

**DESHERENCE DU BATI ET  
DESHERENCE DE LA PROPRIETE  
L'ILE DE CYTHERE**

par Jean-Claude CROIZE,  
professeur d'économie  
à l'école d'architecture de Paris-La-Défense.

Ayant embarqué pour l'île de Cythère, à la pointe sud du Péloponnèse, dans le cadre d'une étude de développement commanditée par l'office national du tourisme hellénique, le groupe "tourisme" de l'école d'architecture de Paris-La-Défense s'est engagé dans un examen approfondi du terrain.

Le concours des administrations, la coopération des élus et la rencontre avec la population ont permis de saisir la situation dans ses dimensions sociales (démographie, emploi, économie) tout en recueillant les données relatives au bâti existant, sous le double aspect de son état physique et de sa disponibilité.

Cette enquête circonstanciée - tous les sites et toutes les agglomérations ont été visités, même les moindres hameaux - a conduit à identifier la déshérence de la propriété comme un des principaux obstacles au mode de développement touristique qui paraissait le plus adapté dans la perspective d'un projet respectueux du milieu, tant comme milieu naturel que comme milieu habité.

La même conclusion s'imposait pour la commune de Cervières étudiée pour le compte de la direction départementale de l'équipement des Hautes-Alpes.

Dans les secteurs frappés par un fort exode rural, la sauvegarde d'un patrimoine bâti, souvent digne d'intérêt, passe par sa réutilisation, notamment à des fins touristiques. Mais les projets de conversion à des usages nouveaux butent sur la paralysie de la propriété. Affaiblie par la parcellisation et les indivisions, celle-ci est souvent aux mains de personnes éloignées, dont beaucoup manifestent une capacité d'initiative économique limitée en raison de leur âge, de leur situation financière ou de l'"étroitesse" de leur savoir-faire.

On se trouve alors en présence d'une déshérence au sens large, si l'on veut bien étendre cette notion à l'ensemble des situations où la propriété, devenue inopérante, abandonne terres et bâtiments à l'évolution spontanée selon des processus identiques à ceux qui peuvent être observés dans le cas des biens sans maître. En l'état actuel de la législation et des pratiques, les intervenants publics sont assez mal armés pour parer à la dégradation du patrimoine en cause et initier sa réinsertion dynamique dans la vie sociale. Un certain nombre de mesures sont cependant susceptibles de favoriser des débloquages.

## L'ILE DE CYTHERE (SUD DE LA GRECE)

### Le contexte cythérien

L'évolution contemporaine de l'île de Cythère se cristallise dans la courbe démographique : 9 700 habitants en 1921, 3 470 en 1981. La pyramide des âges est très étroite à la base : sept communes sur treize comptent moins de cinq ou six enfants d'âge scolaire, ce qui laisse augurer une désertification de la moitié de l'île. L'émigration s'est effectuée vers Athènes, distante de deux cents kilomètres, mais aussi vers l'Australie et l'Amérique du Nord, où les cythériens et leurs descendants représenteraient des milliers de personnes.

Essentiellement agricole, l'économie traditionnelle assise sur l'olive, connaît une crise profonde : récoltes non effectuées, huileries fermées. L'élevage ovin est limité par la faible étendue des prairies naturelles. Seules restent notables des cultures d'agrumes et une apiculture réputée de longue date. Si les perspectives de relance agricole paraissent minces, il en va de même pour la pêche et l'on ne saurait espérer un dynamisme industriel dans cette île excentrée où vivent une douzaine d'entreprises artisanales (menuiserie...)

Désireux d'associer leur île à un secteur porteur, les élus voient dans le tourisme une source d'activités susceptibles de pallier à la chute démographique et à la dévitalisation commerciale tout en contribuant à la revalorisation des biens. Ce choix qui n'implique aucun renoncement à d'autres pratiques économiquement viables, se fonde sur l'expérience, car l'île dispose déjà d'une petite capacité d'accueil avec un hôtel de dix sept chambres et quelques centaines de chambres et d'appartements à louer.

Quant aux autorités centrales, leur volonté est d'accroître l'offre touristique en intensifiant l'utilisation des capacités d'accueil existantes et en développant des zones encore relativement vierges. Il s'agit à la fois de poursuivre la mise en valeur d'un des principaux gisements de devises du pays, de répondre à un besoin intérieur croissant, et d'assurer une meilleure répartition des flux touristiques entre les diverses régions d'accueil.

### Les axes d'un projet adapté

Pas vraiment petite (30 kilomètres sur 20), dotée des atouts de la région (la mer, le soleil, et une culture vivante perçue comme sympathique), l'île de Cythère bénéficie aussi d'un ensemble de paysages marquants (canyons, landes, oliveraies...) et d'un legs architectural varié (monastères, constructions byzantines et vénitiennes). Elle peut donc constituer un support touristique intéressant, d'autant que la modernisation en cours des infrastructures d'accès (aéroport notamment) permet son ouverture sur le monde.

La tradition agricole va de pair avec une introversion : les quatre ports abritent peu d'habitants (et de services) alors que plus de 90 % de la population permanente réside dans les villages et les bourgs du plateau intérieur. La considération de la nature des plages (jusqu'à présent peu ou pas bâties), de la faiblesse des distances (on serait presque toujours à moins d'un quart d'heure de la mer si les routes existantes étaient améliorées), et du jeu des protections archéologiques ont conduit à concevoir un projet de développement où les hébergements ne seraient pas rivés au bord de la mer, mais répartis entre la côte et les agglomérations de l'intérieur.

Du point de vue du produit touristique, un tel projet correspond à la volonté d'éviter une ségrégation population touristique-population permanente et participe de l'idée d'un touriste mobile apte à visiter l'île dans son ensemble, soit qu'il ait abordé avec sa voiture par le ferry, soit qu'il ait loué un moyen de transport sur place (cyclomoteur ou véhicule léger d'un coût modique), ainsi qu'on peut l'observer sur le terrain.

Le dispositif proposé vise également à soutenir l'infrastructure commerciale existante (largement surdimensionnée avec sa centaine de boutiques) et à fournir une perspective de réemploi du patrimoine bâti. L'intérieur de l'île offre en effet des centaines de maisons aujourd'hui vides d'habitants, souvent groupées en continuité avec de petits centres commerciaux vivaces, et généralement en cours de dégradation rapide.

Dans la mesure où une maison reconvertie en gîtes ou en chambres indépendantes peut recevoir en moyenne 5 à 10 lits de tourisme, le potentiel d'accueil dans le bâti existant, excède nettement le programme modeste envisagé (1 000 lits nouveaux, plus des campings).

Sur la base d'une conjonction de facteurs favorables (une île située dans une zone d'attraction touristique et dont l'accessibilité s'améliore, une bonne disponibilité des commodités de base : eau potable, électricité, et l'existence d'un bâti à l'abandon, groupé de façon intéressante). On peut concevoir un projet qui respecte le milieu naturel, contribue à la sauvegarde du milieu bâti, et associe la population par la diffusion des locations et de la dépense touristique.

### Les difficultés : brève phénoménologie de la déshérence

La réhabilitation à des fins touristiques s'effectue sous une contrainte de rendement économique et ne saurait être confondue avec la restauration historique. Quelle que soit la nature des opérateurs, on ne s'intéresse qu'aux bâtiments pour lesquels le coût d'intervention au mètre carré est inférieur au prix de la construction neuve. Or combiné avec des rendements de plan médiocres, le simple énuméré des interventions indispensables (menuiseries, recloisonnement, équipements sanitaires et électricité, sols et revêtements intérieurs...) suffit à situer l'addition au-delà de 50 % de l'équivalent en neuf. Dans le cas cythérien, il se peut qu'on dispose encore d'une marge pour refaire une toiture-terrasse ou une couverture légère en tuiles, mais on sortira incontestablement des limites de l'épure dès qu'il faudra remonter des voûtes ou des murs de pierre.

Si une appréciation de l'état physique du bâti peut être faite assez rapidement par des enquêteurs attentifs, la nécessaire clarification des relations de propriété pose un problème d'une toute autre ampleur.

Dans une société bouleversée par l'exode, la recherche des propriétaires devient un métier en soi. Leur identité, leur nombre même, font l'objet d'incertitudes, et la propriété publique n'échappe pas toujours au flou général : autant de témoins, autant de points de vue. Dans leur quête de partenaires, l'aménageur ou l'élu sont confrontés à la fois à l'excès et au manque : l'excès du fait de l'accumulation d'utilisateurs sans titre, de "représentants" sans mandat, d'héritiers présomptifs de successions non réglées ; le manque du fait de l'éloignement de beaucoup de parties prenantes ou réputées telles...

L'exode des propriétaires-usagers, qui passent du statut de maîtres effectifs de leurs biens à celui de maîtres nominaux, débouche presque inmanquablement sur l'insuffisance d'entretien. Il ne faudrait pas imaginer pour autant que cela s'accompagne mécaniquement d'une non-utilisation. Ceux qui partent laissent à des parents ou à des voisins le soin de veiller sur le bien délaissé (terre ou bâtiment) et de régler éventuellement l'impôt y afférant ou quelques menues dépenses. En contrepartie, et dans des conditions plus ou moins claires, ces "représentants" ont la faculté d'user du bien.

Dans un milieu traditionnellement pauvre où tout objet est précieux, ceux qui restent vont utiliser les volumes libérés pour "remiser" tout un bric-à-brac : là où les pilleurs d'épaves ne sévissent pas, il y a exubérance d'objets derrière les pierres disjointes et les fermetures bancales. Ou bien ils installent un maigre cheptel : les brebis sont abritées dans le logement, le porc fouine de la cour aux soubassements, et la basse-cour peut être établie à tous les étages. Par leurs déjections (humidité), par leur

capacité propre de dégradation (ah, les cochons !) ces occupants accélèrent la corrosion du bâti. Une maison s'effondre. Va-t-on la réparer ? Qu'importe, quand il suffit de pousser les bêtes dans la maison suivante (en la vidant de son bric-à-brac) pour leur retrouver un hébergement gratuit...

Il faut considérer le processus sans mépris : le procédé est de bon sens, de la part d'agents économiques que leur âge ou leur trajectoire destituent de toute perspective de mise en valeur viable et dynamique. Utiliser, même à mauvais escient, c'est encore vivre et faire vivre un peu. Dans l'instant, cela peut passer pour mieux que rien.

Il faut aussi considérer le processus sans fard : à la dégringolade des usages qui va du logement des hommes au logement des porcs, correspond la dégringolade du bâti. Dans la mesure où une de leurs conditions d'existence consiste précisément à ne pas se charger de l'entretien, les pratiques agricoles marginales se maintiennent en consommant le patrimoine.

### CERVIERES (HAUTES-ALPES, FRANCE)

Située sur le revers sud de la station de Montgenèvre, Cervières, à 10 kilomètres de Briançon est une commune de haute montagne, avec son chef-lieu et ses hameaux d'habitat permanent (à l'altitude de 1 650 mètres), ses hameaux d'estive (la "haute vallée", à l'altitude de 2 000 mètres), et ses alpages (étagés entre 2 100 et 2 500 mètres). La population (900 habitants dans la première moitié du XIXème siècle) a décliné régulièrement depuis 1860, pour se stabiliser à une centaine de personnes dans les années 1970.

Pour 12 hectares de terres labourées et 308 hectares de prés de fauche, on compte vingt deux "exploitations agricoles", mais douze "exploitants" sont des retraités et il ne subsiste qu'une dizaine de livreurs de lait. Sauf inversion de toutes les tendances (démographie et emploi, techniques agricoles...) la perspective à quinze ans se limite à quatre ou cinq exploitations tout juste viables. Le cheptel actuel s'établit à 100 bovins, 1 000 ovins et 50 caprins, et on constate un déficit en foin.

Le déséquilibre entre l'activité agricole et le parc de logements est patent : les quelques cent résidents permanents ne sauraient occuper réellement les deux cent cinquante deux unités d'habitations qu'on dénombre sur la commune. Au chef-lieu même, sur quatre vingt quinze habitations, trente cinq sont des résidences principales, trente quatre sont des résidences secondaires, onze sont réduites au rôle d'annexes agricoles et quinze ont une affectation "mal définie". Le paysage se précise dans la haute vallée, où l'on recense cent quatorze chalets d'habitations ; en 1980, une vingtaine (en bon état) servent encore à des agriculteurs qui se

"changent" à l'été, environ quarante (dont la moitié en cours de dégradation) servent occasionnellement pour héberger des animaux, une vingtaine (parfois remarquablement remontés) sont convertis en résidences secondaires et le reste (35 % de l'effectif) part à vau l'eau.

Toujours en 1980, notre enquête de terrain nous apprenait qu'au hameau des Fonts, qui comprend vingt cinq chalets, deux propriétaires seulement envisageaient le maintien de l'usage agricole à terme.

L'enquête nous révélait aussi que dans treize cas sur vingt cinq, les propriétaires avaient des droits sur au moins deux chalets des Fonts, sans que cela exclut qu'ils puissent disposer de bâtiments situés dans d'autres hameaux de la haute vallée.

Autant dire que l'usage agricole ne justifie plus (et ne justifiera plus) l'entretien de la masse bâtie de cette haute vallée, ensemble de constructions certes robustes, mais exposées à une nature rigoureuse.

Une des rares voies de sauvegarde de ce patrimoine qui porte témoignage de l'histoire et contribue de façon remarquable à la qualité du site passe par une hypothèse, de reconversion touristique. A cet égard, la tendance spontanée se traduit par des réappropriations en résidences secondaires, ce qui représente l'hypothèse la plus médiocre du point de vue de l'animation de la commune.

Dans le cas présent, il se pourrait cependant que les candidats ne soient pas légion : le volume moyen d'un chalet correspond en effet à environ 300 m<sup>2</sup> de plancher, et il suffit d'en mobiliser deux pour établir un refuge de 140 places sur la "Grande Traversée" des Alpes. En admettant qu'il existe une perspective acceptable de commercialisation, le potentiel brut réservé par une centaine de chalets de la haute vallée s'élèverait sans doute à plus de 2 000 lits.

Mais tout projet sérieux de réutilisation viendrait buter sur la structure de la propriété. Revenons aux vingt cinq chalets des Fonts : on dénombre onze cas d'indivision intéressant à peu près quarante personnes.

Dans quatre cas sur onze, certaines parties prenantes résident à Lyon, Dijon ou Marseille, dans un cas sur onze seulement; on a affaire à une indivision entièrement cerveyraine. On trouvera ci-après le schéma d'un des cas les plus complexes, une indivision au troisième degré.

Etant entendu que la difficulté de résolution d'une indivision est fonction croissante du nombre et de l'éloignement des parties, on comprendra que la rencontre de chefs d'oeuvres aussi finement ciselés soit de nature à effrayer les aménageurs ou les élus les plus décidés. Encore n'a-t-on rien dit des cas où il serait impossible d'identifier les propriétaires, ce qui se produit assez fréquemment pour des parcelles non bâties..

Hameau des Fonts (Cervières)  
Schéma de propriété du "chalet 21"

PREMIER DEGRE	SECOND DEGRE	TROISIEME DEGRE
Indivision "F"	1/3   Indivision "B" ----- - B (Briançon) - G (Briançon) - B (Tain l'Hermitage) - B (Embrun)  Indivision "F"	
	2/3   - 1/2 J (Chorges) - 1/4 R (Cervières) - 1/4	Indivision "A"  ----- - R' (Cervières) - F (Cervières) - A (Briançon) - V (Briançon) - R (Briançon) - F (Veynes)

Un chalet, 12 parties prenantes !

### ELEMENTS POUR UN DIAGNOSTIC

#### Une propriété irréaliste

Lorsque la difficulté à vivre au pays -difficulté économique ou autre, comme le montre l'émigration spécifique des jeunes femmes- entraîne un exode des actifs ruraux, il se produit une coupure entre la propriété et l'activité. Peu à peu, l'éloignement physique des propriétaires fait son oeuvre : malgré qu'ils en aient (intentions de retour non réalisées, etc) ceux-ci finissent par se désintéresser du devenir de leurs biens. Dès qu'il y a succession, la situation s'aggrave avec la multiplication d'indivisions que les distances et les conflits internes rendent inextricables.

Le maintien d'indivisions pathogènes a un double sens : il participe à la fois d'un désintéret à l'égard de l'exploitation et

d'un attachement à l'égard du patrimoine. Attachement "affectif", car la possession commune constitue un des derniers liens des clans disloqués ; attachement économique, car ceux qui sont partis n'accepteront de se dessaisir de leur part que dans la mesure où ils recevront une soulte consistante (exemple : soulte équivalente à l'apport personnel nécessaire à l'acquisition d'un logement). Avec la multiplication des parties prenantes, les prétentions s'élèvent, encore stimulées dans le cas d'une reconversion touristique par la conviction qu'une telle opération ne va pas sans une spéculation qui doit "rapporter gros". "C'est un trésor que j'ai là-bas", s'entend-on dire... Or, dans un monde qui se défait, qui offrira aux propriétaires un prix qu'ils jugeront convenable ?

Certainement pas les parents ou les voisins restés au village. Ceux d'entre eux qui se modernisent ont besoin le plus souvent de bâtiments nouveaux correspondant à de nouvelles pratiques et les autres disposent d'un excédent de biens qu'ils peuvent se contenter de sous-utiliser puisque l'usage en est gratuit.

Et généralement, pas non plus des opérateurs touristiques inquiétés par les difficultés de la négociation, incertains d'être en mesure de regrouper les volumes dont ils ont besoin et de surcroît confrontés à la perspective d'importantes dépenses de remise en valeur.

Ainsi pendant que les propriétaires nominaux idéalisent l'objet qu'ils délaissent, les conditions propres à un immeuble vacant ou mal employé en font, en une génération ou deux, une ruine dont la valeur d'usage est définitivement nulle. Ce qui reste alors de la valeur transactionnelle tient au rôle éventuel du terrain comme support d'une urbanisation neuve. A ce moment, la rupture est consommée entre la réalité d'un bien et l'idée que s'en fait une propriété "minifundiste" absentéiste et composite. C'est le patrimoine bâti qui en a fait les frais.

### La demande d'espace pour le tourisme

Mis à part la disposition d'espaces naturels généralement peu fréquentés par l'agriculture (plages, lacs, hautes montagnes...), le gros de la demande d'espace pour le tourisme est liée aux hébergements et aux équipements annexes de type urbain (commerces, équipements culturels et sportifs, etc). Dans l'intention de réduire les conflits pour l'occupation des sols tout en conférant la plus grande efficacité à l'équipement touristique, deux principes directeurs paraissent s'imposer.

- Tout d'abord afin de limiter l'emprise foncière, on devrait préférer le développement de lits "banalisés" sous toutes les formes (hôtellerie, para-hôtellerie, gîtes ruraux, multi-propriété, etc) puisque des lits qui sont occupés quatre ou cinq mois permettent de diminuer d'autant le volume de constructions nécessaires pour recevoir un flux touristique donné.

- Ensuite pour créer des structures d'accueil qui se moulent

dans le milieu et autorisent une association active de la population, on devrait préférer la réadaptation de l'existant à la construction neuve, chaque fois que le choix est ouvert.

La réadaptation d'un patrimoine existant propre à recevoir 1 000 lits "banalisés", c'est autant de constructions neuves évitées dans des lieux où, peut-être, elles ne seraient pas désirables : 10 à 15 hectares d'emprise dans le cas d'un village de vacances, cinq à dix fois plus pour des résidences secondaires d'usage privatif.

Sans doute, on pourrait éluder tout problème en renonçant à s'équiper en hébergements touristiques. Mais une offre nationale amoindrie de mille lits, c'est quatre ou cinq mille mois de séjours que nos compatriotes effectueront à l'étranger, ou autant de touristes étrangers qu'on ne pourra pas recevoir. Sur la base, par exemple, d'une dépense de 3 000 francs par personne et par quinzaine, il s'agit d'un chiffre d'affaires de 24 à 30 millions de francs. Pouvons-nous nous offrir le luxe de l'ignorer ?

Si la balance des paiements fait office d'ultime ratio et si l'on conçoit qu'il faut bien s'équiper des mille lits en cause, on préférera certainement le faire par la voie douce de la récupération du bâti en déshérence. Or, lorsque la localisation s'y prête, il est possible d'imaginer et de réaliser des hébergements locatifs dans le bâti délaissé par le monde rural, que le délaissement résulte d'un exode massif, comme on l'a évoqué plus haut, ou simplement des mutations techniques de l'agriculture.

En effet, à l'heure où les formules d'hébergement s'orientent vers le petit appartement de vacances (du "gîte" à "l'appartement-hôtel"), les trames constructives de nombreux types de bâti rendent une reconversion assez aisée. L'intérêt est encore renforcé dans les pays méditerranéens par la tradition d'un habitat groupé qui peut se prêter à une gestion d'ensemble après réhabilitation.

Sans entrer dans le détail des montages d'opération et sans négliger les formules mixtes adaptées à tel ou tel cas, les modes d'intervention peuvent se répartir en trois grandes catégories : transformation par les propriétaires eux-mêmes, qui ont alors intérêt à se grouper pour assurer la commercialisation ; transformation et gestion par un opérateur touristique qui a acquis en propriété l'ensemble bâti ou transformation et gestion par un opérateur touristique bénéficiant d'une garantie d'exploitation de longue durée.

Quelle que soit la formule adoptée, le succès suppose que les divers éléments d'un ensemble puissent être traités simultanément, que le coût d'intervention "bâtiment" ne soit pas devenu exorbitant, et que la commercialisation puisse être assurée de façon dynamique. Mais il y a un préalable absolu : une clarification de la situation de propriété au profit de l'agent actif qu'est l'investisseur touristique, que celui-ci soit à l'origine un propriétaire nominal, un "représentant" du propriétaire évanoui ou un opérateur spécialisé. Voilà précisément ce qui ne va pas de soi.

## DES IDEES POUR STOPPER LA DESHERENCE

Face à des situations où la paralysie de la propriété fait obstacle à la remise en valeur d'ensembles vernaculaires, on doit s'interroger sur les moyens d'intervention dont dispose la collectivité.

En France il s'agit essentiellement des associations foncières urbaines et de l'encouragement à la réalisation des gîtes ruraux.

L'incitation financière et fiscale en faveur des gîtes ruraux est, par nature, une mesure ponctuelle supposant une propriété présente et active. Sans sous-estimer les réalisations qui en sont issues (près de 200 000 lits), on doit remarquer que cette procédure n'est pas suffisante en soi dans le cas qui nous préoccupe, car son caractère ponctuel ne garantit ni la sauvegarde d'un ensemble, ni l'émergence des meilleures conditions de gestion.

Quant aux AFU qu'il nous a été donné d'observer dans des stations de ski, elles ont pour caractère commun d'avoir fonctionné exclusivement au profit de la construction neuve. Il semble qu'il soit plus aisé de surmonter la déliquescence de la propriété lorsqu'on peut faire jouer la perspective immédiate d'une plus value consistante liée à la transformation d'une terre agricole en terrain à bâtir.

Mais, dans le cas de parcelles bâties, une AFU ne peut pas motiver ses adhérents par l'odeur d'une plus value immédiate. En effet, après transformation, et par référence à une construction neuve équivalente, les bâtiments ne valent guère plus que l'investissement "bâtiment" qu'on leur a consacré, ce qui prouve que leur valeur avant l'opération était très modique. A défaut de plus value facile, l'AFU ne peut séduire que par la chance qu'elle offre de participer à moyen et long terme à une activité rémunératrice. C'est probablement un peu plus difficile, et cela demande un minimum de contrainte.

En Grèce, l'État s'est préoccupé ces dernières années d'initier la réalisation de gîtes ruraux en effectuant à ses frais, contre une concession temporaire de l'usage, des réhabilitations destinées à faire exemple. La recherche d'accords ponctuels avec des propriétaires a pu conduire à réaliser des opérations isolées au milieu des ruines, cependant que le souci très poussé de restitution historique a eu pour effets à la fois d'élever le coût et de contrarier la nécessaire mise à niveau sanitaire.

Mais l'essentiel de l'intervention publique repose sur des procédures de classement qui ont largement débordé le domaine classique des monuments historiques. Par exemple, la plus grande partie du territoire de Cythère est d'ores et déjà classé, soit au titre de l'intérêt des groupements d'habitations vernaculaires, soit au titre de la qualité de sites naturels. Ces deux genres de classement viennent s'ajouter aux protections archéologiques proprement dites.

Récemment la loi 1337 du 12 mai 1983 a accru la capacité d'intervention de la collectivité en instituant des zones prioritaires d'assistance économique où la réalisation de projets d'urbanisme (confiés à des organismes publics ou à des sociétés d'économie mixte) donne lieu à des financements privilégiés ; la loi prévoit en outre, qu'une caisse gérée par le ministère de l'urbanisme finance les expropriations et les réaménagements de bâtiments en relation avec une utilisation préconisée par la collectivité.

Comme on le voit, il suffirait désormais que les formes de développement touristique qui contribuent à la remise en valeur du patrimoine puissent être considérées d'intérêt public dans le cadre du développement régional pour que la collectivité dispose d'un puissant levier. Reste que la comparaison de l'étendue du patrimoine susceptible de réhabilitation d'une part, et des moyens que l'Etat peut consacrer à ce type d'opération d'autre part, ont pour effet de rendre nécessaire des concours privés.

Si l'on reconnaît que la reconversion touristique peut dans de nombreux cas contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti tout en assurant une activité (principale ou d'appoint) à des résidents permanents dans les communes en difficulté, il s'impose, avant qu'il ne soit trop tard, d'en tirer les conséquences en termes d'intérêt public.

Le repérage des situations suppose un inventaire du patrimoine bâti qui, au-delà des recensements statistiques et des classements de caractère historique, fasse apparaître les sous-utilisations et délimite des secteurs dans lesquels des reconversions à des usages déterminés pourraient être envisagées.

Quant au déblocage, il suppose :

- Une simplification des conditions d'appréhension des biens sans maître et leur reversement au patrimoine des communes (maintes fois évoqué devant le Parlement français, le problème n'a cependant pas été réglé par la récente loi d'aménagement) ;

- L'engagement des collectivités territoriales qui conférerait l'utilité publique à des programmes de remise en valeur précisant la destination des bâtiments après travaux ;

- Une refonte des procédures exécutoires qui pourraient inscrire dans la tendance de la loi grecque n° 1337 (une déclaration d'utilité publique entraînant de larges facultés d'intervention au profit des collectivités territoriales et des SEM qui en émanent).

- Ou encore dans le cadre d'AFU spécifiques, qui seraient dotées d'un supplément de muscles et de nerfs (obligation de résoudre les indivisions, abaissement de la majorité de décision à 30 %). Ou bien même dans le prolongement des dispositions françaises concernant la mise en demeure de cultiver les terres en friche (code rural, art. 39 et 40), bien que l'efficacité de procédures de ce type reste à démontrer.