



HAL
open science

À qui profitent les ruines ?

Alix Sportich Du Réau de La Gaignonnière

► **To cite this version:**

Alix Sportich Du Réau de La Gaignonnière. À qui profitent les ruines ?. Revue du marketing territorial, 2021, La médiatisation des villes en décroissance, 6. halshs-03230334

HAL Id: halshs-03230334

<https://shs.hal.science/halshs-03230334v1>

Submitted on 19 May 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

A QUI PROFITENT LES RUINES ?

Conserver ou transformer : le renversement des logiques dans le centre d'une petite ville

Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière

Mots clefs :

Patrimoine urbain ; décroissance urbaine ; marketing patrimonial ; patrimonialisation ; Villefranche-de-Rouergue

Résumé :

Cet article vise à comprendre les mécanismes du renversement des logiques conservatrices et transformatrices dans le centre d'une petite ville d'Aveyron en décroissance (Villefranche-de-Rouergue). Il regarde particulièrement la perte des fonctions centrales du centre-ville, la mise en place d'une stratégie de marketing patrimonial et la modification des valeurs que les acteurs associent au patrimoine. Ces trois phénomènes révèlent les différentes images véhiculées autour du patrimoine, leurs contradictions et leurs apories. L'article se base sur un travail de terrain réalisé entre 2016 et 2019. Il souhaite jeter les bases d'une étude plus approfondie de l'impact de la décroissance urbaine sur le patrimoine des centres des petites villes en France.

Keywords :

Urban heritage ; urban shrinkage ; heritage marketing ; town-centre ; Villefranche-de-Rouergue

Abstract :

This article underlines mechanisms of the change between conservation and transformation dynamics in a French shrinking town-centre in Aveyron (Villefranche-de-Rouergue). It looks its loss of central urban functions, its production of a heritage marketing strategy and its consequences on values that local actors associate to heritage. These three phenomenons reveal the variety of heritage images, their contradictions and their limits. This article is based on a field work realised between 2016 and 2019. It aims to build the foundations of a broader study to better understand impacts of urban shrinkage on urban heritage.

Pour citer l'article :

Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, « A qui profitent les ruines ? Conserver ou transformer : le renversement des logiques dans le centre d'une petite ville » dans © Revue Marketing Territorial, 6 / hiver 2021

Ces dernières années en France, les programmes de revitalisation des centre-villes se multiplient. Les différentes strates administratives (de l'Etat aux communes) développent des aides spécifiques à destination des quartiers anciens pour y lutter contre une crise structurelle, marquée notamment par une baisse de population et une augmentation de la vacance résidentielle et commerciale. Le développement de ces programmes témoigne en outre de l'évolution du rôle du patrimoine¹ dans l'aménagement des centre-villes. Depuis la création des secteurs sauvegardés par la loi Malraux en 1962, patrimoine et centre-ville sont liés dans l'imaginaire national. Cette loi étend la notion de patrimoine à un ensemble urbain complexe et base sa politique de conservation sur la subvention de l'investissement privé : la patrimonialisation des centre-villes se fait en contrepartie d'une valorisation économique. Les années 1980 marquent un tournant : l'ère du « tout patrimoine » (Leniaud, 2013) est aussi celle d'une économie post-fordiste basée sur la décentralisation et la concurrence entre villes (Harvey, 1989). La disparition des politiques d'équilibre territorial des années 1960-70 impacte principalement les petites villes (5 000 à 20 000 habitants) qui représentent aujourd'hui en France la catégorie la plus touchée par la décroissance urbaine (Wolff et al., 2013). Le retrait de l'Etat (de son expertise comme de ses financements) engage les villes à développer des stratégies de marketing pour attirer capitaux extérieurs et population. Pour beaucoup de petites villes, la mise en marketing de leur patrimoine représente une planche de salut pour enrayer leur perte structurelle de population et d'activité. Pourtant, le développement des politiques de revitalisation depuis 2015 témoigne de l'échec de ces stratégies. Les centres des petites villes continuent de se vider de leurs habitants et de leurs commerces, entraînant l'augmentation de la vacance et de la ruine des bâtiments. La patrimonialisation de ces centres les a paradoxalement conduits à leur destruction. Face à cet échec, le programme « Action Cœur-de-Ville » (ACV), lancée en 2017 par le gouvernement Philippe, incarne un tournant dans les logiques de leur aménagement. Les stratégies territoriales des 222 villes sélectionnées doivent s'inscrire sur cinq axes principaux :

1. *De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.*
2. *Favoriser un développement économique et commercial équilibré.*
3. *Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions.*
4. *Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.*
5. *Fournir l'accès aux équipements et services publics.*²

Notons que le terme « patrimoine » n'y apparaît qu'à la fin du quatrième axe. Leur hiérarchie montre que, près d'un demi-siècle après la création des secteurs sauvegardés, le patrimoine et sa logique conservatrice a perdu sa prépondérance au profit d'une remise rapide du parc immobilier sur le marché. L'ACV prévoyait même à l'origine de marginaliser les Architectes de bâtiments de France (ABF) des décisions, en continuité de la loi ELAN, dans l'optique de « réduire le coût des normes en centre-ville ». Conserver ou restaurer, ce « dilemme du patrimoine » (Boito, 2000) apparaît aujourd'hui dépassé. La mise en valeur du patrimoine urbain par sa conservation ne semble plus faire recette. Les bâtiments hérités dans ces centre-villes sont dégradés au point tel qu'ils nécessitent de lourdes transformations pour assurer leur sauvegarde et leur transmission. Ce constat, de plus en plus partagé

¹ Cet article n'aborde qu'un type spécifique de patrimoine : le patrimoine urbain. Nous le définissons comme l'ensemble des édifices qui constituent une aire reconnue et protégée, issu d'un processus de sélection et bénéficiant d'une administration spéciale (sites patrimoniaux remarquables, aire de covisibilité, abords des Monuments Historiques, etc.) Par commodité d'écriture et de lecture, nous n'emploierons que le terme général « patrimoine ».

² Cité directement d'après : <https://www.gouvernement.fr/action-coeur-de-ville-la-derniere-des-222-conventions-vient-d-etre-signee>

par les différents acteurs, marque le renversement de la logique conservatrice, jusque-là dominante dans les centres des petites villes, au profit d'une logique transformatrice. Comment cela a-t-il pu s'opérer ? Cet article vise précisément à comprendre les mécanismes d'un tel renversement. Nous en abordons ici trois principaux dans un contexte de décroissance urbaine : le décentrement du centre, sa spécialisation et sa valorisation. Cet article s'appuie sur un travail mené de février 2016 à septembre 2019 sur Villefranche-de-Rouergue, une petite ville d'Aveyron. Il se base sur une approche inductive s'inspirant de la démarche de la théorie ancrée (grounded theory) (Glaser & Strauss, 2017). Le sujet et les questions de recherche ont émergé des visites et des entretiens préparatoires, auprès d'acteurs institutionnels (Mairie), économiques (commerçants) et citoyens (habitants). Le cadre théorique d'analyse a également été élaboré a posteriori, en fonction des problématiques et des dynamiques relevées sur le terrain. La collecte des données et le travail de conceptualisation se sont faits en quatre temps :

1. *Un travail préparatoire s'est d'abord focalisé sur les dynamiques spatiales et l'évolution des formes urbaines à l'échelle de la commune, mobilisant les outils de l'analyse urbaine (Panerai et al., 1999), tels que le relevé de terrain, la cartographie et l'étude morpho-typologique.*
2. *Un deuxième travail a permis d'affiner les pistes issues du travail préparatoire à l'aide d'une méthode qualitative d'observation participante au sein du service de l'urbanisme, avec des techniciens et des élus de la Mairie.*
3. *Un troisième temps a marqué une collecte d'entretiens plus informels, auprès d'une plus large diversité d'acteurs (Communauté de communes, Conseil de l'Architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, services de l'Etat, associations, habitants, commerçants, touristes).*
4. *Enfin, un travail réflexif a permis de synthétiser l'expérience de terrain, d'élaborer le cadre théorique en convoquant des éléments d'analyse issus de la géographie économique et urbaine (la théorie des lieux centraux, les systèmes de ville), de l'école territorialiste italienne (le patrimoine, son ancrage territorial et sa marchandisation) et de la sociologie pragmatique (processus de négociation entre acteurs).*

Fig.1 : La bastide de Villefranche-de-Rouergue



Les bastides sont une forme urbaine héritée des XIIe et XIIIe siècles. Elles sont typiques du sud-ouest de la France et sont caractérisées par un plan régulier, généralement en grille. Celle de Villefranche-de-Rouergue se démarque par la densité de ses bâtiments, l'étroitesse de ses îlots et de ses rues. (Divorne, 1985)

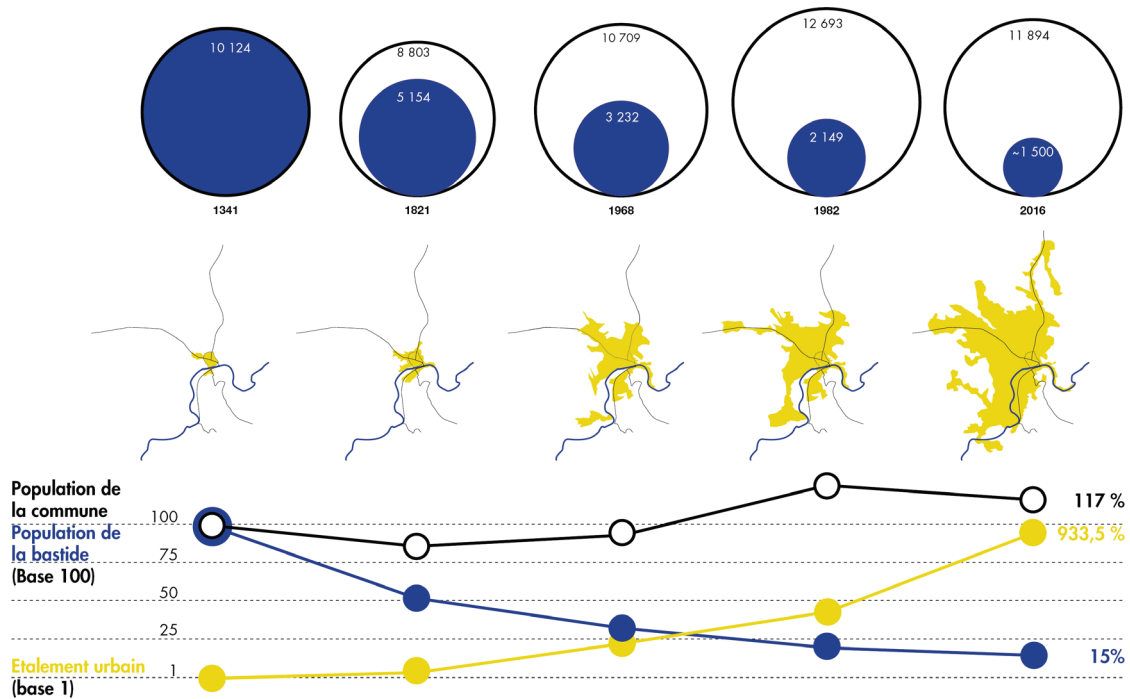
Source : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2016

La centralité d'un lieu se caractérise par sa capacité à « articuler les pouvoirs, symboliser les lieux, et cristalliser les fonctions économiques » (Gaschet et Lacour, 2002). C'est là que l'on retrouve les principales fonctions urbaines d'une ville. Si les théories géographiques classiques considèrent la proximité au sein d'un même lieu comme un avantage économique (Claval, 2000), les années 1980 sont une décennie qui bouleverse les équilibres urbains entre centre et périphérie dans les petites villes en France. La décentralisation³ marque le début du retrait de l'Etat de l'aménagement local. Les villes sont alors contraintes d'entrer dans un rapport concurrentiel (Harvey, 1989) afin d'attirer les capitaux et les emplois extérieurs nécessaires pour le fonctionnement des infrastructures et de leur nouvelles compétences. Elles assistent également à l'émergence d'une « mythologie » dans l'action publique : un développement urbain basé sur la compétitivité, l'attractivité et la métropolisation et l'excellence (CAME) (Bouba-Olga et Grossetti, 2018). Les plus grandes agglomérations, supposées seules à pouvoir intégrer les flux de la mondialisation et à en capter les richesses, bénéficient alors de la concentration de l'action et des financements de l'Etat. Les plus petites subissent quant à elle la « crise de l'Etat providence » (Rosenvallon, 2015), le retrait des services publics et leur mise à l'écart des politiques nationales d'aménagement.

A Villefranche-de-Rouergue, la mise à mal de son appareil productif et la baisse de la dotation d'Etat dans le budget municipal conduit la ville à décroître. Pour y faire face, l'économie de la commune devient progressivement de type résidentiel (Davezies, 2012, 2008; Talandier, 2012). Cette transformation s'effectue à la faveur de l'étalement de la ville sur son territoire. La mise en concurrence de Villefranche avec les communes voisines, largement employée par la grande distribution et les promoteurs immobiliers (Garcez et Mangin, 2014), contraint la Mairie d'accepter la construction de zones commerciales et de lotissements pavillonnaires en périphérie pour éviter le départ des habitants et des activités dans les communes voisines. La ville crée également trois rocade (en 1972, 1997 et 2001), dans la logique d'un urbanisme de secteur défini par Le Corbusier (1957) et diffusé par les Congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM) (Mangin, 2004). Ces rocades ont l'objectif de fluidifier le trafic automobile et de l'alléger en centre-ville. Elles facilitent du même coup l'accessibilité des nouveaux quartiers périphériques (lotissements et zones commerciales) en isolant la bastide des flux des véhicules. A cela s'ajoute à partir des années 2000 le départ d'administrations publiques hors de la bastide. Dans le cadre de la réforme de la carte judiciaire lancée par Rachida Dati, la ville perd le tribunal d'instance en 2007. En 2012, l'Etablissement de coopération intercommunale (EPCI) décide d'implanter ses locaux en périphérie. En 2016, la Poste déplace son centre de tri dans la zone commerciale et la Gendarmerie déménage en entrée de ville, au nord. En 2020 enfin, la « Maison de l'Etat » créée dans l'ancienne Sous-préfecture accueille la Caisse primaire d'assurance maladie, localisée jusqu'alors en centre-ville. Le développement résidentiel et commercial périphérique, la déviation des flux automobiles ainsi que le départ des fonctions administratives de première importance contribuent à la dispersion des fonctions centrales de la bastide vers la périphérie. Ces lourdes transformations dans l'organisation urbaine n'ont pas eu l'effet désiré. En termes d'emploi, on constate entre 1982 et 2017 un « siphonage » par la commune de Villefranche (+19,0%) des emplois de son aire d'attractivité (+3,6%), développés principalement dans les zones commerciales et industrielles périphériques. La commune accuse sur la même période une baisse démographique de 6,3%, depuis le pic de 12 693 habitants atteint en 1982 (dans le même temps, la population de son territoire augmente de 3,0%). Avec une hausse du chômage à Villefranche supérieure à celle de son aire d'attraction ainsi qu'une stagnation depuis 2007

³ La première loi date du 12 mai 1982, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions. Sur les 12 « principales lois » sur la décentralisation recensées par le site collectivité-locales.gouv.fr, un tiers date des années 1980.

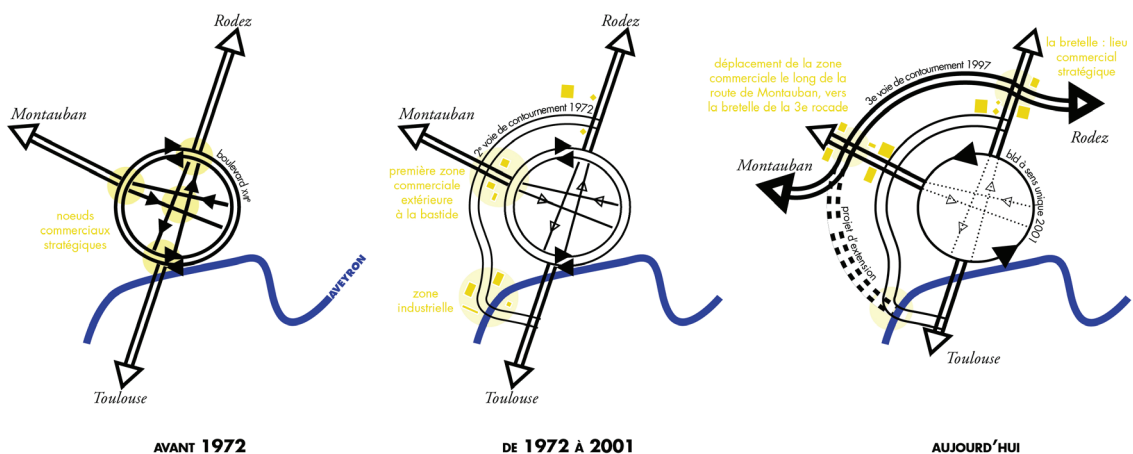
Fig. 2 : Evolution comparée de l'étalement urbain en jaune (base 1), de la population de la bastide en bleu (base 100) et de celle de la commune en blanc (base 100).



La démographie de Villefranche-de-Rouergue est relativement stable depuis sa fondation au XIII^e siècle. Celle de sa bastide est cependant en constante baisse, notamment depuis la Révolution et la perte des privilèges fiscaux en centre-ville. La période entre 1982 et aujourd'hui marque une accélération de l'aménagement en périphérie de la bastide, une baisse de la démographie de la commune et un prolongement de la baisse de la démographie de la bastide.

Sources : INSEE, data.gouv.fr, geoportail.gouv.fr et Mairie de Villefranche-de-Rouergue, 2016
Réalisation : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2019

Fig. 3 : Le contournement de la bastide de Villefranche-de-Rouergue en 3 schémas.

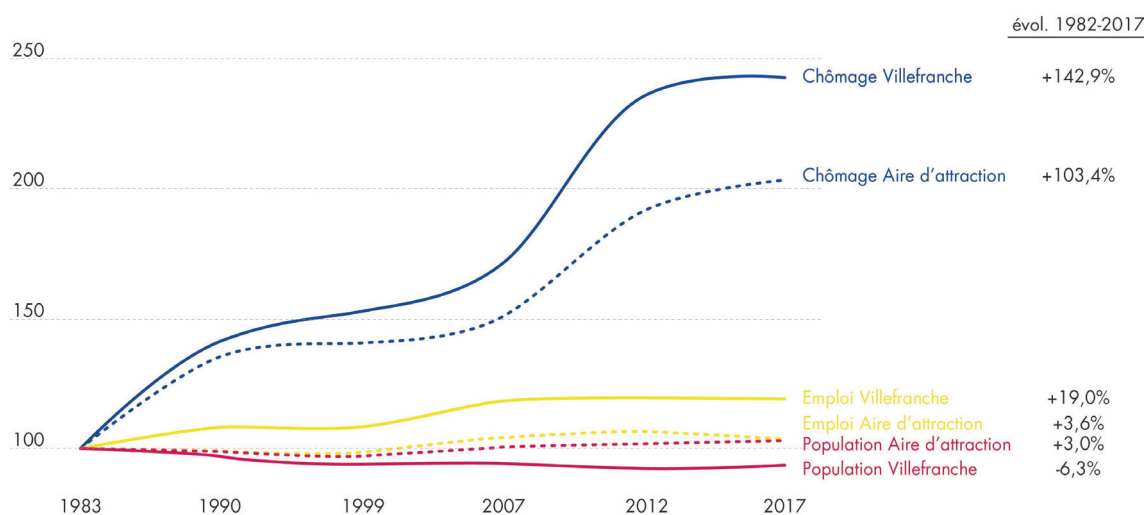


Les flux automobiles sont dirigés vers la périphérie, où se sont installées les grandes surfaces et les lotissements pavillonnaires. Le boulevard périphérique de la bastide est devenu en 2001 une troisième « rocade » par sa mise en sens-unique. Le centre-ville est aujourd'hui un rond-point géant.

Sources : remonterletemps.gouv.fr, geoportail.gouv.fr, entretiens
Réalisation : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2019

de la part des « cadres et professions intellectuelles supérieures » (Insee), ces chiffres laissent supposer une dispersion des habitants dans les communes voisines et particulièrement les populations les plus aisées. La bastide de Villefranche est particulièrement touchée par cette dispersion, où la mise en place d'un Quartier politique de la ville (QPV) en 2015 répond à la chute de population et de commerces ainsi qu'à un taux de pauvreté élevé (49,1% en 2017⁴).

Fig. 4 : Évolution comparée des dynamiques de chômage, d'emploi et de population, entre Villefranche et son aire d'attraction (base 100)



Sources : Insee et ANCT, 2020
Réalisation : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2020

En se voyant privée des différentes caractéristiques politique, économique, commerciale, d'accessibilité et sociale (Monnet, 2000) de sa centralité, le centre-ville perd un lourd avantage compétitif par rapport à sa périphérie. Les contraintes impliquées par la morphologie ancienne de ses bâtiments et de ses parcelles (manque de garage, d'intimité, de jardins, de grandes pièces et de lumière) ne sont plus contrebalancées par la présence d'un tissu commercial dynamique, d'une proximité des administrations publiques ni même de la présence des proches. Cette perte de centralité est concomitante à la baisse de la valeur foncière. Cette dernière incite certains investisseurs extérieurs à acheter des immeubles pour les louer aux personnes les plus précaires. Une convention permet à la Caisse d'allocations familiales (CAF) de leur verser directement le loyer sans passer par l'intermédiaire du locataire. Le rapport mercantile de ces propriétaires à leur produit immobilier et la garantie du loyer CAF ne les incite guère à effectuer des travaux dans les immeubles qu'ils louent. Les logements se dégradent alors jusqu'à devenir insalubres. Malgré la lutte engagée contre ces marchands de sommeil par la CAF et la Mairie, les locataires ne déclarent pas l'indignité de leur habitat de peur de n'en pas trouver un autre. La baisse de la valeur des logements n'incite pas non plus les propriétaires occupants à faire des travaux chez eux. Ils savent qu'ils ne pourront faire de plus-value à la vente, ni récupérer leurs dépenses en travaux. Plus inquiétant encore, le manque d'actualisation de la valeur locative cadastrale, à partir de laquelle sont calculés nationalement les impôts locaux (taxes foncière d'habitation notamment), favorise leur taux élevé en centre-ville par rapport aux logements de périphérie. Les habitants de la bastide paient plus cher pour vivre dans des ruines. La Mairie se confronte même à un phénomène d'abandon volontaire : la valeur foncière étant trop faible (et l'état général souvent désastreux) pour pouvoir vendre le bien

immobilier, certains héritiers attendent la ruine de leur bien pour ne plus avoir à payer de taxes. La Mairie perd d'ailleurs parfois la trace des propriétaires légaux, compliquant ainsi juridiquement les dispositions d'acquisition ou les procédures de péril. En bastide, le maintien et le soin apporté aux bâtiments n'est plus rentable et « la destruction gagne sur l'accumulation » (Caye, 2015 : 179). Nous sommes, à Villefranche-de-Rouergue, face au paradoxe d'une « sédimentation amer », produite par la mondialisation, qu'expose Pierre Caye (2015 : 30) : « il semble qu'il faille détruire de plus en plus pour produire à niveau constant ». La ruine de la bastide est envisagée comme une externalité négative, nécessaire au maintien économique et démographique difficile de la ville pour rester au-dessus des 10 000 habitants. La décentralisation et le mauvais calibrage de la lutte contre la décroissance du

Fig. 5 : La vacance résidentielle en bastide.



Immeubles vacants (jaune), partiellement vacants (bleu) et en arrêté de péril (rouge). La vacance d'un immeuble conduit inévitablement à la baisse de son entretien par le propriétaire, qui n'a plus de loyer pour amortir les réparations. La dégradation des bâtiments entraîne une détérioration du cadre de vie. Les bâtiments vides menacent de s'effondrer, les chats y pullulent et les rues empestent leur urine et l'humidité.

Source : Mairie de Villefranche-de-Rouergue, 2016
Réalisation : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2018

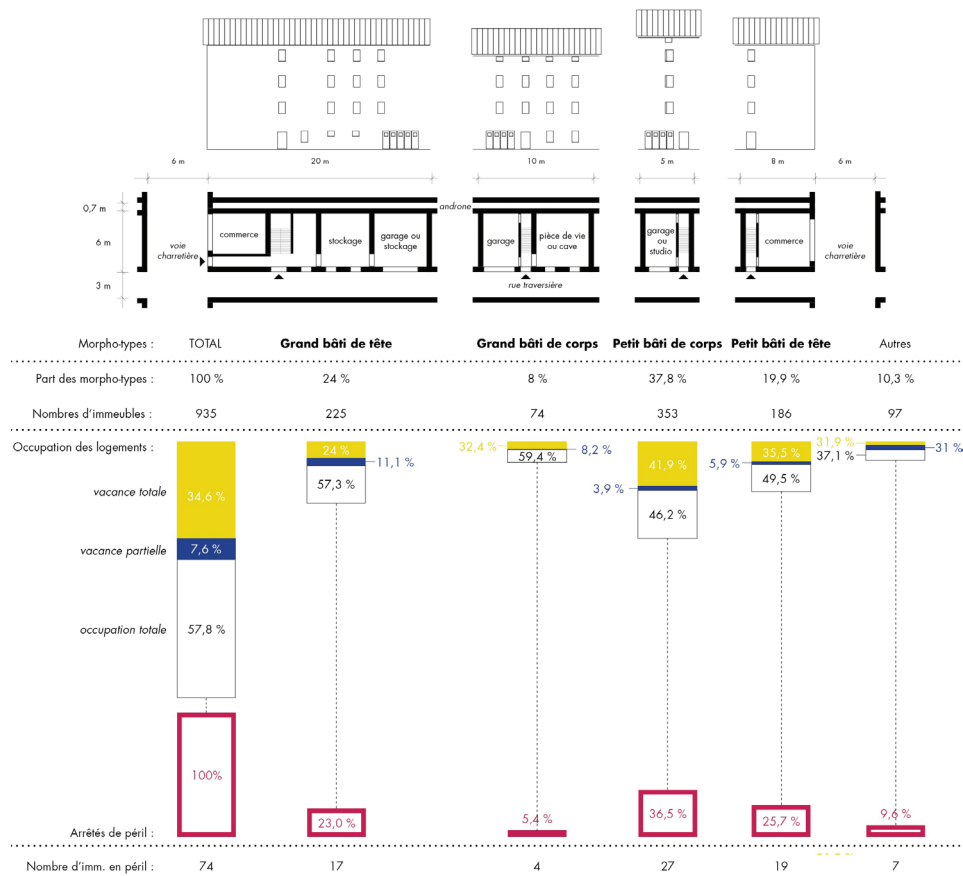
Fig. 7 : Les bâtiments tombent en ruine, faute d'entretien, et menacent de tomber sur la voie publique.



La rue de la Miséricorde (photo de gauche) a été complètement fermée face au risque d'effondrement du bâtiment sur les passants.

Source : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2017

Fig. 6 : Les quatre principaux morpho-types de bâtiments en bastide par rapport à leur taux de vacance.



La forme des bâtiments ont un impact sur la vacance résidentielle. Les « Petits bâti de corps » accusent des taux de vacance et de péril nettement supérieur à la moyenne en bastide : les parcelles exigües intégralement bâties, les bâtiments mono-orientés et les vis-à-vis n'offrent pas un produit immobilier qui intéresse les villefranchois.

Sources : Divorine, 1985 et relevés personnels (morpho-types) ; Mairie de Villefranche-de-Rouergue, 2016 (chiffres)
Réalisation : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2020

territoire favorisent l'étalement urbain. Il contribue en fait à la mise en concurrence de la bastide avec les autres quartiers par la dispersion de ses fonctions centrales, sa mise à l'écart des circulations et la production d'une offre immobilière plus attractive en périphérie. Cela fait chuter la valeur foncière en bastide et conduit vers la dégradation de la qualité de son offre immobilière, entraînant alors un effet doughnut (Pallagst et Wiechmann, 2005) : un centre-ville vidé de ses habitants. A la création de la loi Malraux en 1962, le rapport de force avec la périphérie est en faveur du centre-ville. La forte croissance économique des Trente Glorieuses et la concentration des fonctions dans le centre-ville favorisent la mise en place de dispositifs légaux contraignants. Aujourd'hui, la croissance n'est plus là et les fonctions urbaines sont ailleurs. Le centre puise alors dans la ressource qu'il a en abondance : son passé.

II/ PRODUIRE ET VENDRE UN PATRIMOINE : LA SPÉCIALISATION DU CENTRE

Le démembrement du système productif ouest-européen engagé à la fin des années 1970 transforme profondément les économies des pays occidentaux. Leur système capitaliste délaisse progressivement la production de marchandises en faveur d'une valorisation de biens déjà là. C'est ce que Luc Boltanski et Arnaud Esquerre (2017) appellent le capitalisme d'enrichissement, un capitalisme basé sur l'exploitation du passé. Dans cette perspective, le patrimoine joue un rôle central et devient une marchandise à vendre. Ce tournant est initialement impulsé par les entreprises autour du corporate brand heritage (Rindell et al., 2015). Basé sur la promotion de la valeur d'ancienneté d'une entreprise, cette pratique marketing favorise l'image d'un savoir-faire « ancien », d'une entreprise familiale ou d'objets d'exception. Les grands groupes du luxe comme LVMH (sacs Hermès, bagages Louis Vuitton) ou Kering témoignent de la manière dont l'image du luxe et de la distinction sociale est progressivement passée d'un caractère industriel (technologie de pointe, reproductibilité) à un caractère « authentique », plus « artisanal » (Boltanski et Esquerre, 2017 : 33). Avec le développement de l'« entrepreneurialisme urbain » (Harvey, 1989) dans les années 1980, les petites villes reçoivent un outil pour effectuer « la mise en marché de leurs forces et le positionnement de leurs avantages » (Houllier-Guibert, 2009). Leur passé revêt alors pour elles un caractère crucial dans le développement de stratégies de marketing patrimonial (heritage marketing). Les pratiques du corporate brand heritage rejoint ainsi celles du city branding : le passé de la ville devient le matériau principal dans production d'une identité à des fins touristiques (Kavaratzis, 2004). Depuis la Convention de 1972, l'UNESCO promeut ce type de marketing dont « une des principales forces motrices est, outre les raisons qualitatives (comme

Fig. 8 : La requalification de la place Notre-Dame (place centrale), du parking à la place pavée.



Elle y accueille le marché tous les jeudis et devient alors la vitrine de l'action publique. Sa transformation a pourtant rencontré l'hostilité des commerçants de la place et des rues environnantes. Dans un territoire où la voiture constitue l'unique moyen de transport, la suppression totale des places de stationnement en proximité immédiate des commerces est un pari risqué. Depuis, elle représente un vaste espace qu'il est difficile de rendre dynamique, malgré l'organisation par la mairie de quelques événements.

Source : Alice Villatte, 2016

l'éducation par exemple), l'augmentation des revenus⁵ » (Misiura, 2006 : 6). Cette mise en valeur est par ailleurs constitutive du processus contemporain de patrimonialisation comme rituel d'exposition (Davallon, 2014) qui participe à la fabrication et à la reconnaissance d'un héritage édifié en patrimoine urbain. Entre assise économique et légitimation scientifique, ces stratégies se basent sur la mise en valeur du patrimoine des villes autour de logiques d'exploitation (Boisseaux et al., 2012).

« Découvrez Villefranche, 750 ans d'histoire », peut-on lire en en-tête du site de la Mairie. Face à la concurrence des autres quartiers qui captent les fonctions centrales, la démarcation de la bastide passe par sa spécialisation autour de son passé. La mise en place progressive d'une stratégie de marketing patrimonial s'inscrit dans cette tendance. La création 2007 d'une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en marque le début. Cette stratégie vise à revaloriser l'image de la « perle du Rouergue ». Le site de la Mairie de Villefranche-de-Rouergue permet de voir qu'elle s'organise principalement autour d'un confortement administratif, d'une politique de labellisation, d'incitation à l'investissement privé, ainsi que de « projets et grandes réalisations » (appelés ainsi sur le site de la Mairie), c'est-à-dire des chantiers de requalification des espaces et bâtiments publics. Le confortement administratif passe par une administration spéciale de la bastide par la Mairie de Villefranche, alors même que la compétence urbanisme revient à l'EPCI. Sur la demande de l'ABF, la ZPPAUP (devenue Site patrimonial remarquable en 2016 avec la loi LCAP), jusqu'alors étendue à l'ensemble de la commune, est réduite aux limites de la bastide. Ces actions visent un recentrement de l'action patrimoniale en centre-ville et la constitution d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), un document d'urbanisme spécifique à la bastide. Dans le même temps, Villefranche est sélectionnée comme Ville expérimentale du Plan Dauge en 2016 puis parmi les 222 communes du programme Action Cœur-de-Ville en 2017. L'implication de la commune dans ces deux programmes relève également de la politique de labélisation (Marcotte et al., 2011) engagée par la Mairie. Elle la conforte par des labels touristiques : réseau des Bastides du Rouergue, Pays d'Art et d'Histoire, Grand sites d'Occitanie et la tentative de devenir une branche alternative des Chemins de Saint-Jacques, inscrits aux Patrimoine mondial. A cela s'ajoute la promotion de projets architecturaux et paysagers présentés comme « l'un des plus riches patrimoine historique d'Aveyron » (Mairie de Villefranche-de-Rouergue) par la rénovation de monuments (Collégiale Notre-Dame, Chapelle Saint-Jacques) et la requalification de l'espace public (piétonisation de la place centrale, opérations de nettoyage des façades, création d'une signalétique urbaine). L'investissement privé est quant à lui incité par la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) et d'une Opération de restauration immobilière (ORI) depuis 2008, par la mise en place du QPV en 2015 ainsi que par des aides de rénovation de façades (Opérations façades). L'ambition d'une telle stratégie de revalorisation par l'image est de créer un effet levier pour relancer les investissements privés dans la bastide par des particuliers ciblés (anglais, familles ou retraités) ou par des promoteurs. Ces mesures révèlent la circulation d'un modèle marketing de centre-ville, basé sur une approche cosmétique (code couleur, signalétique et mobilier urbain spécifiques, rues pavées, rénovation de façades), processuelle (promotion touristique, institutionnalisation) et d'usage (piétonisation des rues, rue commerçante). Ce modèle de centre-ville se développe à partir des années 1960 dans les grandes agglomérations européennes. Dans la continuité de l'urbanisme de secteur et du 8e CIAM (1951), intitulé *The Heart of the City*, les centres des grandes villes sont pensés comme des quartiers spécialisés dans les fonctions administratives et commerciales. La piétonisation du centre-ville se fait corrélativement à une organisation hiérarchique des flux à l'échelle du territoire, combinant voies d'accès rapide au centre-ville, voies de circulation secondaires et stationnements périphériques (Ferial, 2015). Cette perspective pousse à s'interroger sur la reproductibilité d'un tel

Fig. 9 : Des logements rénovés issus d'une opération de l'OPAH-RU.



Les logements sont en duplex, les pièces de vie donnent en rez-de-chaussée. Ces logements rénovés ont du mal à trouver des locataires : la rénovation des bâtiments ne suffit plus à attirer des occupants.

Source : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2017

Fig. 10 : L'ancien collège est transformé en résidence sénior.



Les sociétés occidentales connaissent une deuxième transition démographique (Van de Kaa, 1987), marquée par un vieillissement global de leur population. Ce vieillissement représente un enjeu démographique majeur pour les territoires du massif central qui sont parmi les plus impactés de France (Desplanques, 2012). Si le vieillissement de la population signifie d'un côté la baisse du nombre d'actif et le départ des jeunes, les retraités représentent de l'autre une manière de dynamiser l'économie résidentielle locale (Davezies, 2008).

Source : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2016

modèle dans des petites villes, comme Villefranche-de-Rouergue, qui ne jouissent pas des mêmes conditions infrastructurales et fonctionnelles. Ces mesures proposent un produit « centre-ville » basé sur une logique de gentrification (Béal et al., 2016 ; Rousseau, 2014) et identifiable facilement par les touristes. Elles ne sont pas en faveur de tous : elles ciblent principalement les propriétaires bailleurs, c'est-à-dire les investisseurs qui ne souhaitent pas vivre en bastide et qui ont les moyens et l'envie de financer des travaux. L'exemple des huisseries est parlant : la ZPPAUP prévoit l'obligation d'installer des huisseries en bois, plutôt qu'en PVC moins cher. Tous les propriétaires (occupants ou bailleurs) cependant ne peuvent ou ne veulent pas payer plus cher pour des fenêtres en bois. Trois solutions émergent : soit ils n'en changent pas et reste en simple vitrage, soit ils lésinent sur la mise en œuvre (abîmant le bâtiment et dégradant l'aspect de la façade) ou alors ils font fi de la règle et installent des fenêtres en PVC. Ces mesures n'incitent pas non plus l'investissement par les marchands de sommeil, qui n'ont cure de la salubrité de leurs logements dont le loyer est assuré par la CAF. La politique d'image engagée pour la revitalisation de la bastide se fait en défaveur des habitants les plus pauvres. Les gens du voyage sédentarisés, les jeunes précaires, les foyers modestes et les petites retraites ne renvoient pas à l'image du centre-ville souhaité. Les nouveaux logements sociaux se construisent préférentiellement en périphérie pour éviter de faire « trop de social⁶ » en bastide et y attirer des investisseurs et des ménages à revenus supérieurs. Ces politiques visent tacitement à l'éviction des populations précaires de la bastide, à l'accentuation des disparités et à une ségrégation socio-spatiale sous couvert de mixité sociale (Fol, 2012).

Fig. 11 : Un aménagement typique en centre-ville (place de l'Hôpital Saint-Jacques)



Les pierres apparentes, le sol pavé, les arbres en pots et les stationnements réduits misent sur une imagerie d'ancienneté pour créer une ambiance « authentique ».

Source : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2016

Aujourd'hui encore, la bastide continue de se vider, les bâtiments de se ruiner et les commerces de fermer. La patrimonialisation n'y a pas ramené la croissance. Le bilan mitigé de sa stratégie de marketing patrimonial peut s'expliquer en partie par un manque d'intégration des différents acteurs

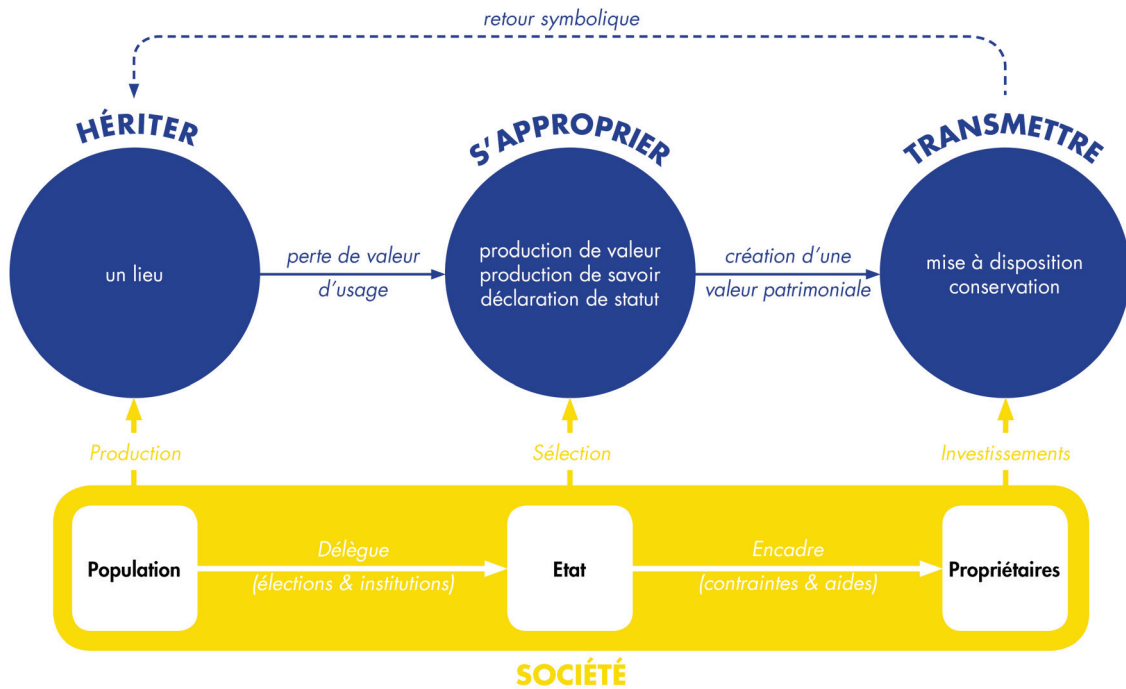
6 Citation d'un élu du conseil municipal.

qui la mettent en place. Ce manque est dû aux tensions qui existent entre la Mairie, l'EPCI, l'office de Tourisme et les Pays d'art et d'histoire. Ce sont ces mêmes tensions qui compliquent l'intégration de cette stratégie à l'échelle du territoire. C'est notamment le cas entre la Mairie (qui dirige la majorité des actions menées en bastide) et l'EPCI (en charge du reste du territoire). Cela révèle les difficultés pour cette collectivité rurale de sortir des pratiques sectorisées de l'action publique, en particulier dans son approche du patrimoine (Leniaud, 2013). Ce dernier est perçu majoritairement au travers de sa composante architecturale (bâtiments, monuments) et l'action se concentre sur les canaux institutionnels (Mairie, EPCI, Services de l'Etat pour les principaux), à l'exclusion des canaux citoyens, économiques ou associatifs.

III (EN)JEUX D'ACTEURS : LES VALORISATIONS DU CENTRE

Le troisième facteur du renversement des logiques conservatrices et transformatrices dans les centres des petites villes est lié à la modification du système de valeurs attribuées au patrimoine. La notion de valeur est fondamentale dans l'histoire de la patrimonialisation. Pour Jean Davallon (2000), la « déclaration de valeur » constitue le premier acte du processus. On associe généralement au patrimoine deux familles de valeurs (Riegl, 2016) : les valeurs de remémoration (ancienneté, historique et remémoration intentionnelle) et les valeurs de contemporanéité (usage et artistique). Les acteurs du patrimoine portent ce système de valeur qui permet de justifier leurs actions (Thévenot et Boltanski, 1991) et de hiérarchiser rationnellement les objets hérités en vue de leur patrimonialisation. Le système de protection français contemporain hérite du XIXe siècle une approche « sectorisée et étatisée » du patrimoine (Leniaud, 2013). Les experts spécialisés traitent les différents types de patrimoine (matériel, immatériel, culturel ou naturel) distinctement au travers d'institutions centralisées. Ces patrimoines perdent du même coup la complexité des liens qui les unissent à leurs environnements physique et humain (Magnaghi, 2017). Dans les années 1980, le patrimoine se veut plus démocratique, à la fois par l'Etat engagé dans la décentralisation, par les collectivités territoriales qui y voient une nouvelle ressource et par les citoyens qui s'approprient cette notion jusqu'alors restée aux mains des experts. L'inflation patrimoniale (Heinich, 2014) de ces années conduit à une inflation d'acteurs dans les chaînes de décision et de gestion. La création des ZPPAUP implique pour la première fois les communes dans la sélection et la gestion de leur patrimoine. Les associations locales occupent également une place que l'Etat cède par petits bouts, tout en déconcentrant ce qui est aujourd'hui la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), à laquelle sont rattachés les ABF. Le système de valeur mis en lumière par Aloïs Riegl (2016) a alors été enrichi par de nouvelles valeurs décrites par Laurent Thévenot et Luc Boltanski (1991) : les valeurs marchandes, d'opinion, civique, domestique, d'inspiration, industrielle et de projet. Ce bouleversement a conduit au double phénomène d'une crise de légitimité des acteurs traditionnels du patrimoine (l'ABF en est l'exemple le plus connu) associé à un manque de coordination entre les différentes parties prenantes de sa mise en valeur. L'Etat en France ne prend pas la mesure de la décroissance urbaine. Ce « processus silencieux » (Cunningham-Sabot et Fol, 2009) creuse un décalage entre les services de l'Etat et les collectivités locales qui ont l'impression de la combattre seules. A Villefranche, un tel décalage est visible dans la position délicate de la Sous-préfecture. Malgré la décentralisation de ses compétences, elle conserve un certain rôle prescriptif sans toutefois apporter des aides financières ou d'expertise. Les tensions existent également entre la Mairie et l'ABF. Ce dernier, dont la mission de « contrôler les espaces protégés, conseiller les particuliers et les collectivités locales et conserver les monuments historiques » (Association nationale des Architectes des bâtiments de France), craint une forme de vandalisme municipal, c'est-à-dire la destruction de biens à valeurs scientifique et esthétique orchestrées par la Mairie par motivations

Fig. 12 : Le processus de patrimonialisation d'un ensemble urbain



Le processus de patrimonialisation d'un ensemble urbain (centre-ville) se caractérise en France par la « médiation » incontournable (Leniaud, 1992) par l'Etat, de services et ses experts pour son appropriation et sa transmission.

Source : Davallon (2014) ; Leniaud (1992)
Réalisation : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2020

électorales, économiques ou par simple ignorance. La Mairie quant à elle le voit comme un empêchement de bâtir en rond, et craint une muséification de son centre-ville. Cette tension naît en partie dans les objectifs a priori contradictoires entre la transmission d'un patrimoine aux générations à venir qui implique un temps long (valeurs de remémoration) et le calendrier électoral des élus municipaux qui privilégient des actions à court terme (6 ans) pouvant être affichées en fin de mandat (valeur d'opinion). Les tensions se trouvent également entre la Mairie et l'EPCI. Jusqu'au dernier agrandissement en 2017, l'opposition politique entre ville-centre et EPCI s'explique en partie par la crainte des communes voisines de voir capter une trop grande partie du budget commun par Villefranche-de-Rouergue. Cette opposition politique se traduit notamment par l'implantation des locaux de l'EPCI en périphérie de Villefranche et par la partition de la compétence urbanisme entre EPCI pour l'ensemble du territoire, et de la commune pour la bastide (valeur marchande). Au sein même de ces deux institutions publiques, certaines divergences apparaissent entre les services municipaux (valeur industrielle) et les élus (valeur d'opinion). Les habitants sont quant à eux mis à l'écart du processus décisionnel, malgré la tentative de constitution d'un Conseil citoyen lié au QPV, une concertation lancée en 2018 qui est restée lettre morte et deux projets de chartes pour la vie en bastide, soutenues par la sous-préfecture et la DRAC. L'injonction participative, soutenue par les services de l'Etat mais peu relayée par les élus, traduit les pratiques encore descendantes de l'aménagement de la ville (Carrel, 2017). Les témoignages récoltés parmi les habitants de la bastide ont fait ressortir qu'ils partagent un sentiment d'incompréhension et de décalage entre les actions publiques et leurs besoins. Ils estiment que les différents chantiers menés en bastide répondent plus aux logiques électorales et touristiques qu'à leurs propres besoins (tension entre valeur marchande et valeur d'usage). Ils craignent la muséification de

Fig. 13 : Les voies traversières : la majorité des rues de la bastide mesurent moins de 3 m de large.



L'exiguïté des rues fait que la lumière du soleil n'est jamais directe, les rendant sombres et humides. Ce profil de rue est spécifique à la bastide de Villefranche-de-Rouergue : l'ABF souhaite conserver la volumétrie générale des îlots pour préserver cette spécificité (valeur historique) alors que les habitants préféreraient avoir plus de lumière et des jardins (valeur d'usage), que seule la destruction d'immeubles peut assurer.

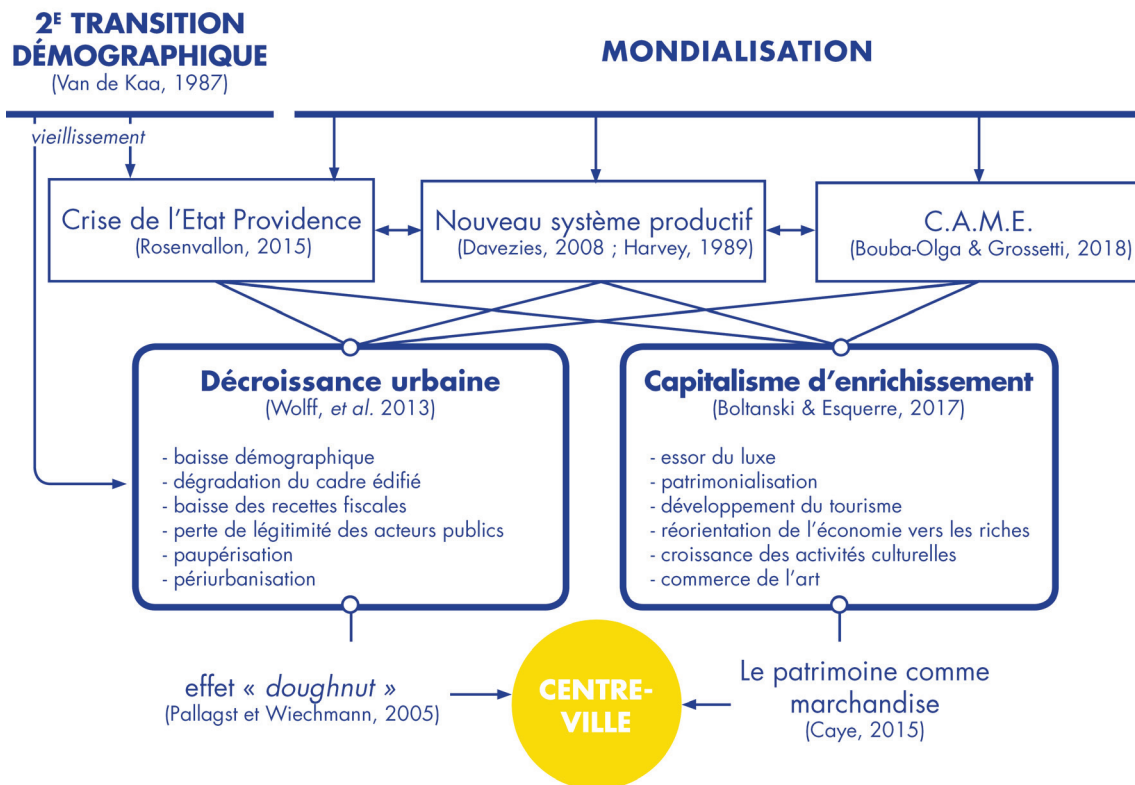
Source : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2017

la bastide et associent la patrimonialisation à un vol orchestré par la puissance publique de leur lieu de vie ainsi qu'une intrusion dans leur droit à la propriété privée. On relève plus généralement dans la parole des habitants de la bastide une lourde remise en question de la légitimité des acteurs publics (Mairie et ABF en tête) à décider et intervenir pour revitaliser la bastide. La dégradation rapide du cadre bâti ces dernières années et le sentiment d'être tenu à l'écart des décisions favorisent cette remise en cause. Cette perte de légitimité est une composante de la décroissance urbaine en France (Coquard, 2019). Du côté des acteurs traditionnels du patrimoine (ABF notamment), cette remise en question parcourt à la fois les acteurs civiques (habitants, associations, commerçants) et institutionnels (avec la loi ELAN, l'Etat a réduit les recours à l'ABF). La modification du système de légitimité traditionnel du monde patrimonial, entamé par le bas (habitants) et par le haut (Etat), témoigne de l'évolution des logiques de valeurs qui le structurent (Thévenot et Boltanski, 1991). Avec l'extension du champ patrimonial des années 1980, les nouveaux acteurs amènent avec eux des valeurs qui contrebalancent celles de remémoration et de contemporanéité, traditionnellement en usage dans le patrimoine. Aujourd'hui, les programmes de revitalisation représentent une nouvelle vague d'acteurs. Avec l'ACV, la Banque des Territoires, l'Action Logement ou encore l'Agence nationale de l'Habitat, entrent dans la danse patrimoniale avec leurs valeurs propres. Quelles en seront les conséquences dans les choix d'aménagement ? Le champ du patrimoine subi une profonde mutation depuis les années 1980. Ses acteurs traditionnels partagent aujourd'hui les décisions avec d'autres n'ayant pas la même expertise ni les mêmes pratiques. La valorisation de la bastide implique aujourd'hui une négociation entre tous ces acteurs. Les nouveaux apportent leurs valeurs qui viennent complexifier le système hérité du XXème siècle. La tension qui en résulte entraîne à la fois un manque de coordination des différentes parties mais enrichi considérablement le champ du patrimoine, le faisant passer d'un objet politique et mémoriel (Leniaud, 2013) à un objet qui cristallise les enjeux de la société (Choay, 2019). Le centre-ville devient à la fois théâtre et porte de sortie des crises démocratiques, sociales et écologiques que nous connaissons aujourd'hui. Mais de quelle(s) valeur(s) parlons-nous ?

CONCLUSION : LA RUPTURE D'UN « CONTRAT PATRIMONIAL » ?

Ce travail vise à comprendre les impacts de la décroissance urbaine sur la gestion du patrimoine urbain des centres des petites villes en France. Le reversement des logiques conservatrices et transformatrices dans les choix de leur aménagement nous intéresse en ceci qu'il prépare le terrain aux modifications des processus et des formes du patrimoine en centre-ville. En ce sens, le cas de Villefranche est un archétype. Sa bastide dont la ville hérite du XIII^{ème} siècle a des formes urbaines qui la rendent à la fois exceptionnelle et inadaptée aux exigences du marché immobilier contemporain.

Fig. 14 : Le centre-ville entre décroissance et enrichissement (synthèse du cadre théorique d'analyse)



La décroissance urbaine et le capitalisme d'enrichissement participent tous deux au renversement de la logique conservatrice en faveur de la logique transformatrice en centre-ville. Les effets de la décroissance urbaine incitent les pouvoirs publics à remédier rapidement au délabrement du cadre édifié par des restructurations lourdes ; l'enrichissement les incite quant à lui à produire un récit marketing en modifiant la réalité patrimoniale actuelle en faveur d'une image plus vendeuse, à destination de publics ciblés (touristes, investisseurs, familles).

Source : Alix Sportich du Réau de La Gaignonnière, 2020

Nous avons vu ici comment la décroissance de la ville a poussé les autorités locales à développer une offre résidentielle et commerciale attractive pour éviter la fuite et favoriser la captation des habitants et des commerces dans les communes voisines (1). Le développement de cette périphérie n'a pas eu les effets escomptés et le maintien difficile des activités et de la population dans la commune s'est fait au prix de la ruine du centre-ville. La perte drastique d'habitants (la bastide contient 15% de sa population d'origine) a conduit les immeubles à la vacance, à l'abandon et à l'effondrement. La commune a mis en place une stratégie de marketing patrimonial autour d'une politique de confortement administratif, de labellisation, de requalification des espaces et bâtiments publics et d'une incitation à l'investissement privé (2). Une telle stratégie n'a pas porté ses fruits : elle est trop localisée et manque

d'ampleur territoriale pour être efficace et relève d'un modèle urbain déterritorialisé, peu adapté aux besoins des habitants. Le manque de coordination d'acteurs de plus en plus nombreux joue également un rôle, conduisant vers une modification du système de valeurs traditionnellement attachées au patrimoine (3). Ces trois phénomènes (décentrement, spécialisation et valorisations du centre) sont les mécanismes du renversement des logiques conservatrice et transformatrice dans la bastide. Aujourd'hui, des élus à l'ABF, de la Sous-préfecture aux habitants, il y a un consensus autour de la question de la destruction nécessaire d'immeubles, capable d'améliorer le cadre de vie des habitants par l'aération, la végétalisation et la sécurisation de la bastide.

Le renversement des deux logiques amène à nous demander s'il n'y a pas eu de rupture d'un contrat patrimonial ? La patrimonialisation du cadre édifié a conduit en effet notre société à passer un contrat tacite. Nous le signons avec nos ancêtres et nos descendants autour de biens « possédant une valeur telle que [nous avons] l'obligation de les transmettre » (Davallon, 2006 : 152). Les clauses mémorielles, scientifiques, artistiques et économiques du contrat sont garanties, en France, par l'Etat et ses institutions qui s'en portent garants. Les défiscalisations Malraux en 1962, la Charte de Venise de 1964 et la Convention de l'UNESCO de 1972 ratifient un des termes majeurs : l'incurie de la puissance publique⁷ dans les affaires privées et les contraintes liées à la conservation du bien sont contrebalancés par sa valorisation économique. Aujourd'hui cette valorisation économique n'est plus assurée dans les territoires en décroissance. Les manifestations de ce phénomène, à la fois globales, nationales et locales, ont entraîné un bouleversement du paradigme dominant de la croissance et la nécessité d'un réaménagement des outils, des pratiques et des valeurs de la patrimonialisation duquel elle est née.

7 La prérogative de l'Etat sur le patrimoine l'a conduit à faire une entorse au code de la propriété privée et à pouvoir contraindre, voire substituer, au propriétaire les droits d'user, d'abuser, de modifier ou de détruire son bien (Caye, 2015; Touzeau-Moufflard & Verjat, 2018)

BIBLIOGRAPHIE

- Béal, V., Fol, S., Rousseau, M. (2016) : «De quoi le « smart shrinkage » est-il le nom ? Les ambiguïtés des politiques de décroissance planifiée dans les villes américaines.» *Géographie, économie, société* n°18, 211–234.
- Boisseaux, S., Knoepfel, P., Laesslé, M., Tippenhauer, L. (2012) : «Labellisation du patrimoine: une approche néo-institutionnaliste.» working paper de l'IDHEAP, Lausanne.
- Boito, C. (2000) : *Conserver ou restaurer : les dilemmes du patrimoine*, Besançon, Editions de l'Imprimeur.
- Boltanski, L., Esquerre, A. (2017) : *Enrichissement. Une critique de la marchandise*, Paris, éditions Gallimard.
- Bouba-Olga, O., Grossetti, M. (2018) : «La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ?» hal-01724699v2
- Carrel, M. (2017) : «Injonction participative ou empowerment ? Les enjeux de la participation.» *Vie sociale* n° 19, 27–34.
- Caye, P. (2015) : *Critique de la destruction créatrice: production et humanisme*, Paris, édition Les Belles Lettres.
- Choay, F. (2019) : *L'allégorie du patrimoine*, Paris, édition Le Seuil.
- Claval, P. (2000) : «Réflexions sur la centralité.» *Cahiers de géographie du Québec* n°44, 285–301.
- Coquard, B. (2019) : *Ceux qui restent*, Paris, éditions de La Découverte.
- (Le) Corbusier (1957) : *La charte d'Athènes*, Paris, édition Plon.
- Cunningham-Sabot, E., Fol, S. (2009) : «Shrinking cities in France and Great Britain: A silent process.» *The future of shrinking cities: Problems, patterns and strategies of urban transformation in a global context*, 17–28.
- Davallon, J. (2014) : «À propos des régimes de patrimonialisation : enjeux et questions.» Présentation au *Patrimonialização e sustentabilidade do património: reflexão e prospectiva*.
- Davallon, J. (2006) : *Le don du patrimoine. Une approche communicationnelle de la patrimonialisation*, Cachan, éditions Hermes Science.
- Davallon, J. (2000) : «Le patrimoine : une filiation inversée?» *Espace Temps* n°74, 6–16.
- Davezies, L. (2012) : *La crise qui vient. La nouvelle fracture territoriale*, Paris, édition Le Seuil.
- Davezies, L. (2008) : *La République et ses territoires. La circulation invisible des richesses*, Paris, édition Le Seuil.
- Desplanques, G. (2012) : « Vieillesse démographique et territoires : les personnes âgées à travers la France, aujourd'hui et à 2040», *Territoires 2040, revue d'études et de prospective*, DATAR, n°5, 11-25
- Divorine, F. (1985) : *Les Bastides d'Aquitaine, du Bas-Languedoc et du Béarn: essai sur la régularité*, Bruxelles, édition Archives d'architecture moderne.
- Feriel, C. (2015) : «L'invention du centre-ville européen: La politique des secteurs piétonniers en Europe occidentale, 1960-1980» *Histoire urbaine*, n°42, 99-122. <https://doi.org/10.3917/rhu.042.0099>
- Fol, S. (2012) : «Urban shrinkage and socio-spatial disparities: Are the remedies worse than the disease?» *Built Environment* n°38, 259–275.
- Garcez, C., Mangin, D. (2014) : *Du Far West à la ville. L'urbanisme commercial en questions*, Marseille, édition Parenthèses.
- Gaschet, F., Lacour, C. (2002) : «Métropolisation, centre et centralité.» *Revue d'Economie Regionale Urbaine* n°1, 49–72.
- Glaser, B.G., Strauss, A.L. (2017) : *Discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research*, Londres, édition Routledge.
- Harvey, D. (1989) : «From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism» *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, n°71, 3-17.
- Heinich, N. (2014) : *La fabrique du patrimoine: de la cathédrale à la petite cuillère*, Paris, Les Editions

de la MSH.

Houllier-Guibert, C.-E. (2009) : «Compétition entre villes pour l'Olympe. L'absence de différenciation territoriale.» *Netcom. Réseaux, communication et territoires*, 127-142.

Kavaratzis, M. (2004) : «From city marketing to city branding: Towards a theoretical framework for developing city brands.» *Place Brand Public Dipl* n°1, 58-73.

Leniaud, J.-M. (1992) : *L'utopie française*, Paris, éditions Mengès.

Leniaud, J.-M. (2013) : *Droit de cité pour le patrimoine*, Québec, éditions Presses universitaires du Québec.

Magnaghi, A. (2017) : *La conscience du lieu*, Les Lilas, édition Eterotopia France.

Mangin, D. (2004) : *La ville franchisée: formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Éditions de la Villette.

Marcotte, P., Bourdeau, L., Leroux, E. (2011) : «Branding et labels en tourisme : réticences et défis.» *Management Avenir* n° 47, 205-222.

Misiura, S. (2006) : *Heritage marketing*, Londres, édition Routledge.

Monnet, J. (2000) : «Les dimensions symboliques de la centralité.» *Cahiers de géographie du Québec* n°44, 399-418.

Pallagst, K., Wiechmann, T. (2005) : « Shrinking smart? Staedtiche Schrumpfungprozesse in den USA » in: Gestring, Norbert et al (ed.) *Jahrbuch StadtRegion 2004/2005 Schwerpunkt Schrumpfende Staedte*, VS Verlag fuer Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 105-127.

Panerai, P., Demorgon, M., Depaule, J.-C. (1999) : *Analyse urbaine*, Marseille, édition Parenthèses

Riegl, A. (2016) : *Le culte moderne des monuments*, Paris, édition Allia

Rindell, A., Santos, F.P., de Lima, A.P. (2015) : «Two sides of a coin: Connecting corporate brand heritage to consumers' corporate image heritage.» *Journal of Brand Management* n°22, 467-484.

Rosenvallon, P. (2015) : *La crise de l'Etat providence*, Paris, éditions Le Seuil.

Rousseau, M. (2014) : «Redéveloppement urbain et (in) justice sociale: les stratégies néolibérales de «montée en gamme» dans les villes en déclin.» *Justice spatiale-Spatial justice* n°6.

Talandier, M. (2012) : «L'économie résidentielle à l'horizon 2040» *Futuribles*, n° 388, 35-49

Thévenot, L., Boltanski, L. (1991) : *De la justification. Les économies de la grandeur*, Paris, édition Gallimard

Touzeau-Moufflard, L., Verjat, A. (2018) : *La protection des monuments historiques*, 2e édition, Lyon, édition Juris

Wolff, M., Fol, S., Roth, H., Cunningham-Sabot, E. (2013) : «Shrinking Cities, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France.» *Cybergeo : European Journal of Geography*.