



Principe du Best Owner: nouvelle chance pour le patrimoine bâti

A chaque bâtiment son propriétaire adéquat

Souvent, les bâtiments présentant une valeur patrimoniale font l'objet de conflits d'intérêts apparemment contradictoires entre conservation et rentabilité entravant leur mise en valeur. Pourtant, nombre d'exemples de restauration réussie débouchent sur un succès économique. Le rôle des propriétaires étant primordial, le CUREM (Center for Urban and Real Estate Management) de Zurich a développé un instrument dénommé principe du Best Owner qui ouvre des perspectives prometteuses pour la sauvegarde du patrimoine bâti.

Monika Suter,
Patrimoine suisse, Zurich

Photos: Børje Müller, Bâle

Ces vingt dernières années, les subventions versées par la Confédération pour la conservation des monuments historiques se sont considérablement réduites. De nouvelles formes de gestion des bâtiments anciens s'imposent. Or, la compréhension de la valeur d'un bâtiment peut être très conflictuelle, les uns s'attachant à la valeur de témoignage historique, les autres à la rentabilité d'un bâtiment. Des exemples montrent toutefois que la restauration intelligente d'un objet patrimonial peut être synonyme de rentabilité.

Le principe du Best Owner est un système de gestion intégrée qui place le propriétaire au centre. Le critère de référence n'est pas le profit maximal, mais la valeur ajoutée qu'apportera la gestion du bâtiment patrimonial. Les « mauvais » immeubles n'existent pas. A chaque immeuble correspond un propriétaire adéquat. L'instrument du Best Owner prévoit l'analyse des qualités d'un propriétaire en fonction de trois critères: culture, stratégie, structure. Le critère « culture », c'est-à-dire la sensibilité et

la motivation du propriétaire, joue un rôle décisif. Le propriétaire idéal doit adopter une stratégie axée sur la mise en valeur de la substance historique. L'application de ce critère sera facilitée par la présentation d'exemples de stratégies ayant débouché sur des opérations réussies et rentables. Le critère « structure » permet d'analyser précisément les conditions de propriété. La recherche d'un « meilleur propriétaire » s'imposera s'il est impossible d'améliorer les caractéristiques correspondant aux trois critères étudiés. L'intervention de fondations ou des pouvoirs publics, par exemple, peut permettre de débloquer certaines situations. La mise sur pied d'une plate-forme spécialisée dans ce segment du marché immobilier pourrait assurer une plus grande transparence et améliorer l'information sur l'offre et la demande d'objets du patrimoine bâti. La liste rouge de Patrimoine suisse est un premier pas dans cette direction. Parallèlement, l'application du principe du Best Owner devrait être encouragée par les pouvoirs publics.

EN SAVOIR PLUS

Pour plus de renseignements: lire le travail de diplôme de Monika Suter, téléchargeable sur le site: www.curem.ch dans les « working papers ».