



Evaluation de l'heritage culturel – l'experience europeenne et la pratique lituanienne (5836)



Steponas Deveikis, Vaiva Deveikienė, Lituanie

Connaissance de l'aménagement du territoire – Protection de l'environnement –
Evaluation de l'heritage culturel

Knowing to Manage the Territory – Protect the Environment –
Evaluate the Cultural Heritage



FIG WORKING WEEK 2012

May 6–10 2012
Rome, Italy



Contenu de la présentation

- Le(s) cadastre(s) et le(s) registre(s) unis(s) au service de la protection de l'héritage culturel
- Les Normes européennes, internationales et nationales de l'expertise en évaluation
- La pratique de l'expertise de l'héritage culturel en Lituanie
- Quelques conclusions et remarques finales

Introduction

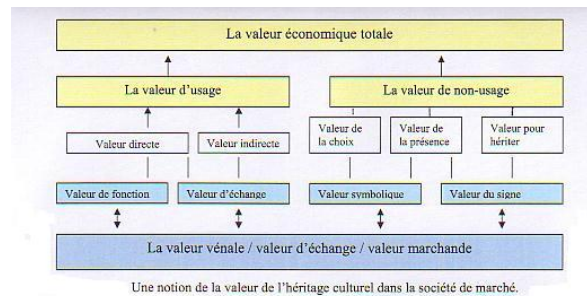
- L'héritage ou le patrimoine culturel immobilier est une source économique, sociale et scientifique. Le géomètre doit savoir cette matière. Le cadastre et le registre immobilier doivent avoir l'information sur ce sujet.
- Le cadastre et/ou le registre foncier est (doit être) **un outil** de la gestion et de la protection de l'héritage culturel. S'il est bien administré, l'héritage culturel permet un bon équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques.
- La Lituanie a le cadastre et le registre unifiés dans un système moderne, digitalisé et multilatéral. Ça donne un acquis désirable pour une bonne gouvernance du trésor foncier et immobilier culturel.

« L'industrie de l'héritage »

- La valeur d'objet, et de l'héritage culturel en particulier, est un phénomène social avant tout. La valeur existe dans les rapports de la société. Sur le plan économique **l'utilité** est un critère primordial et un facteur-clé de la valeur et de la ressource au plan de « l'industrie ».
- L'héritage culturel est **un actif important** en soutien au développement économique et social des États. La pratique de l'évaluation de l'héritage culturel s'adapte aux besoins des pays et des sociétés.
- La valeur du patrimoine culturel se repose sur les trois égards: ***la valeur d'échange, la valeur symbolique et la valeur d'usage.***

La notion de la valeur

- Jean Baudrillard (1929–2007) dans ses ouvrages a mis une théorie de quatre égards sur la valeur d'objet. Selon lui les approches de valeurs sont suivantes: *valeur de fonction*; *valeur d'échange*; *valeur symbolique*; *valeur du signe*.
- La valeur de l'héritage culturel dans la société:



EVS et les normes nationales (1)



Le Groupe européen des associations d'experts en évaluation (TEGoVA) est une organisation qui rassemble 26 pays non seulement de l'Europe.

En matière d'expertise immobilière TEGoVA parle **d'une seule voix** aux autorités européennes.

EVS 2003 avait un chapitre (guidance) sur l'expertise de patrimoine immobilier historique; les éditions d'EVS 2009 et EVS 2012 (qui va paraître en mai 2012) ont laissé tomber ce guidance/chapitre.



EVS et les normes nationales (2)

- Par contre, les Normes internationales d'évaluation (IVS 2007 et **IVS 2011**) expliquent les procédures de l'expertise de l'héritage historique et culturel.
- Les Normes nationales de l'évaluation dans les différents pays européens présentent un processus de l'expertise et de l'évaluation de l'héritage culturel plus clairement en comptant les règles nationales de la base légale et les règles pratiques.
- Les Normes nationales de Lituanie (2004) a son chapitre sur évaluation du patrimoine culturel. Les principes et les critères, ainsi que les tâches techniques, le contenu du rapport de l'évaluation de l'héritage culturel sont expliqués dans ce guidance.



EVS et les normes nationales (3)

- Le rapport d'expertise doit être écrit, préparé et présenté sous une forme fiable et compréhensible pour les destinataires et les clients en apportant et donnant suffisamment de détails de sauvegarde et de règles de la protection imposée.
- Le rapport de l'évaluation de l'héritage culturel doit comprendre non seulement le contenu habituel mais aussi l'analyse du développement historique, artistique, iconographique, un aperçu des règlements, etc.
- Les Normes nationales applicables en Lituanie, en Pologne et dans les autres pays peuvent servir comme le socle pour les normes européennes. Il faut chercher et concevoir une base commune pour les recherches et les communications spécifiques quand on fait l'expertise immobilière de l'héritage culturel.

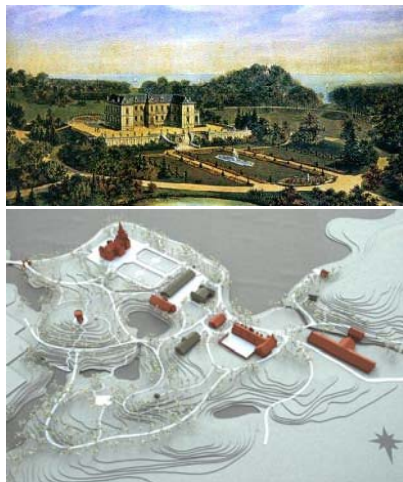
Les aspects pratiques en Lituanie



Parmi le monuments culturels classés en Lituanie nous avons les domaines/manoirs.

Beaucoup de choses et de démarches restent à faire dans les champs d'action sur le système de l'administration de patrimoine culturel au sein de l'expertise complexe, du cadastre, de la protection. Il faut gérer la banque des données, qui sont retenues par les recherches scientifiques, économiques et géomatiques.

Les aspects pratiques en Lituanie (2)



Dans nos études des domaines avec les parcs, dressés par les architectes paysagistes français (E. André et al.) à Palanga et à Lentvaris, nous présentons les suggestions et les conclusions en donnant l'analyse des sites et les études de faisabilité de la valorisation du patrimoine.

La valeur de ces sites augment en ce moment, mais un besoin d'améliorer la gestion et la gouvernance de l'héritage reste dans le cadre d'actualité.

Les aspects pratiques en Lituanie (3)

- On recommande aux experts immobiliers d'appliquer seulement trois ou quatre égards ou **approches / méthodes** suivantes:
 - Estimer la valeur vénale (ou valeur marchande, valeur d'échange) selon la comparaison des prix en marché immobilier;
 - Estimer la valeur d'usage existant, croisée avec une rentabilité potentielle adéquate ou avec un potentiel de services rendus;
 - Estimer le coût de remplacement amorti;
 - Estimer la valeur résiduelle, ceci comme valeur totale du projet une fois qu'il est fini au sein de l'utilisation la meilleur moins tous les frais financiers et les frais de développement ou reconstruction.
- Dans les circonstances de Lituanie la plus juste valeur de l'héritage culturel dans le marché sera vérifiée par la **méthode de la valeur résiduelle**.

Le cadastre dans le milieu culturel



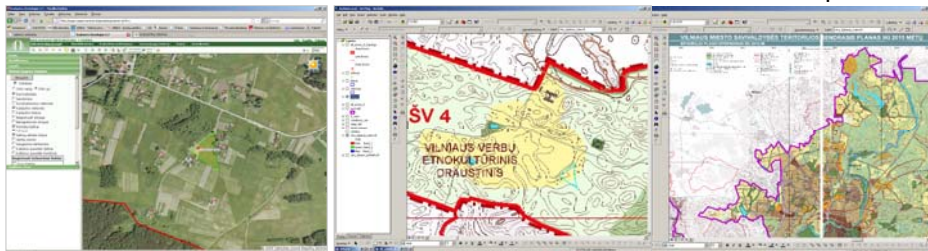
L'aménagement des territoires ainsi que la protection du patrimoine s'appuie sur la coopération interprofessionnelle.

Nous n'aurions pas de la sauvegarde de l'héritage culturel sans cadastre immobilier, sans plan cadastral avec la couche d'information sur la culture et la nature du lieu, désirable et usable dans tous les cas de la protection.

Une évaluation de l'héritage culturel, les expertises économiques du patrimoine peuvent et doivent se baser sur les facteurs de l'environnement physique et juridique, sur les affects de la présence des restrictions/conditions de la planification territoriale.

SIG en expertise du lieu

- Les plans cadastraux numériques, les cartes numériques des zones de la valeur vénale sont bien désirables dans des procédures de l'expertise foncière et immobilière, de l'expertise de l'héritage, pour les décisions d'investissement.
- La carte numérique est accessible dans le site de Centre des Registres. Ça donne une possibilité d'avoir et de créer les couches d'information désirable et usable dans tous les cas d'activité du Géomètre-expert.



Le développement de la base juridique

Il faut **développer une base juridique** dans ce domaine.

Les lois sur le cadastre et le registre immobilier, sur la planification territoriale doivent être bien coordonnés et ciblés au sein de la gestion de l'héritage culturel.

La base juridique actuelle en Lituanie sur ce sujet est suivante:

- Le Code civil
- Loi sur la protection de l'héritage culturel immobilier
- Loi sur la planification territoriale
- Loi sur les territoires sauvegardés
- Loi sur l'évaluation des biens et de business
- Loi sur les plantations/espaces verts
- Les guidances méthodologiques approuvés par le Gouvernement et par les Ministères.



Conclusions et remarques finales

Le patrimoine culturel a toujours sa valeur économique. Il faut garder et développer (ou créer) cette valeur et la force économique dans un processus de la planification territoriale. Les anciens objets présentent une structure vivante dans les paysages urbains ou ruraux. Ça doit être évalué et utilisé, mis en valeur pour le développement durable du pays, pour « l'industrie culturelle » dans tous les phases de la planification territoriale.

La définition de la *valeur vénale* ainsi que la *valeur d'usage* (d'utilisation actuelle ou la meilleure) se base toujours sur un principe de l'utilité du patrimoine. Le prix / *coût de remplacement* du patrimoine est aussi en mode pour vérifier la juste valeur de l'héritage culturel. L'utilité des objets patrimoniaux doit être spécifiée dans tous les documents du cadastre et du registre immobilier, de la planification territoriale



Conclusions et remarques finales

Les plans et les projets architecturaux et paysager doivent conclure les données de l'inventaire des valeurs culturelles. La Lituanie possède l'inventaire de l'héritage culturel assez riche et bien géré. Les experts en évaluation doivent marquer dans ses rapports les valeurs culturelles, artistiques de ces objets, les atouts et les fragilités ou faiblesses du développement des sites.

La valeur économique totale du patrimoine ou de l'héritage culturel appartient au propriétaire et à la société. Le propriétaire doit mettre en valeur ce patrimoine en trouvant et gardant des solutions de la complexité économique, écologique, esthétique ainsi que le développement durable de ce patrimoine. Le patrimoine culturel est fondamentalement appelé à développer ses bénéfices sur un long terme et les projets devraient s'en inspirer.



 **Merci pour votre attention**



steponas.deveikis@registrucentras.lt

vaiva.deveikiene@vilnius.lt