



► Privatisation du patrimoine : l'Etat a-t-il franchi la ligne jaune ?

► Que va devenir l'hôtel de la Marine, à Paris ?

► Que reste-t-il à vendre ?

Décodage

Jusqu'où l'Etat peut-il aller dans la grande braderie de ses biens immobiliers ? Il a besoin d'argent. L'objectif affiché consiste à vendre les bijoux de famille aux plus offrants pour renflouer les caisses. Depuis trois ans, l'opération s'accélère. 1700 édifices seraient en sursis. Dernière cible en date : l'emblématique hôtel de la Marine. Début 2009, il est question de vente. Face à la stupéfaction générale, Eric Woerth recule : « C'est un monument très sensible, il ne sera pas cédé, mais loué sur une longue durée. La compétition sera ouverte dans quelques mois », indique le cabinet du ministre du budget d'alors.

En juillet 2010, une modification de la loi permet à l'Etat de louer par bail emphytéotique (99 ans, au plus) ses propriétés. Une révolution. Quatre mois plus tard, la décision tombe : l'hôtel de la Marine, édifice classé monument historique, est à louer avec un bail de 60, 70 ou 80 ans. Il s'agit d'un des plus prestigieux monuments construits par et pour l'Etat – ce qui n'est le cas ni du palais de l'Élysée, ancienne propriété du comte d'Evreux, ni de l'hôtel Matignon, bâti pour le prince de Tingry en 1722. Le 27 novembre 2010, le *Journal officiel de l'Union européenne* publie l'appel à projets.

Début décembre 2010, apparaît en tête des offres du site Internet de France Domaine, chargé des cessions de l'Etat au ministère du budget, une annonce sibylline : « Magnifiquement situé sur la place de la Concorde, à Paris, cet immeuble de prestige et d'exception, à usage de bureaux, développe un SHON (surface habitable) d'environ 24 000 m². »

Le site de France Domaine précise aussi que vingt transactions ont abouti sur les 24 derniers édifices mis en vente à Paris. Dont le somptueux hôtel de Montesquiou, façade Louis XVI sur jardin, 43, boulevard des Invalides (7^e), libéré par le ministère de la coopération et cédé à un promoteur russe. Les clients de ces bijoux sont les familles princières des Emirats, d'Asie, de Russie, principalement.

8000 euros le m² Entre 2005 et 2009, le montant total des cessions de France Domaine a atteint 3 milliards d'euros. Des dix hôtels particuliers du 7^e arrondissement de Paris, aucun n'a été cédé à moins de 8 000 euros le m². Le Centre de conférences internationales – ancien Hôtel Majestic, construit en 1936 sur l'avenue Kléber (16^e) –



a été vendu 404 millions d'euros au fonds souverain Qatar Diar et transformé en palace.

Après la cession des hôtels particuliers, construits entre cour et jardin, la plupart au siècle des Lumières, cette braderie s'étend aux bâtiments désertés par la justice, la santé, l'armée. Ce sont les tribunaux, prisons, casernes, hôpitaux, fermés, en attente d'un nouvel usage... rentable.

La Mission d'évaluation et de contrôle (MEC) du 10 juin 2010 sur les recettes exceptionnelles de la défense en 2009 et 2010, des députés Louis Giscard d'Estaing et

Françoise Olivier-Coupeau, donne le calendrier. Le ministère de la défense a prévu de vendre à Paris, sous le nom d'« Opération Vauban » : les trois casernes des 8^e, 12^e et 13^e arrondissements et, dans le 7^e, deux hôtels particuliers, l'abbaye de Penthemont et l'îlot Saint-Germain. Une opération évaluée par France Domaine à 744 millions.

« Barnum commercial » Ces opérations en chaîne déclenchent l'inquiétude des amoureux du patrimoine. A Toulouse, l'avenir de l'ancienne prison n'est pas du goût de tous. A Versailles, l'hôpital royal, édifié sous Louis XVI, menaçait de ruine après son abandon par le ministère de la justice, qui l'occupait. Pillé, squatté, trois incendies accélèrent sa décrépitude, avant que la mairie se décide à l'acheter pour le revendre aussitôt au promoteur OGIC, spécialiste du patrimoine. A Paris, la question de l'Hôtel-Dieu, premier hospice ouvert, à l'ombre de Notre Dame, et qui doit être désaffecté, est loin d'être réglée.

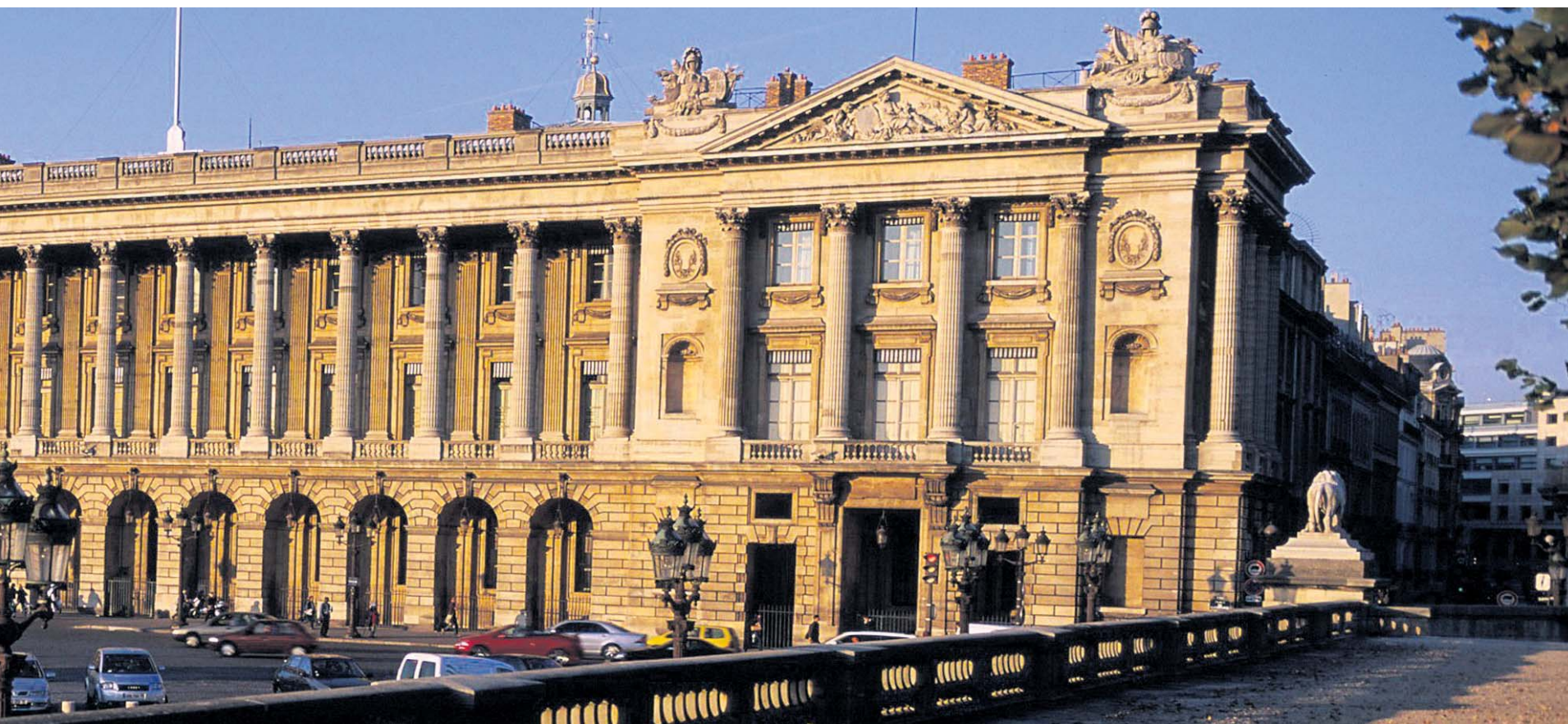
Pour l'heure, c'est le sort de l'hôtel de la Marine qui mobilise les défenseurs du patrimoine, les intellectuels comme les

politiques de tous bords. La majorité présidentielle, elle-même, est divisée. Valéry Giscard d'Estaing a signé la pétition lancée par l'association pour la sauvegarde de l'hôtel de la Marine, forte de 6 000 signatures : « J'ai signé pour que l'Etat garde ce monument », déclare l'ancien président de la République au *Figaro*, le 7 janvier. Position relayée par l'historien Max Gallo : « Je suis contre toute utilisation mercantile d'un bien de l'Etat », et par l'académicien Jean-Marie Rouart : « Au moment où le président veut faire une Maison de l'histoire de France, il y a une contradiction fondamentale à ne pas respecter un lieu qui incarne justement cette histoire. »

Point de vue repris sur les ondes de France Culture, le 14 janvier, par l'académicien Pierre Nora : « Je ne vois pas pourquoi on dépenserait beaucoup d'argent pour faire aux Archives nationales une Maison de l'histoire de France dont les Archives ne veulent absolument pas, alors que ce lieu-là serait vendu pour avoir de l'argent. » Déclaration que Jean-Pierre Rioux, président du Comité d'orientation scientifique de ladite « Maison », dit contresigner.

Argument relayé avec passion dans l'« Appel au président de la République » (*Le Monde* du 11 janvier) du collectif d'écri-





vains, historiens, « porte-parole d'une opinion silencieuse mais majoritaire ». Régis Debray, Alain Decaux, Jean-Noël Jeanney, Jacques Le Goff, Pierre Nora, Mona Ozouf et Michel Winock s'y indignent : « Quiconque éprouve encore un peu de respect pour le passé national (...) ne peut qu'être révolté à l'idée que l'hôtel de la Marine soit (...) aliéné (...), pour (...) en faire un bar-nium commercial assorti de suites de luxe. »

Affaire d'Etat Jeudi 13 janvier, deux jours après cette prise de position musclée, Alain Juppé, ministre de la défense, visitait pendant deux heures l'hôtel de la Marine. « De la cave aux combles », confiait-il au Monde, le soir même de sa visite, encore impressionné autant qu'enthousiasmé par ce bâtiment : « Cela doit rester un lieu culturel et intellectuel, je ne veux pas qu'on y organise l'élection de Miss France », s'enflammait-il. M. Juppé est, au premier chef, concerné par ce qui devient une affaire d'Etat. Les recettes tirées de l'opération sur le quadrilatère, libéré de ses « marins » en décembre 2014, reviendront en totalité au ministère de la défense pour financer le « Pentagone français » qui verra le jour à Balard dans le 15^e arrondissement.

Le rapport de la MEC donne la mesure des besoins attendus. En 2008, le Livre blanc de la défense et de la sécurité nationale prévoit, sur la période de 2009-2011, des besoins financiers de 377 milliards d'euros, supérieurs de 3,5 milliards d'euros aux recettes escomptées. L'Etat est-il prêt à renoncer aux 300 millions d'euros – inscrits dans la loi de programmation militaire au titre des recettes exceptionnelles – à verser par le loueur à la signature du bail, auxquels s'ajoutera un pourcentage annuel sur le chiffre d'affaires ?

Pour Olivier de Rohan, président des Amis de l'hôtel de la Marine, cette opération est « la porte ouverte à la vente de tout [les châteaux], Fontainebleau, Compiègne, Chambord, le Mont-Saint-Michel, et pourquoi pas Versailles ».

L'Elysée fait savoir que « l'Etat pourrait très bien ne pas donner suite à l'appel à projets et qu'il statuera sur le bien-fondé de l'opération au vu des propositions ». Il admet aussi que « l'échelle de l'opération » est du jamais-vu. ■

Florence Evin
avec Nathalie Guibert

Ci-dessus, l'hôtel de la Marine et son double péristyle à colonnades, construit par Jacques Ange Gabriel pour Louis XV, sur l'ancienne place Royale, devenue place de la Concorde après la Révolution française.

Sur la gauche, derrière la façade jumelle, se cachent quatre lots, dont l'Hôtel de Crillon, qui furent dès l'origine vendus à des particuliers. En bas, la galerie des bronzes et l'enfilade des salons d'apparat tout juste rénovés.

CATHERINE BIBOLLET/AGF-IMAGES, THOMAS COEX/AFP, MATHIEU RONDEL/IP3

L'hôtel de la Marine attise toutes les convoitises

Les projets

France Domaine, service chargé des cessions immobilières de l'Etat, a été surpris par l'afflux des candidatures pour l'hôtel de la Marine. La date butoir pour le dépôt des dossiers, portée au 7 février, répond aux protestations des investisseurs, sociétés foncières et fonds étrangers, qui évoquent la complexité du dossier. Il veut tempérer l'impression de favoritisme accordé au projet du duo Alexandre Allard-Renaud Donnedieu de Vabres, dont le Tout-Paris parle et qui a déclenché la polémique. L'ex-ministre de la culture et l'homme d'affaires auraient eu portes ouvertes depuis deux ans chez la « Grande Murette ».

Une dizaine de projets s'annoncent, plusieurs encore en gestation, comme celui d'Altarea Cogedim, créateur et gestionnaire de centres commerciaux de centre-ville. Malgré la saturation du marché parisien de l'hôtellerie de grand luxe, certains groupes se disent partants.

Pourraient entrer en piste les Amanresorts, fondés en 1988 par Adrian Zecha, fleuron des « boutiques hôtels ». Selon Bruno Gimazane, de Thema Properties, qui représente le groupe asiatique dans ce dossier, le financement serait assuré par un pool d'investisseurs chinois. Trois projets, suffisamment aboutis, envisagent un usage multifonctionnel.

« La Royale », projet signé Allard-Donnedieu de Vabres, est mise en

scène par Jean Nouvel. Présenté dans une large boîte noire, ce projet, aux 18 appartements et 74 suites, aurait évolué. « On part du respect de l'histoire du lieu, expliquent les initiateurs. C'est une ville dans la ville, un lieu où les différentes disciplines artistiques pourront y croiser les savoir-faire traditionnels comme les créateurs contemporains. Un lieu à restaurer et à faire vivre. » Coût estimé de la restauration : 200 000 euros.

Il n'y aurait ni boutiques ni commerces de luxe, mais des restaurants, brasserie, café, des studios d'enregistrement, des espaces dédiés aux manifestations culturelles, à la musique, au cinéma, aux ventes aux enchères. Hervé Chayette, président du Syme, regroupant les deux tiers des maisons de vente, dit réfléchir à « une alternative dans le cas où Drouot-Montaigne ferme. Cela pourrait être un espace ouvert aux maisons de province, et l'occasion d'organiser des opérations groupées ».

« La Maison Europe-Chine », projet porté par Alain Destrem, vice-président du groupe UMP au Conseil de Paris, a pour vocation de devenir le « lieu privilégié et incontournable, à Paris, des relations entre l'Europe et la Chine dans les domaines économique, culturel et politique ». Le président de la société immobilière du Théâtre des Champs-Élysées est l'initiateur du club Europe Chine Coopération, qui a dix ans.

« 40% du bâtiment seront privatisés et réservés à ce club de 600 membres, dont la gestion est confiée au groupe hôtelier Shangri-

La », indique M. Destrem ; 80 à 100 chambres seraient dédiées aux membres actionnaires. Les 600 parts, de 200 000 euros chacune, financeraient les travaux de restauration. « J'ai déjà les 300 clients chinois », se réjouit-il. La moitié du bâtiment serait donnée en gestion à GL Events, spécialisé dans l'événementiel. Comme le seraient les 10% restant consacrés à un musée.

« La Cité de la gastronomie », portée par Jean-Robert Pitte, président de la mission française Patrimoine et culture, est conçue par l'architecte Jean-Michel Wilmotte qui veut « rendre l'îlot aux Parisiens ». « Dans son dossier de candidature de la gastronomie au Patrimoine immatériel de l'Unesco, la France s'était engagée à mettre en œuvre un projet phare, précise M. Pitte. Un projet qui soit à la fois conservatoire, vitrine, présentation des savoir-faire, lieu de dégustation, espace ludique, touristique. » Les groupements de producteurs seraient prêts à investir.

L'ancien président de la Sorbonne imagine des restaurants, des salles d'enseignement, un auditorium sous la cour et, dans les salons d'apparat, des tables aux couverts dressés de toutes les époques. Une partie hôtelière symbolique est prévue sur l'arrière. M. Wilmotte est enthousiaste : « Notre projet est de créer la fluidité pour que ce bâtiment puisse être irrigué par le public sans le saccager. »

Quatre candidats seront retenus pour la deuxième phase, destinée à parfaire les projets. Le lauréat serait connu en juillet. ■

Fl. E.

La mémoire de la France

Si l'émotion, de tous bords, est à ce point forte quant à la privatisation annoncée de l'hôtel de la Marine, c'est que le bâtiment d'Etat, ancré sur la place de la Concorde, raconte deux siècles de notre histoire. La condamnation à l'échafaud de Louis XVI y fut signée comme l'abolition de l'esclavage. Classé monument historique depuis 1862, il fut un haut lieu de l'Empire et de la vie maritime française. Il loge, depuis 1789, l'état-major de la marine.

Lors de la récente restauration de sa façade, le drapeau national, fiché haut dans le ciel parisien, gênait l'avancée des travaux. Il n'était pas question de descendre les couleurs, un matelot fut chargé de soutenir le mât, le temps de l'opération. C'est dire le poids emblématique de l'édifice.

Garde-meuble

Construit et aménagé de 1758 à 1774 par Jacques Ange Gabriel pour Louis XV, dans le cadre d'un projet de « Grand Paris », il est le balcon sur la place Royale, mais aussi le « garde-meuble » de la couronne, conservatoire des meubles et bronzes précieux fabriqués sur place et exposés, le premier musée des arts décoratifs : « Chaque mois, le peuple, entouré de gardes suisses, pouvait visiter les lieux », indique Etienne Poncet. L'architecte en chef des monuments historiques (ACMH) a réalisé, en 2009, une étude de 200 pages sur sa valeur patrimoniale, plans et croquis à l'appui, jusqu'aux typologies des menuiseries et dessins d'espagnolettes, poignées en bronze des fenêtres.

Visiter les salons d'apparat, juste rénovés, aux décors ciselés d'or façon XVIII^e, réalisés sous Napoléon III, éblouit. Mais parcourir les anciens appartements, dans leur jus, jusqu'au charmant boudoir de Marie-Antoinette aux miroirs égayés d'oiseaux et de fleurs des champs, est le plus émouvant. Comme descendre dans le bunker allemand de 1940 creusé sous la grande cour.

« En conclusion, écrit l'ACMH, l'hôtel de la Marine n'est pas seulement un hôtel ministériel ni un décor urbain comme un autre, il participe en bonne place parmi les édifices insignes représentatifs de l'Etat et de la nation... » C'est aussi une maison de 500 pièces, recluses selon leur usage, choyée comme un château de famille. ■

Fl. E.

L'Italie fait appel à des fondations publiques-privées pour gérer son patrimoine

Zoom

On trouve de tout sur le site Internet de l'Agence des domaines italiennes. Un appartement à Pescara (Abruzzes), une gare à Salerne (Campanie), un immeuble et une caserne à Bologne (Emilie-Romagne), une bande côtière sur l'île d'Elbe, un phare dans les Pouilles, un château en Toscane...

En tout, 11 700 « biens transférables » dont l'Etat central souhaite déléguer la charge et l'entretien aux collectivités locales. A charge pour elles de les restaurer, de changer leur affectation, de les valoriser et, si elles le souhaitent, de les ven-

dre. Cette première liste, publiée en 2010, est une conséquence de la réforme dite du « fédéralisme fiscal » : un nouveau mouvement de décentralisation censé permettre aux régions d'autofinancer une partie de leurs dépenses et à l'Etat de faire des économies.

Les collectivités locales candidates à une acquisition ont deux mois pour présenter un projet de valorisation, puis deux mois supplémentaires afin que soit vérifiée la faisabilité du projet. Les biens culturels sont exclus de cette vaste opération de « déstagement ».

Une autre liste est constituée des « biens à vendre ». Là encore, les candidats, qui peuvent être dans ce cas des particuliers ou des sociétés, doivent respecter un certain nombre de critères de faisabili-

té avant que la vente ne soit conclue. Pour l'heure, il s'agit surtout de casernes, dont l'Etat n'a plus l'usage. Mais ce genre de bien ne trouve pas facilement acquéreur en ces temps de crise. L'Etat

L'association Italia Nostra craint que les sponsors ne s'intéressent qu'aux ruines de première division

espérait encaisser 115 millions d'euros pour les premiers lots mis sur le marché. Il n'en a récupéré que 18 millions.

« Il y a toujours eu des ventes des

domaines, explique une fonctionnaire de l'agence. Mais depuis 2008 et la victoire du centre droit, le phénomène a pris de l'ampleur. La droite est plus à l'aise que la gauche avec ce type d'opération. »

Mais si l'Italie, comme tous les Etats européens, cherche à alléger le poids financier de son parc immobilier, elle fait face à un autre problème : son immense patrimoine artistique et archéologique. Quarante-cinq sites de la Péninsule sont classés au patrimoine de l'Unesco (contre trente-trois pour la France et trente-cinq pour l'Allemagne) et des centaines d'autres sites existent dont l'entretien devient de plus en plus difficile à supporter pour l'Etat italien.

L'Italie doit en outre, suite aux accords du Latran régissant ses

relations avec le Vatican, veiller à l'entretien des églises.

L'écroulement d'une villa antique à Pompéi, le 7 novembre 2010, a mis en relief la fragilité du patrimoine italien. Auparavant, un « cancer de la pierre » avait été diagnostiqué sur le Colisée, à Rome. Tous les experts dépêchés sur place soulignent que les ressources destinées à l'entretien du patrimoine culturel ne sont pas suffisantes. Alors que le tourisme représente 12% du PIB, le budget du ministère de la culture, qui a la charge de l'entretien du patrimoine, est passé de 7 à 5 milliards d'euros en deux ans. « La culture ne se mange pas », a récemment déclaré le ministre de l'économie, Giulio Tremonti.

D'où l'idée du ministère de la culture de faire appel à des fonda-

tions publiques-privées pour gérer ce patrimoine. L'entrepreneur Diego della Valle (Tod's) vient de donner l'exemple en proposant de sponsoriser à lui seul les travaux de restauration du Colisée (20 millions d'euros). Il a promis de ne pas chercher à se rembourser en empochant une part du prix du billet d'entrée.

L'Etat cherche également des bonnes âmes avec un gros portefeuille pour l'aider à entretenir Pompéi. D'accord avec cette politique, l'association Italia Nostra craint toutefois que les sponsors ne s'intéressent « qu'aux ruines de première division » et que l'Etat finisse par « abandonner à leur sort » les sites les moins rentables. ■

Philippe Ridet
(Rome, correspondant)