les intervenants. « Nous devions absolument refaire le toit, et elle nous a aidés à obtenir des subventions à condition de restaurer en même temps la façade », expliquent Véronique et Jean-Christophe, qui ont hérité d'une étroite maison bordant la rivière. Résultat : les encorbellements ont été dégagés par une des entreprises spécialisées dans les monuments historiques de la région, auxquelles ce programme d'investissement bénéficie particulièrement (*voir infographie ci-contre*). À présent, le couple rénove lui-même l'intérieur « pour créer trois studios confortables ». Ils espèrent louer aux ingénieurs parisiens qui viendront pour les travaux préalables à la construction de Cigéo, le centre d'enfouissement de déchets radioactifs à Bure, à 25 km de Joinville.

1 Grâce à son riche patrimoine historique, Joinville mise sur l'amélioration du cadre de vie de ses habitants.

2 Rue des Royaux, le maire, Bertrand Ollivier (à d.), et François Griot (à g.) entrent dans un immeuble récemment restauré et transformé en HLM.



LE PÉLERIN N°7460 - 20 NOVEMBRE 2025

Si la baisse du nombre d'habitants a nettement ralenti, la situation demeure fragile. Tout en restant prudente, la ville veut « être prête » si des retombées proviennent de Cigéo, à partir de 2030. En attendant, elle compte sur la venue d'une nouvelle population : les retraités qui quittent la région parisienne pour cause d'habitat trop cher. « La Bretagne et le Perche sont saturés, soutient François Griot, chargé du patrimoine à la ville, alors on cherche à les convaincre ! » Il faut parler « d'amélioration du cadre de vie et de logement durable plutôt que de restauration », insiste-t-il. Les deux vont de pair, mais, parfois, « les gens pensent que le patrimoine est un "truc superflu pour les riches", ou que cela se limite aux visites de monuments, comme dans l'émission de télé *Des racines et des ailes*. »

Des cités toutes singulières

Le tourisme, s'il est bienvenu, n'est donc pas la priorité de Joinville. Pas plus que celle des autres « petites cités de caractère », label auquel la commune adhère depuis 2015 : ces 265 petites villes et villages (*lire encadré p. 34*) affirment leurs



Un indéniable vecteur de richesses

Pour prouver que le patrimoine est « rentable », ses défenseurs citent trois études, assez anciennes, qui montrent, en effet, un très fort « effet de ruissellement » de l'argent investi dans les restaurations.



De 19 à 31 €

de retombées économiques pour 1€ investi dans la restauration du patrimoine bâti.

6 000 emplois

sont créés ou maintenus chaque année rien que par les chantiers soutenus par la Fondation du Patrimoine.



► **directs** (entreprises de restauration)

► **indirects** (fournisseurs, sous-traitants)

► **induits** (par l'exploitation des sites, retombées touristiques, salaires directs qui profitent à l'économie locale)



1,3 milliard d'euros

a été mobilisé par l'État en 2025 pour le patrimoine (contre 1,194 milliard en 2024 et 1,143 milliard prévu en 2026). Le budget de l'État consacré à l'entretien et aux restaurations du patrimoine était en progression en 2025, mais risque de subir des coupes l'an prochain.

Sources : Étude nationale menée par l'agence régionale du Patrimoine de Paca 2009 ; Étude menée sur la région Languedoc-Roussillon, 2009 ; Fondation du Patrimoine-cabinet Pluricité, enquête de 2019 ; Ministère de la Culture.

principes dans une charte, notamment leur volonté de rester vivants toute l'année en maintenant, grâce à la valorisation de leur patrimoine, des commerces et des artisans qui transmettent des savoir-faire. « Cette démarche aide chaque ville

à révéler son caractère propre et à lutter contre cette standardisation qu'on observe trop en France », insiste Laurent Mazurier, directeur des Petites cités de caractère de France, qui énumère : mêmes zones de chalandise aux entrées des villes, même mobilier urbain...

Grâce à ce label, les cités obtiennent des conseils en urbanisme, une ingénierie pour leurs projets et peuvent échanger sur leurs expériences. « Notre rapport, en 2023, conclut qu'il est essentiel que les différentes collectivités territoriales travaillent davantage ensemble, avec aussi les labels patrimoniaux et avec l'État, dans les zones à l'écart des grandes métropoles », confirme Élise Moreau, présidente du Conseil économique, social et environnemental régional de Bourgogne-Franche-Comté. Elle cite l'exemple réussi du site archéologique de Bibracte, à l'ouest d'Autun (Saône-et-Loire). Cette colline et son musée de la civilisation gauloise bénéficient du réseau associatif Grands sites de France. Et sa gestion est assurée par un établissement public de coopération



SPÉCIAL PATRIMOINE

... culturelle auquel participent douze communes rurales. « On commence à observer l'impact positif de ce site très dynamique sur l'économie de ces villages. Il attire des touristes, mais aussi des universitaires, des associations culturelles, des participants à des chantiers de restauration... »

Une attractivité retrouvée

Un projet patrimonial « phare » peut donc irriguer tout un territoire. C'est ce qu'espère Denis Thuriot, à la fois maire (LREM) de Nevers (Nièvre), président de la communauté de communes et coprésident du réseau national des Villes cathédrales. En effet, Pougues-les-Eaux, dans l'agglomération de Nevers, a été choisie, le 13 octobre dernier, pour accueillir à partir de 2029 l'ambitieux chantier-spectacle – financé par du mécénat privé – de construction d'une copie grandeur nature de la charpente de Notre-Dame de Paris. Comme pour le navire *l'Hermione* à



On dénombre 182 villages qui ont adhéré au label des « Plus beaux villages de France ».



S'appuyer sur des labels

« Village fleuri », « Village préféré des Français », « Village étape », « Site Unesco », « Grand site de France »... Les labels sont nombreux à figurer à l'entrée de nos agglomérations et de nos sites. Trois, en particulier, offrent un réseau de soutien aux municipalités axé sur le développement de leur « capital patrimonial » : → « Petites cités de caractère » : créé en 1975, ce label concerne 265 communes de moins de 6 000 habitants. Il aide la commune à planifier sa politique patrimoniale.

→ « Les plus beaux villages de France » : créé en 1982, il regroupe 182 villages de moins de 2 000 habitants. Il a pour spécificité de soutenir « un développement maîtrisé du tourisme, au service des habitants ».

→ « Les plus beaux détours de France » : créé en 1998, il rassemble une centaine de communes pouvant aller jusqu'à 20 000 habitants, mais situées à l'écart des grands axes de communication. Un partenariat avec Michelin permet au label d'édition un guide annuel. ■

Rochefort (Charente-Maritime), ou pour la réplique de château fort de Guédelon (Yonne), on parle de plus de 300 000 visiteurs par an. « Pour moi, c'est une mise en lumière, qui bénéficiera, par ricochet, à notre belle cathédrale et à celles des cités voisines – Autun, Bourges (Cher), Moulins (Allier) –, ajoute le maire de Nevers. En outre, cela crée un pôle d'attractivité autour des métiers du bois, importants dans notre région, et pour notre forêt des Bertranges, labellisée « d'exception ».

Dans ces régions de « la diagonale du vide » que l'industrie a en grande partie désertées, le patrimoine peut même devenir intéressant en matière d'investissement ! La Banque des territoires, émanation de la Caisse des dépôts, a lancé, le 16 septembre dernier, sur la majestueuse place ducale de Charleville-Mézières (Ardennes) un deuxième programme national appelé « Territoires d'Histoire(s) ». Le principe est simple : la Banque apporte 250 millions d'euros de fonds propres et recherche la même somme auprès d'investisseurs privés prêts à miser sur le long terme. Sont levés 500 autres millions via des prêts bancaires. Au total, un milliard

d'euros va être investi dans cinquante sites dans toute la France d'ici à 2030.

Des investisseurs intéressés

À Charleville, le programme permettra de réhabiliter deux pavillons de cette place, classés aux Monuments historiques, pour y créer un hôtel-restaurant haut de gamme. Un équipement qui fait défaut dans la région, aussi bien pour la clientèle d'affaires que pour un certain tourisme. À charge, pour l'établissement hôtelier, de générer suffisamment de recettes pour rembourser l'investissement, sous forme d'un loyer à la Banque des territoires. « C'est ambitieux mais sur notre premier programme, en cours depuis 2019, ça marche », commente, satisfaite, Constance Mourier des Gayets, directrice d'investissements immobiliers à la Caisse des dépôts. Là encore, le montage de chaque dossier et l'étude de leur viabilité nécessitent une coordination entre la direction régionale des affaires culturelles – qui attribue des subventions d'Etat pour la restauration des monuments classés –, les promoteurs privés, les élus...

Cette spécialiste note aussi une évolution du type de projets qui s'installent dans



En Bourgogne, les alentours du mont Beuvray bénéficient de l'attractivité du site archéologique de Bibracte.



La cathédrale de Nevers (Nièvre) attire 220 000 pèlerins et visiteurs par an.



LIRE SUR LEPELERIN.COM
l'article sur le projet de copie de la charpente de Notre-Dame de Paris, à Pougues-les-Eaux (Nièvre).
lepelein.com/Pougues

ces châteaux, anciens hospices, casernes ou moulins... « Au départ, il s'agissait surtout d'hôtels et de restaurants. Désormais, ces vastes édifices vont abriter plusieurs activités : une brasserie de bière voisinera avec un espace de coworking ou un tiers-lieu associatif ; une garderie d'enfants avec une épicerie solidaire et une maison France services... » Ainsi, les ambitions sociales et économiques rejoignent-elles de plus en plus celles des amoureux du patrimoine et du développement durable. Une belle promesse pour redonner vie au bâti ancien partout en France. ■