



**HAL**  
open science

# Coordination entre les acteurs dans la prise de décision pour la conservation du patrimoine urbain du centre historique de la ville de Cuenca (Équateur)

Daniela Soledad Ortiz Correa

## ► To cite this version:

Daniela Soledad Ortiz Correa. Coordination entre les acteurs dans la prise de décision pour la conservation du patrimoine urbain du centre historique de la ville de Cuenca (Équateur). Géographie. 2020. dumas-02964681

**HAL Id: dumas-02964681**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02964681>**

Submitted on 12 Oct 2020

**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.

**UNIVERSITE PARIS 1 PANTHEON SORBONNE**  
**INSTITUT DE RECHERCHE ET D'ETUDES SUPERIEURES DU TOURISME**

**COORDINATION ENTRE LES ACTEURS DANS LA PRISE DE DECISION POUR LA  
CONSERVATION DU PATRIMOINE URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE DE LA  
VILLE DE CUENCA (ÉQUATEUR).**



**Mémoire présenté pour l'obtention du**  
**Diplôme de Paris 1 - Panthéon Sorbonne**  
**MASTER 2 Tourisme, parcours Gestion et Valorisation Touristique du Patrimoine (GVTP)**  
**Par Daniela Soledad ORTIZ CORREA**

**Directeur de mémoire : Monsieur Sébastien JACQUOT**

**Membres du jury : Sébastien JACQUOT**

**: Ece ARSLAN**

**Session de : septembre 2020**

## **Résumé :**

Avec la reconnaissance mondiale par l'UNESCO de la valeur patrimoniale des biens immobiliers du centre historique de Cuenca Équateur en 1999, le rôle que jouent leurs propriétaires dans la conservation et la sauvegarde du patrimoine urbain de la ville est indéniable. Cette étude portera sur l'implication et la prise en compte des acteurs dans les processus de conservation et de sauvegarde du patrimoine urbain du centre historique de la ville, et plus spécifiquement sur l'intégration participative et la coordination dans la gestion entre des représentants d'organismes publics et des acteurs privés (propriétaires des biens immobiliers patrimoniaux). Elle analysera également la place des entrepreneurs touristiques locaux en tant que véritables acteurs pour la gestion et la conservation du patrimoine urbain de la ville. Dans ce but, je m'appuierai sur une méthodologie qualitative (entretiens- semi directifs) adressée aux différents acteurs présents dans le panorama local du centre historique de Cuenca.

**Mots- clés :** Gouvernance participative, Patrimoine urbain, conservation patrimonial, tourisme, hôtellerie, centre historique.

With the worldwide recognition by UNESCO of the heritage value of the buildings and the houses of the historic center of Cuenca Ecuador in 1999, the role that their owners play in the conservation and safeguarding of the urban heritage of the city is undeniable. This study will focus on the involvement and taking into account of stakeholders in the processes of conservation and safeguarding of the urban heritage of the historic center of the city, and more specifically on the participatory integration and coordination in the management between representatives of public structures and private actors. It will also analyze the place of local tourism entrepreneurs as real players in the management and conservation of the city's urban heritage. For this purpose, I will rely on a qualitative methodology (interviews - semi-directive) addressed to the different actors present in the local panorama of the historic center of Cuenca.

**Key words:** Participatory governance, urban heritage, conservation, tourism, hotels, historic center.

Con el reconocimiento mundial del valor patrimonial de las edificaciones del centro histórico de Cuenca- Ecuador por parte de la UNESCO en 1999, es innegable el papel que juegan sus propietarios en la conservación y la salvaguarda del patrimonio urbano de la ciudad. Este estudio se centrará en la implicación de actores en procesos de conservación y salvaguardia del patrimonio urbano del centro histórico de la ciudad. Más concretamente en la integración participativa y la coordinación en la gestión entre representantes de organismos públicos y actores privados (propietarios de bienes inmuebles). De la misma manera analizaré el rol de los

emprendimientos turísticos locales como verdaderos actores en la gestión y conservación del patrimonio urbano de la ciudad. Para ello, me apoyaré en una metodología cualitativa (entrevistas – semi directivas) dirigida a los diferentes actores presentes en el panorama local del centro histórico de Cuenca.

**Palabras clave:** Gobernanza participativa, patrimonio urbano, conservación patrimonial, turismo, hotelería, centro histórico.

## **Remerciements**

Je tiens tout d'abord à remercier mon directeur de mémoire, Sébastien Jacquot, pour sa grande disponibilité et pour m'avoir guidé et poussé à faire mieux tout au long de la rédaction de mon mémoire.

Je tiens également à adresser mes remerciements à mes très chers parents Cecilia et Thomas pour leur soutien inconditionnel tout au long de ces deux années de master.

Un grand merci également à Chloé, Nicolas et Clément, qui ont toujours été là pour moi, pour m'encourager et pour me conseiller.

Enfin j'aimerais exprimer ma gratitude à toutes les personnes qui ont participées à mes entretiens. Chacun de ces échanges m'ont aidé à faire avancer mon analyse.

## Sommaire :

Introduction .....	7
PARTIE I .....	21
Le Patrimoine Urbain de Cuenca et les enjeux de sa conservation .....	21
Introduction de la première partie .....	22
1A. Cadre théorique .....	23
1A.1 La conservation du patrimoine et son influence sur la gestion des territoires .....	23
1A.2 Participation d'acteurs pour la construction et sauvegarde du patrimoine urbain. ....	24
1A.3 De la conservation du patrimoine urbain à l'équilibre du paysage urbain.....	26
1B. Le cas du Centre Historique de Cuenca Équateur.....	31
1B.1 Les premiers pas vers la conservation du patrimoine de la ville à la fin du XXe siècle.....	31
1B.2 Les politiques de conservation mise en place par la ville pour son patrimoine. ....	39
1B.3 Les projets mis en place au cours du temps .....	49
1C. La conservation du patrimoine de Cuenca, un conflit d'intérêts politiques et sociaux.....	54
1C.1 Les problèmes et les enjeux qui traversent aujourd'hui le patrimoine de la ville.....	54
PARTIE 2 .....	58
La gouvernance participative pour répondre aux besoins du patrimoine de Cuenca .....	58
Introduction de la deuxième partie .....	59
2A La participation citoyenne, un nouveau modèle pour la gestion et la conservation du patrimoine.....	60
2A.1 Panorama local des acteurs du centre historique de Cuenca .....	66
2B. Les revendications des acteurs locaux face aux acteurs politiques en tant que partie prenante du patrimoine de la ville.....	66
2B.1 Les perceptions négatives des acteurs locaux sur l'état du patrimoine urbain de Cuenca et les projets de gestion. ....	66
2B.2 Le ressenti des acteurs locaux envers les acteurs politiques en termes d'inclusion. ....	69
2B.3 Les engagements et les demandes des acteurs locaux envers les acteurs politiques et les politiques imposées .....	73
2C. Le nouveau modèle de gestion de la ville, un virage inattendu vers une gouvernance participative. ....	76
2C.1 Les perceptions des acteurs politique sur la gestion et l'état de conservation du patrimoine de la ville.....	76
2C.2 Les nouvelles lignes directrices pour la gestion 2019-2022.....	78

2C.3 Les premières observations de l'évolution de la politique gestion de la part de la.....	82
Direction des Zones Historiques et Patrimoniales. ....	82
PARTIE 3 .....	85
L'entrepreneuriat touristique local et sa contribution au patrimoine urbain de Cuenca.....	85
Introduction de la troisième partie .....	86
3A. Les hôteliers, de entrepreneurs locaux aux véritables acteurs de la conservation du patrimoine.....	87
3A.1 Le sens des engagements et les actions prises par des entrepreneurs pour le patrimoine. ....	87
3A.2 Les enjeux de l'activité hôtelière actuelle à Cuenca ressentis par les entrepreneurs. ....	88
3A.3 Activité hôtelière en chiffres.....	90
3B. Modifications du patrimoine urbain suscitées par l'activité touristique hôtelière. ....	91
3B.1Rénovations et changements de maisons patrimoniales pour l'adaptation à l'activité hôtelière. ....	93
Conclusion : .....	99
Bibliographie : .....	101
Webographie.....	104
Table des illustrations .....	106
Annexes.....	108
Annexe A : Tableau hypothèses - enjeux .....	109
Annexe B Liste des entretiens .....	111
Annexe C. Tableau classification de biens immeubles dans le centre historique et interventions autorisées.....	114

## Introduction

« Ni une pierre ni un bâtiment n'ont de la valeur patrimoniale, celle-ci est une valeur assignée, pour cette raison, il n'y a pas de patrimoine sans sujet. Ce sont les acteurs, leurs expériences, leurs représentations et leurs usages qui façonnent l'histoire qui accorde du sens aux biens culturels »<sup>1</sup> (Giménez, 2005).

Si nous considérons le patrimoine en tant qu'une construction sociale qui reflète les caractéristiques des acteurs d'une société à travers le temps, il est possible d'affirmer que ces acteurs constituent et donnent un sens au patrimoine matériel. Par conséquent, leur participation est essentielle pour la conservation et la gestion équilibrées du patrimoine. Cependant, dans plusieurs centres historiques latino-américains, la participation et l'inclusion des habitants dans les processus d'activation du patrimoine sont presque invisibles. Les habitants ont été limités à des rôles instrumentaux.

Face à ce constat, j'ai décidé de mener cette étude sur l'implication et la prise en compte des acteurs dans les processus de conservation et sauvegarde du patrimoine urbain du centre historique de la ville latino-américaine de Cuenca (Équateur), une ville de taille moyenne, inscrite dans la Liste du Patrimoine Mondial Culturel de l'Unesco depuis 1999. Cette étude portera nettement sur l'intégration participative et la coordination dans la gestion entre des représentants d'organismes publics et des acteurs privés. Elle analysera également la place des entrepreneurs touristiques locaux en tant que véritables acteurs pour la gestion et la conservation du patrimoine urbain de la ville.

L'un des principaux axes de réflexion pour ce choix de sujet, repose sur le principe d'hétérogénéité des acteurs d'une société. Partant du fait que, quelle que soit la taille de la société, selon de P. Pirez, elles sont toutes composées de processus économiques, sociaux, politiques et identitaires qui dépendent directement des relations entre les groupes sociaux et les individus (également appelés acteurs)<sup>2</sup>, il est possible de voir que ces acteurs proviennent de différents domaines (économique, sociale, de genre, politique), ce qui leur confère principalement deux caractéristiques : l'hétérogénéité de leur mode d'action et le pouvoir d'intervention à différents échelons. Par exemple, un acteur économique peut intervenir sur le marché local, mais un acteur politique peut intervenir dans l'approbation d'ordonnances impliquant tous les secteurs de la société. Dans le cadre de l'hétérogénéité des acteurs, cela recouvre également le fait qu'un acteur ne joue pas

---

<sup>1</sup> GIMENEZ, Guillermo. 2005. *Cultura, patrimonio y política cultural. Estudios sobre las culturas y las identidades sociales*. México: Instituto de Investigaciones Sociales (IIS), UNAM.

<sup>2</sup> PIREZ Pedro. 1995. «Actores sociales y gestión de la ciudad», *Ciudades*, vol.28, octubre- diciembre, pp.819.

toujours le même rôle (politique ou économique par exemple). Un acteur pourra intervenir en fonction du moment dans différentes sphères de la société, c'est-à-dire qu'il peut par exemple se transformer d'acteur économique en acteur politique. Dans le cas de Cuenca par exemple, Eduardo Vega, habitant de la ville et pionnier dans la lutte pour la conservation du patrimoine pendant les années 1970, est devenu des années plus tard représentant d'un organisme public, en tant que directeur du bureau régional de l'Institut National du Patrimoine Culturel.

Cependant, en tant que membres d'une même société, les acteurs sont obligés d'agir ensemble, cette réflexion m'a amené à mon deuxième axe de réflexion : le principe de « *Cohésion sociale* ». Bien que souvent elle soit confondue avec l'équité, l'inclusion sociale ou le bien-être<sup>3</sup>, la cohésion sociale a une signification différente. Elle repose sur la formation de liens qui unissent les acteurs d'une société, sur des aspects économiques, politiques, sociales, de communication et de coopération qui permettent sa croissance<sup>4</sup>. Il convient également de souligner que, au fil du temps, les acteurs d'une société peuvent varier, c'est-à-dire qu'une société n'aura pas toujours les mêmes acteurs ou n'aura pas toujours les mêmes critères ou pouvoirs d'intervention. L'une des principales caractéristiques de la cohésion sociale est le sens d'appartenance, qui selon E. Ottone est composé de « *perceptions, évaluations et dispositions de ceux qui composent la société* »<sup>5</sup>, et il pourrait être fortement lié à la manière dont les acteurs d'un espace voient leur paysage patrimonial résultant de l'héritage des générations ancestrales et à la manière dont ils envisagent de le conserver.

Nous pouvons donc constater que les sociétés possèdent des structures imprécises, dépendant de la manière dont ses acteurs jouent leurs rôles. Dans ces sociétés, les acteurs sociaux sont considérés comme des unités d'action et d'intervention (décisionnaires et exécutants). Par conséquent, ils pourraient être la clé du développement et de la conservation patrimoniale et méritent d'être étudiés.

Le choix du Centre Historique de Cuenca (Equateur) s'explique tout d'abord car Cuenca est ma ville natale. J'estime que c'est un devoir, en tant que citoyen, de réaliser un acte qui contribue au développement de ma ville. Deuxièmement, Cuenca est un territoire qui a connu pendant des siècles de nombreux changements dans ses structures sociales et économiques qui regroupent différentes étapes de l'histoire de l'Amérique latine. Il est très probable que d'autres villes d'Amérique latine partagent certaines de ces caractéristiques. Par conséquent, la réalisation de cette

---

<sup>3</sup> OTTONE Ernesto. 2007. *Cohesión social: inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe*.

<sup>4</sup> DURKEIM Émile, réédition 1968. *De la division du travail social*. Paris, Presses universitaires de France « Bibliothèque de philosophie contemporaine ».

<sup>5</sup> OTTONE Ernesto. 2007. *Cohesión social: inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile. CENEPAL « Naciones Unidas ».

étude à Cuenca pourrait servir de référence à toutes les villes intermédiaires (plus de cent mille habitants) d'Amérique latine dont les problèmes de gouvernance semblent être similaires.

### **La problématique et les hypothèses :**

Dans l'objectif d'une efficacité dans la conservation et la valorisation du patrimoine, les modes de gouvernement territorial ont évolué. De nos jours, la gouvernance est prise en compte avec une nouvelle conception du fonctionnement des pouvoirs entre acteurs.

« *Le gouvernement n'est alors qu'un acteur parmi d'autres de la gouvernance* » (Rhodes, 1996).

Dans le cas de Cuenca, bien que l'inscription en 1999<sup>6</sup> de la ville dans la liste du Patrimoine Mondial de Unesco a été une alternative pris par les organismes publics pour la conservation de son patrimoine, des processus d'activation du patrimoine avaient déjà commencé dans la ville grâce aux actions de leurs habitants locaux. Pendant les années 1970 les principaux organismes en charge de la sauvegarde du patrimoine national équatorien sont concentrés principalement sur la conservation des deux grandes villes équatoriennes : Quito (capitale du pays) et Guayaquil (principale ville portuaire), laissant de côté Cuenca. A cause de cette abandon, plusieurs groupes d'habitants de la ville avaient décidé de prendre les choses en main. Le mouvement d'action citoyenne «Comité de Accion Cívica » est créé dans les années 1979-1980 pour faire pression auprès du gouvernement pour la création du « Brazo Sur del INPC<sup>7</sup> ». Un bureau de l'Institut National du Patrimoine Culturel dans la ville destinée à développer la conservation patrimoniale dans la ville.

Plus tard en 1999 avec l'inscription de la ville dans la liste du Patrimoine Mondial de Unesco en 1999, des représentants d'organismes publics comme la mairie ont pris la charge de la mise en œuvre des plans de gestion et de sauvegarde du patrimoine urbain du centre historique de Cuenca. Un système de protection du patrimoine du centre historique de la ville a été créé par la mairie avec la « Direction des Zones Historiques et Patrimoniales ».

En 2010 la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales de la mairie sous une gestion de gouvernement décentralisé a mis en place un outil juridique pour la gestion du patrimoine urbain du centre historique. Dans cette ordonnance municipale, le patrimoine urbain est constitué par l'immobilier (maisons, bâtiments) présent dans les limites géographiques du centre historique.

---

<sup>6</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] <http://whc.unesco.org/fr/>,(consulte le 15 octobre 2018).

<sup>7</sup> En français : Le bureau sud d'Institut National du Patrimoine Culturel.

L'ordonnance a catégorisé dans un inventaire chacun des biens immobiliers présents selon la concentration des caractéristiques et des éléments patrimoniaux dans leurs façades.

Voici les catégories patrimoniales établies par l'ordonnance (de la plus grande à la plus faible, voire inexistante concentration d'éléments du patrimoine) : biens immobiliers patrimoniaux de « Valeur Émergente », biens immobiliers patrimoniaux de « Valeur Architecturale A VAR-A », biens immobiliers patrimoniaux de « Valeur architecturale B VAR-B », biens immobiliers de « Valeur Environnementale (A) », biens immobiliers « Sans Valeur Spéciale (SV) » et biens immobiliers de « Impact Négatif (N) ».

Avec la reconnaissance de la valeur patrimoniale de ces biens immobiliers, le rôle que jouent leurs propriétaires (que nous appellerons « acteurs privés ») dans la conservation et la sauvegarde du patrimoine urbain de la ville est indéniable. De plus, certains parmi eux ont fait des investissements hôteliers dans leurs biens immobiliers, en ouvrant les portes à une dimension de valorisation touristique du patrimoine urbain animée par les acteurs privés, qui considère le patrimoine comme une matière première pour promouvoir les entreprises touristiques, surtout dans le secteur hôtelier. Cependant, dans les plans proposés par les représentants d'organismes publics, des difficultés entre représentants d'organismes publics et acteurs privés pour travailler ensemble ont toujours existé.

En effet, des actions de gouvernance institutionnalisées sont constatées, par exemple l'inclusion d'un représentant citoyen à la « Commission des Zones Historiques et Patrimoniales ». Mais des actions de gouvernance inclusive, non institutionnalisées ou d'incitation aux locaux à la création de réseaux de gouvernement autonome ne sont pas communs. En termes d'outils de gestion du patrimoine urbain, la mise en place d'outils financiers et des incitation (comme le suggère l'Unesco en 2011 dans ces recommandations concernant le paysage urbain historique) n'a pas été mis en évidence dans les plans de gestion du patrimoine de la ville.

Ces faits décrits précédemment amènent à présenter l'intégration et la coordination entre les acteurs comme des enjeux de la gouvernance du territoire pour améliorer l'efficacité de la conservation et de la valorisation du patrimoine. Le problème se pose lorsque la gestion du patrimoine urbain n'est pas correcte pour tous les acteurs, et des doutes se posent à propos du bon état de conservation actuel, de la coordination inexistante entre les acteurs et de la manière dont les entrepreneurs hôteliers locaux contribuent ou non à la conservation patrimoniale.

Quels sont les enjeux présentés en matière de gouvernance participative entre acteurs de la ville ? Et de quelle manière peuvent-ils accroître leur efficacité en termes de conservation et de

valorisation du patrimoine urbain ? Afin de guider ma recherche, j'ai formulé cinq hypothèses en prenant compte l'ensemble des acteurs qui participent aujourd'hui au patrimoine de la ville.

1. Les plans de gestion du patrimoine urbain de la ville, élaborés par des organismes publics, n'ont pas eu des résultats efficaces en termes de conservation et de valorisation patrimoniale. En outre, ils n'ont pas réussi à créer une véritable valeur ajoutée aux biens patrimoniaux, ni des avantages à leurs propriétaires.

2. Tous les acteurs critiquent la gestion des dernières années et l'état de conservation du patrimoine urbain de la ville.

3. Les acteurs privés, propriétaires de biens d'inventaire ont des revendications vis-à-vis des règles par l'action publique. Ils demandent un assouplissement des outils juridiques imposés, plus d'incitations et la possibilité d'être des acteurs intégrés qui participent de manière active à la conservation et à la valorisation du patrimoine de la ville.

4. Sur la base des difficultés à travailler ensemble, les acteurs affirment le besoin d'un changement dans la coordination entre eux / de nouvelles modalités de gouvernance. Ce qui conduira à la modification de la gestion du patrimoine pour assurer une conservation et une valorisation efficaces.

5. Le tourisme, déclencheur de l'activité hôtelière dans la ville est devenu un outil de réhabilitation et de conservation du patrimoine, qui a entraîné avec lui la mise en place des outils de gestion acceptés par les investisseurs/ propriétaires.

### **Cadre méthodologique sur le terrain :**

Pour mener à bien cette étude et répondre à ces différentes questions, j'ai souhaité développer et exploiter les pôles structurants de la conservation et de la valorisation du patrimoine du centre historique de la ville de Cuenca. J'ai décidé de procéder en trois phases, précédées d'une phase d'une analyse bibliographique sur le sujet.

Dans un premier temps j'ai analysé les différentes méthodes de collectes de données et j'ai jugé opportun de partir sur une base méthodologique qualitative, qui reposait sur des entretiens semi-directifs et avec un protocole qui englobe les différents enjeux de la coordination et de la gouvernance. Contrairement à d'autres méthodes quantitatives, telles que les questionnaires, je considère l'entretien semi directif comme une expérience double et particulière, grâce à laquelle il est possible d'obtenir des informations et des avis sur des enjeux préalablement établis, de comprendre le point de vue de l'enquêté, d'approfondir des sujets importants mais également de

mettre en place une démarche participative (enquêteur / personne interrogée). Grâce à cette méthode il est possible aussi créer un climat de confiance qui m'a permis d'explorer le raisonnement de la personne interrogée pour obtenir des informations. Pendant cette première phase, j'ai déterminé les acteurs pertinents à prendre en compte dans mon étude, et j'ai également établi la liste des représentants d'organismes public et l'échantillon des acteurs privés à interviewer, les grilles d'entretien et les questionnaires. La liste des entretiens se trouve en annexe « B ».

La deuxième phase de cette étude a compris une enquête du terrain d'étude d'environ douze semaines. Pendant cette période de temps j'ai contacté et rencontré les acteurs à interviewer et j'ai effectué une demande de documents sur la gestion du centre historique de la ville à la mairie de Cuenca. Parallèlement aux activités décrites ci-dessus, pendant huit des dix semaines, j'ai effectué mon stage de master 1 au sein de la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales de la mairie. Durant cette période, et grâce aux visites de chantiers j'ai pu réaliser l'observation de cette organe de gestion et du centre historique de ville.

Finalement la dernière phase fut l'étude et l'analyse des données collectées durant la visite de terrain et la rédaction du mémoire. Il est possible de consulter plus spécifiquement quelle méthodologie a été utilisée pour chacune des hypothèses dans le dossier de outils méthodologiques dans le « Tableau récapitulatif hypothèses et des méthodologies utilisées ».

### **Présentation et justification des acteurs pris en compte pour les entretiens :**

#### **Représentants d'organismes publics / gouvernementaux :**

Il est essentiel de prendre en compte les représentants des organismes publics car ils ont le pouvoir de décision finale en matière de patrimoine. Ces acteurs sont directement liés au gouvernement et peuvent obtenir un financement (gouvernemental ou international) pour des plans et projets patrimoniaux à grande échelle. Au départ les acteurs à prendre en compte étaient les principaux responsables des organismes publics œuvrant pour la protection du patrimoine urbain, ainsi que pour sa valorisation touristique. Pour la « Direction des Zones Historiques et patrimoniales » son directeur général Felipe Manosalvas, et de la même manière pour la « Fondation de Tourisme de Cuenca », sa directrice générale Angelica León. En raison de l'indisponibilité de cette dernière, j'ai réalisé l'entretien à l'ancienne directrice de la « Fondation de Tourisme de Cuenca », qui a récemment quitté le poste en 2019.

#### **Spécialistes du patrimoine et du tourisme à Cuenca :**

Plusieurs spécialistes de la ville se distinguent par leur contribution au patrimoine et au tourisme de la ville. Ces spécialistes ne sont pas toujours liés au pouvoir politique ou

gouvernemental. Les acteurs sont pris en compte car je pense que chacun avec son expérience peut m'aider à approfondir des sujets qui n'ont pas été enregistrés dans des livres ou des publications. Voici la liste :

- Eduardo Vega, peintre-muraliste reconnu a niveau national, fondateur du mouvement citoyen « Comité de Acción Cívica ».
- Karina Farfan, doyenne du département de tourisme et de l'hospitalité de l'université de Cuenca. En plus de participer couramment aux débats sur l'avenir du tourisme en Équateur, elle a collaboré avec le ministère du Tourisme pour la planification de nouveaux projets touristique dans la région.

### **Acteurs privés :**

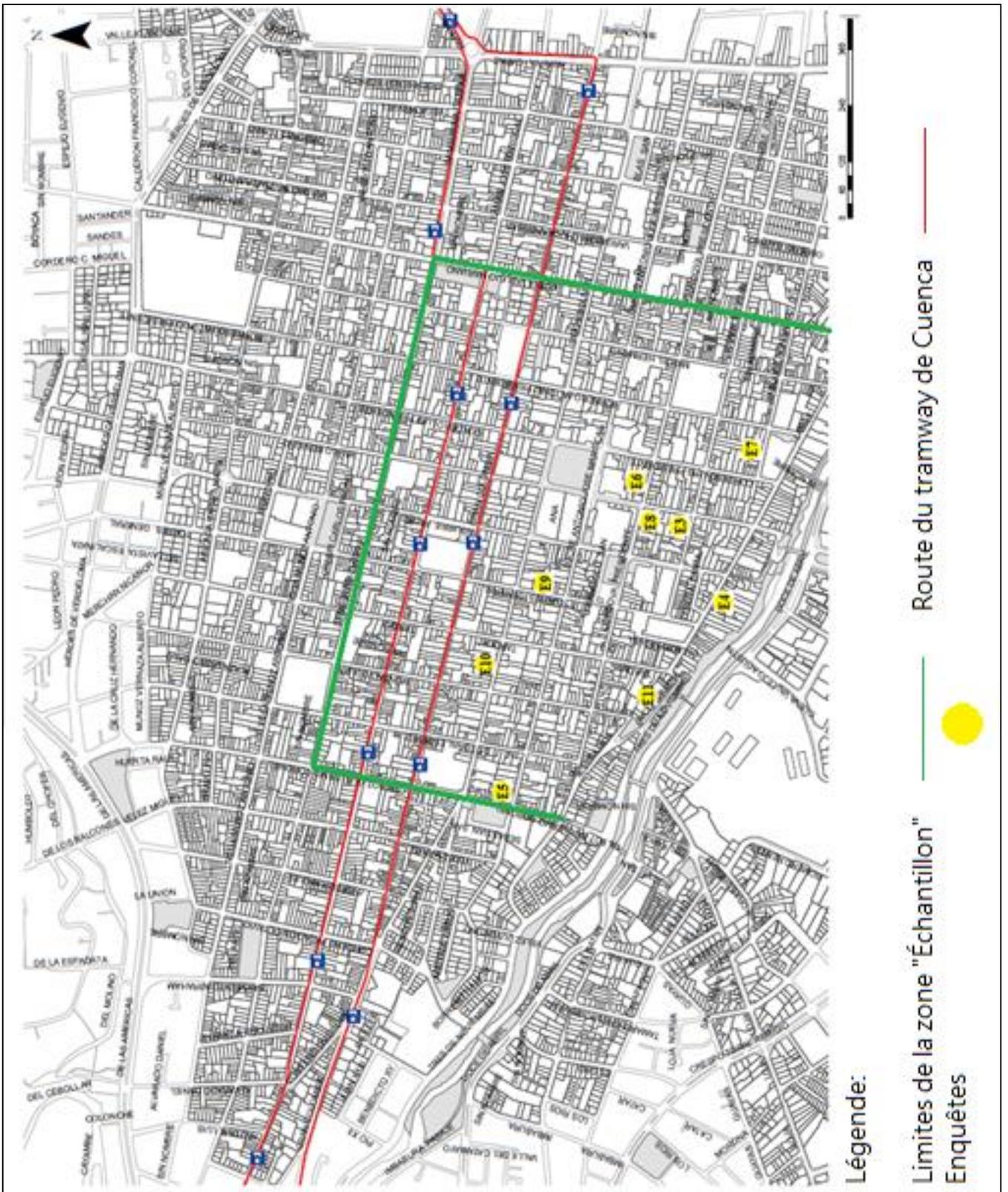
La présence indéniable d'acteurs privés et de leurs activités dans les centres historiques latino-américains m'a amené à les prendre en compte pour cette étude. Comme le dit L. Orellana en 2006 : « *Le centre historique n'est pas seulement un espace public pourvu d'édifices institutionnels (administration, enseignement, santé, culture et religion) c'est aussi un immense domaine de propriétés privées* ».

Les acteurs privés à prendre en compte sont principalement les propriétaires de biens immobiliers patrimoniaux dans le centre historique. Parmi eux, certains ont fait des investissements hôteliers dans leurs biens qui ont contribué à la valorisation touristique du patrimoine. Prenant en compte que certains biens ont été vendus à des chaînes hôtelières, certains directeurs généraux en charge des investissements hôteliers ont aussi fait partie de cette étude comme des acteurs privés.

Actuellement, la ville a neuf mille neuf cent soixante-sept bien immobiliers dans les périmètres du centre historique, pour cette raison il a été nécessaire d'établir un échantillon de propriétaires de ces bien (acteur privés). Voici l'échantillon :

« Un propriétaire pour chaque quartier dans la zone de plus forte concentration de biens immobiliers patrimoniaux (définie par l'ordonnance municipale de 2010) qui possède un bien immobilier patrimonial de « Valeur Architecturale A (Var-A) ou un bien immobilier patrimonial de « Valeur Architecturale B (Var-B), utilisé comme maison ou établissement hôtelier ».

**Illustration 1** Carte de localisation des acteurs privés prise en compte comme échantillon



Source : Marie de Cuenca (Équateur), réalisation personnelle

Logiciels : Qgis et Photoshop

L'échantillon prélevé pour les entretiens avec des acteurs privés repose sur trois axes de réflexions basés sur des constats documentaires :

### **1. Le type de bien immobilier patrimonial que la personne possède.**

Le nombre total de biens immobiliers dans les périmètres du centre historique est : neuf mille neuf cent soixante-sept. Entre eux :

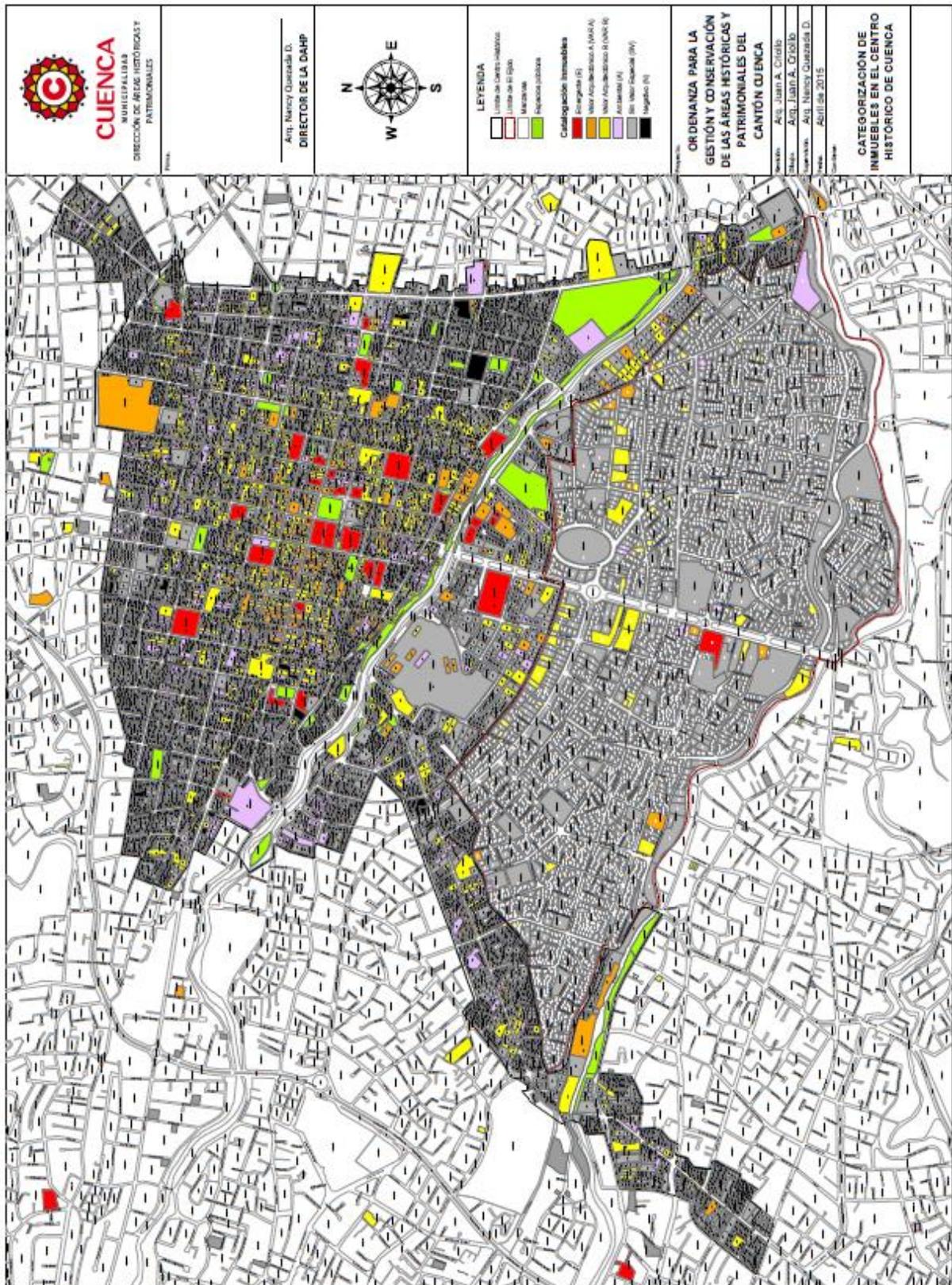
- Trente-six biens immobiliers patrimoniaux de « Valeur Émergente »
- Cent soixante-quinze biens immobiliers patrimoniaux de « Valeur Architecturale A VAR-A »
- Mille cinq cent quarante-sept biens immobiliers patrimoniaux de « Valeur architecturale B VAR-B »
- Mille quatre cent quatre-vingt-seize biens immobiliers de « Valeur Environnementale (A) »
- Six mille deux cent soixante biens immobiliers « Sans Valeur Spéciale (SV) »
- Quatre cent cinquante-trois biens immobiliers de « Impact Négatif (N) »

Au départ, j'ai pensé à prendre en compte les biens immobiliers patrimoniaux de « Valeur Émergente », de « Valeur Architecturale A VAR-A » et de « Valeur architecturale B VAR-B ». Mais après avoir cherché qui étaient les propriétaires de ces biens, j'ai réalisé que tous les trente-six biens immobiliers patrimoniaux de « Valeur Émergente » appartenaient à l'église catholique ou à la municipalité. Leurs propriétaires, n'étant pas des particuliers, ne pouvaient pas participer aux entretiens en tant que « Acteur privés ». Pour étayer ce constat, j'ai créé une base de données Excel/tableau avec le nom de chaque bien de de « Valeur Émergente », son adresse et le nom de son propriétaire. (Base de données n.1 à trouver dans le dossier d'outils méthodologiques).

### **2. Zone de plus forte concentration :**

Cette zone a été établie, après l'analyse de la carte suivante obtenue de la mairie de Cuenca. La zone est limitée au nord par la rue « Gaspar Sangurima », au sud par la rivière « Tomebamba », à l'est par la rue « Mariano Cueva », et à l'ouest par (la) rue « Coronel Talbot ».

Illustration 8 Carte des bâtiments patrimoniaux du centre historique



Source : Marie de Cuenca (Équateur)

Logiciels : Qgis

### 3. Le choix des Quartiers :

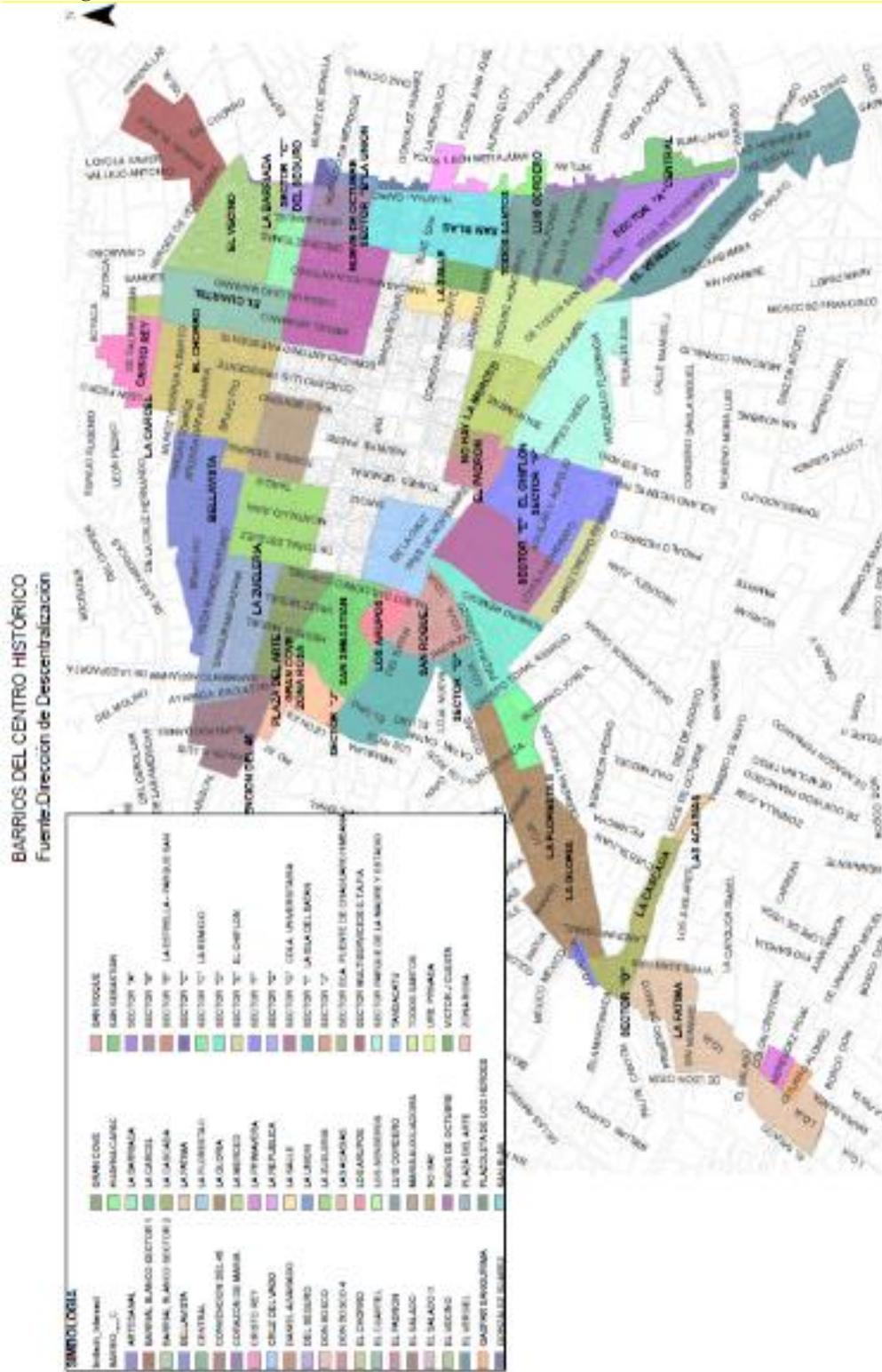
Au départ, j'ai pensé à prendre comme référence la carte des quartiers du centre historique créée et utilisée par le Direction de Décentralisation et de Planification de la mairie de Cuenca (carte 1), mais lors de mon stage à la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales, j'ai appris qu'en 2017, la direction avait mené une étude intitulée « *Limites Borrosos del Centro Historico* »<sup>8</sup>. L'étude consistait en la mise en place d'ateliers avec les habitants de tous les quartiers (imposés par le Direction de Décentralisation et de Planification). Pendant ces ateliers les techniciens de la direction ont demandé aux habitant s'ils étaient d'accord ou pas avec les limites établies dans la carte de la Direction de Décentralisation et de Planification.

Le résultat a montré que les habitants n'étaient pas d'accord avec les limites de cette carte, car chacun avait un imaginaire différent des limites de son quartier en fonction de : son âge, de son niveau de vie et de ses expériences de vie. À la suite de cette étude, une nouvelle carte des quartiers du centre historique a été réalisée (carte 2). Cette fois, les habitants étaient d'accord. J'ai donc jugé pertinent de prendre la carte deux, car mon mémoire traite de l'inclusion des acteurs dans la prise de décisions pour leur patrimoine.

---

<sup>8</sup> En français : Limites floues du Centre Historique

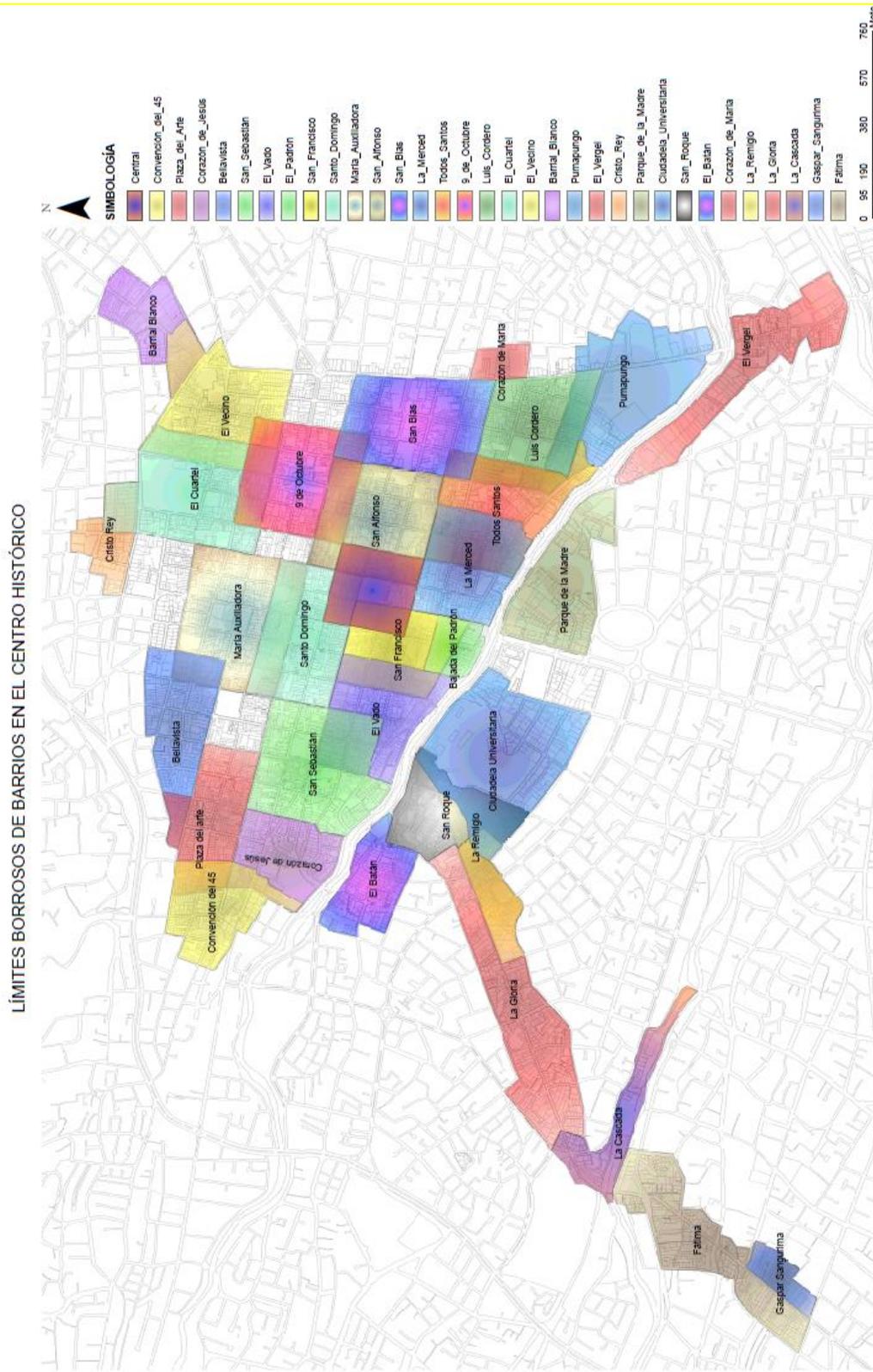
Illustration 9 Carte des quartiers du centre historique, Direction de la décentralisation et de l'aménagement



Source : Marie de Cuenca (Équateur)

Logiciels : Qgis

Illustration 10 Carte de l'étude: « Limites Borrosos » des quartiers du centre historique

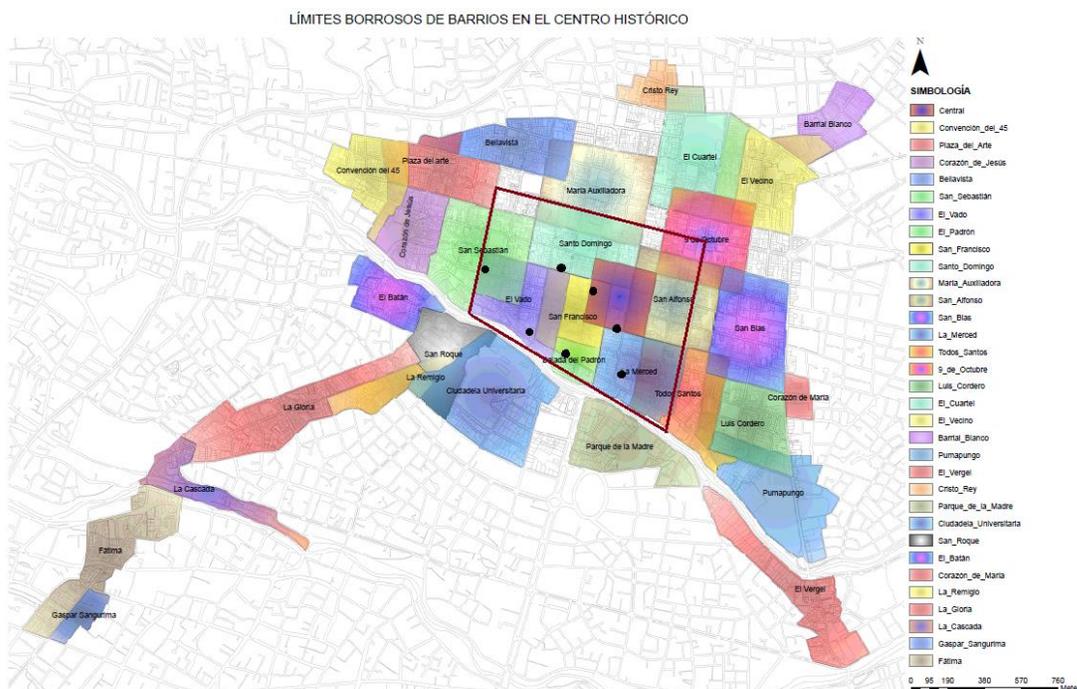


Source : Marie de Cuenca (Équateur).

Logiciels : Qgis

Les quartiers inclus dans cet étude sont sept: San Sebastián, Santo Domingo, San Alfonso, La merced, El Vado, Bajada del Patrón, San Francisco. Voici la carte finale inspirée par tous les axes de l'échantillon :

**Illustration 11** Carte finale inspirée par tous les axes de l'échantillon



Source : Marie de Cuenca (Équateur), réalisation personnelle Logiciels : Qgis et Photoshop

Avant de réaliser l'échantillon, j'ai recherché une éventuelle existence d'une association ou d'un représentant des citoyens qui possèdent des biens immobiliers et je n'en ai pas trouvé. En revanche j'ai pu contacter et interviewer le représentant des investisseurs hôteliers de la ville le président de l'Association des hôtels « AHOTEC ».

Cette étude sera abordée en trois parties. La première traite de la conservation du patrimoine urbain de Cuenca. Elle propose un état des lieux du territoire, les plans de conservation mise en œuvre jusqu'à présent et les enjeux rencontrés, tels que : la reconnaissance des habitants du patrimoine, la recherche de l'équilibre des paysages, la mise en place d'outils juridiques et de projets architecturaux, etc. La seconde interroge la participation des acteurs locaux dans ces projets, leurs positionnements et leurs points de vues, et comment tout cela est intégré dans la planification. Enfin, la troisième s'attache aux acteurs du tourisme représentés par les entrepreneurs hôteliers locaux, afin de définir quelle est leur place dans la conservation et la sauvegarde du patrimoine urbain de la ville.

## **PARTIE I**

### **Le Patrimoine Urbain de Cuenca et les enjeux de sa conservation**

## **Introduction de la première partie**

La première partie de cette étude abordera dans un premier temps un cadre théorique avec l'approche de la conservation du patrimoine, la reconnaissance des habitants du patrimoine en tant que sources d'activation patrimoniale et l'évolution de cette approche pour la recherche de l'équilibre des paysages. Dans un second temps, nous analyserons l'histoire de la conservation du patrimoine urbain de Cuenca, des premières actions menées par des citoyens indépendants, à la mise en place d'outils juridiques et de projets architecturaux par des organismes publics. Ces analyses nous permettront d'établir un état des lieux du patrimoine urbain de la ville et mettront en évidence les défis auxquels la ville est confrontée de nos jours. De cette façon, nous pourrions établir les premiers liens entre la conservation du patrimoine et la participation des acteurs locaux. Ce qui nous permettra répondre aux questionnements liés à l'hypothèse numéro un :

*« Les plans de gestion du patrimoine urbain de la ville, élaborés par des organismes publics, n'ont pas eu des résultats efficaces en termes de conservation et de valorisation patrimoniale. En outre, ils n'ont pas réussi à créer une véritable valeur ajoutée aux biens patrimoniaux, ni des avantages à leurs propriétaires » (hypothèse numéro un).*

## 1A. Cadre théorique

### 1A.1 La conservation du patrimoine et son influence sur la gestion des territoires

La préoccupation de conserver et de transmettre son patrimoine aux générations futures n'est pas un phénomène récent. Malgré le fait que la notion du « patrimoine » est apparue à la Renaissance, le rapport au passé est une problématique qui se sont posée toutes les sociétés. Ce fait est reflété par exemple en France, avec la création de la Loi du 30 mars 1887 sur la conservation des monuments historiques. Grâce à cette loi, des critères et des processus de classification ont été définis pour garantir la protection des œuvres de la nation.<sup>9</sup> Bien que cette loi ait été remplacée par d'autres plus précises, elle marque le début d'un cadre législatif encadrant la transmission et la conservation du patrimoine.

Dans le cadre latino-américain, des programmes de conservation du patrimoine ont également été mis en œuvre, par exemple le programme SIRCHAL (Sites pour la Revitalisation des Centres Historiques d'Amérique Latine et des Caraïbes)<sup>10</sup>. Le programme a été créé en 1998 dans le but de revitaliser et de conserver des centres historiques. Il a créé des espaces de dialogue entre des acteurs nationaux et internationaux, publics et privés. Pour atteindre ses objectif, le programme a mis en place un réseau international sur le processus de revitalisation des centres historiques en Amérique latine et aux Caraïbes.<sup>11</sup> Ce réseau avait le but de promouvoir la coopération culturelle et technique et de favoriser les échanges professionnels.

Parmi les initiatives proposées par le programme SIRCHAL, et qui pourraient être mis en œuvre dans des centres historiques tels que Cuenca, on trouve la liste de diffusion « [amphi-sirchal@archi.fr](mailto:amphi-sirchal@archi.fr) »<sup>12</sup>. Cet espace est un site interactif d'information. Il est réservé aux membres de la communauté SIRCHAL, dans le but de créer une coopération durable, à travers l'échange fréquent de leurs expériences et de leurs savoir-faire.

En Équateur, les actions visant la conservation patrimoniale ont été tardives. La première action a été la mise en service du « Musée National de l'Équateur » en 1969, suivi par la création de l'Institut National du Patrimoine Culturel (INPC) en juin 1978. Ce dernier a été en chargé

---

<sup>9</sup> Legifrance «Le service public de la diffusion du droit », Legifrance.gouv.fr,[en ligne] <https://www.legifrance.gouv.fr/>, (consulté le 09 octobre 2018)

<sup>10</sup> ORELLANA Leo. 2006. Société civile, secteur privé : les nouveaux acteurs de la concertation dans les centres historiques de l'Amérique latine et des caraïbes. *L'Information géographique*, vol.70, pp.46-62

<sup>11</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] <http://whc.unesco.org/fr/>, (consulte le 13 avril 2019)

<sup>12</sup> Archi, *sympa.archi.fr* [en ligne] <http://sympa.archi.fr/wws/info/amphi-sirchal>, (consulté le 13avril 2019)

d'enquêter et d'exercer un contrôle technique en vue de la préservation, de la conservation, de l'appropriation et de l'utilisation appropriée du patrimoine matériel et immatériel du pays.<sup>13</sup>

Dans le cadre des études du patrimoine comme ressource d'un territoire, Trabelsi a considéré que le patrimoine fait partie de la culture nationale et que sa perte se traduirait par une perte pour tous les acteurs, hommes politiques et citoyens ordinaires<sup>14</sup>. Elle affirme que le patrimoine devient de plus en plus fragile en raison du temps qui passe et de l'absence d'intervention des pouvoirs publics et politiques. Selon Trabelsi pour un processus de conservation efficace, il est nécessaire que tous les acteurs soient inclus et impliqués dans les différentes actions. Par exemple, dans le but d'instaurer des supports de communication publique plus efficaces entre l'État et le citoyen, il est conseillé de mettre en place des initiatives institutionnelles au niveau local pour engager un dialogue public autour des objectifs communs. Ces initiatives vont jouer un rôle d'acteur de médiation vis-à-vis de la population locale. Elles vont mobiliser des actions publiques de concertation et de cohésion locale.

Grâce à ces analyses, il est possible de mieux comprendre le rôle du patrimoine culturel urbain de Cuenca en tant que ressource du territoire, et sa contribution au développement local d'une région en Amérique latine.

### **1A.2 Participation d'acteurs pour la construction et sauvegarde du patrimoine urbain.**

Concernant l'inclusion des acteurs, dans la prise de décision en matière de conservation du patrimoine, de nombreux auteurs affirment que pour une conservation patrimoniale optimale, la participation des tous les acteurs est essentielle.

Par exemple dans le cas de Quito, L. Orellana parle d'une participation concentrée à tous les niveaux. Dans cette ville, les architectes, les historiens et les élites locales forts compétentes en matière patrimoniale, ont laissé la place à de nouveaux acteurs. Quito a créé un système de médiation entre les différents intéressés (des assistantes, des éducateurs, des journalistes, des policiers, etc.<sup>15</sup>).

---

<sup>13</sup> Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Patrimoniocultural.gob.ec, [en ligne] <http://patrimoniocultural.gob.ec/instituto-nacional-de-patrimonio-cultural/> (consulté le 23 février 2019)

<sup>14</sup> TRABELSI Salma. 2016. *Développement local et valorisation du patrimoine culturel fragile : le rôle médiateur des O.N.G. Cas du Sud-tunisien*. Th. Doct. : Information-Communication : Université Nice Sophia

<sup>15</sup> ORELLANA Leo. 2006. Société civile, secteur privé : les nouveaux acteurs de la concertation dans les centres historiques de l'Amérique latine et des caraïbes. *L'Information géographique*, vol.70,pp.46-62

Selon X. GREFFE, le patrimoine peut créer des emplois dans une ville, mais il peut également créer des conflits entre ses acteurs<sup>16</sup>. En effet, il est possible que tous les acteurs ne puissent pas bénéficier de la même manière du patrimoine. C'est pourquoi il est important de mettre en place une planification qui englobe tous les acteurs. Par exemple en Amérique du Sud, Ciro Carballo en 2008, a montré comment la démocratisation de la culture, la croissance du tourisme, la décentralisation des fonctions publiques et surtout la participation des acteurs sociaux ont changé la gestion patrimoniale en Amérique latine<sup>17</sup>. En effet des expériences ont été menées par l'Unesco dans trois villes de la région, pour présenter les techniques d'inclusion des acteurs dans la gestion du patrimoine. Grace aux résultats des expériences, il est possible de constater que comme dans le cas de Cuenca, des acteurs locaux peuvent contribuer à la conservation du patrimoine. De même, il existe aussi d'autres acteurs qui peuvent ne pas être pris en compte, mais qui contribuent au patrimoine.

La première étude s'est déroulée dans la ville mexicaine de Xochimilco. L'équipe de l'Unesco a mené une enquête auprès des habitants sur les valeurs, les représentations et l'état de conservation du patrimoine culturel de la ville. D'après les résultats, il a été constaté que certains endroits de la ville étaient plus appréciés par les habitants que d'autres. Pour eux, les lieux les plus appréciés étaient des symboles qui représentent leur identité plus que d'autres. Les habitants ont également déclaré qu'ils étaient très attachés aux événements festifs et aux traditions religieuses. Mais l'aspect le plus important pour eux concernant la conservation du patrimoine était le transfert des connaissances ancestrales par la famille. A Xochimilco, les habitants se sentaient responsables de la protection et de la conservation du leur patrimoine.

La deuxième expérience s'est déroulée à Carthagène en Colombie. La ville a été choisie pour son inscription à la liste du patrimoine culturel de l'Unesco. Selon l'Unesco, la construction sociale et économique de nombreux centres historiques latino-américains comme Carthagène, a évolué au cours des dernières années. Cette évolution s'explique par le fait qu'un grand nombre des occupants actuels des centres historiques sont des immigrants originaires de petites villes voisines, qui ont apporté avec eux de nombreuses traditions exogènes à celles des centres historiques traditionnels. « *Aujourd'hui, ces mobilisations ont enrichi la culture des centres historiques* »<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> GREFFE Xavier. 2000. Le patrimoine comme ressource de la ville. *Les Annales de la recherche urbaine*, vol 86, pp. 29-38

<sup>17</sup> CARABALLO PERICHI Ciro. 2008. El patrimonio cultural y los nuevos criterios de intervención. La participación de los actores sociales. *Palapa*, vol 3. 1, pp. 41-49

<sup>18</sup> CARABALLO PERICHI Ciro. 2008. El patrimonio cultural y los nuevos criterios de intervención. La participación de los actores sociales. *Palapa*, vol 3. 1, pp. 41-49

L'expérience réalisée à Carthagène a consisté en la mise en œuvre des ateliers participatifs avec la « nouvelle » population du centre historique et les personnes qui vivaient en dehors du centre. Dans les ateliers chacun pouvait donner son avis sur les plans de gestion des sites patrimoniaux de la ville. Grâce à ces ateliers, il a été possible d'obtenir une plus grande visibilité de tous les acteurs qui sont liés aux atouts du patrimoine. Les ateliers ont montré que le point de vue des acteurs qui vivent dans le centre historique est très important pour la gestion du patrimoine, et que les acteurs qui ne vivent pas dans le centre font aussi partie de la création du patrimoine.

La troisième et dernière ville dans laquelle l'Unesco a mené ses expériences est : San Francisco de Maras au Pérou, une ville où le taux de pauvreté est très élevé. En Amérique latine, la pauvreté est un fait latent qui pose problème lorsqu'on parle de « développement durable ». Selon C. Carballo, la pauvreté dans les zones rurales en Amérique latine est l'une des plus grandes menaces pour le patrimoine environnemental. Il est donc nécessaire de développer des stratégies qui permettent de valoriser ce patrimoine, tout en générant des dynamiques sociales et économiques qui contribuent à briser le cycle de la pauvreté.

Pour l'expérience à San Francisco de Maras, l'Unesco a pris les acteurs sociaux comme un « patrimoine culturel », et le programme : « Patrimoine, citoyenneté et développement » a été mis en place. Comme son nom l'indique, ce programme a été une proposition visant à aider à la fois le développement de la population et la conservation de son patrimoine. Le programme a pris en compte le point de vue de la communauté avec des activités qui favorisaient l'emploi et l'intégration des femmes et des jeunes.

L'étude de X. Gereffe et celle de C. Carballo sont liées. Lorsqu'elles traitent des différentes formes d'intervention et de planification du patrimoine. Ces études reflètent l'importance d'une gestion inclusive avec les acteurs afin d'éviter les conflits d'intérêts. De plus, grâce aux expériences réalisées, il a été possible de vérifier et de déterminer de nouvelles formes d'inclusion d'acteurs mettant en valeur leur point de vue. Les résultats obtenus dans ces travaux montrent l'importance de mener des études similaires à Cuenca. L'objectif principal serait d'améliorer les méthodes de gestion et de conservation du patrimoine de la ville, sur la base d'une compréhension complète de tous les acteurs impliqués et de leurs enjeux quotidiens.

### **1A.3 De la conservation du patrimoine urbain à l'équilibre du paysage urbain.**

*« Le patrimoine matériel et immatériel est une source de cohésion sociale, un facteur de diversité et un moteur de la créativité, de l'innovation et du renouvellement urbains. Nous devons redoubler d'efforts pour mobiliser ce potentiel. » Irina Bokova, (Naples, 2012).*

Le patrimoine urbain est conformé par les différents aspects de l'histoire de chaque culture ou de chaque lieu qui sont représentés par des bâtiments, des monuments archéologiques, des traces urbaines, des complexes monumentaux et des villes qui peuvent être définis comme exceptionnels<sup>19</sup>. Le terme « Centre historique » se distingue parmi les différentes expressions pour désigner l'urbanisme patrimonial.

Au cours du XXe siècle, le concept d'urbanisme historique est de plus en plus reconnu et étudié. Des tentatives sont faites pour le définir et pour définir son mode de protection<sup>20</sup>. Nous voyons comment dans la charte d'Athènes de 1931, un accent particulier est mis sur la nécessité de protéger l'espace urbain et les centres historiques de l'exploitation massive de l'espace. « *Il ne s'agit pas d'abandonner complètement le développement urbain mais de trouver un équilibre entre conservation et construction* »<sup>21</sup>. Plus tard en 1964, la Charte de Venise détermine la base de l'élaboration de critères de conservation et de récupération du patrimoine urbain<sup>22</sup>. Au cours de ce congrès, le Conseil International des Monuments et des Sites est créé.

En 1966, l'ICOMOS a organisé en Tchécoslovaquie, le premier événement axé sur le thème de la sauvegarde de l'urbanisme historique, et il a défini la nécessité d'un traitement urbain spécialisé pour la protection de ces zones urbaines. Jusqu'aux années 1970, les espaces urbaines ayant une valeur historique culturelle étaient désignées en tant que « zones », « ensembles » ou « sites ». A partir de 1972 et avec la Charte de Restauro, ces notions seront remplacées par la notion de « Centre Historique ». Cette charte reconnaît également que les « Centres Historiques » doivent être considérés non seulement comme les anciens centres urbains traditionnels, mais aussi comme les établissements humains dont les structures ont éventuellement des valeurs de témoignage historique et de qualités urbaines ou architecturales exceptionnelles. Au cours de la même décennie, le colloque de Quito s'est tenu en 1977, dans le cadre du projet régional UNESCO-PNUD sur le patrimoine culturel andin. Le thème principal était « La préservation des Centres Historiques face à la croissance des villes contemporaines ». Lors de ce colloque, il est reconnu que la conservation des centres historiques ne signifie pas seulement la récupération physique, mais surtout la qualité de vie de ses habitants.

---

<sup>19</sup> SENABLE David. (2013). «Del patrimonio cultural urbano al paisaje cultural», *Cuadernos Salmantinos de Filosofía*, vol. 40, p. 673-685.

<sup>20</sup> ECHEVERRIA, Antonio (2008) «El centro histórico ¿Concepto o criterio en desarrollo?», *Arquitectura y Urbanismo*, vol. 29, no 2-3, p. 10-23.

<sup>21</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, 1931, « *Carta de Atenas. Conferencia de Atenas 1931* », [en ligne], [https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala\\_carta\\_de\\_atenas\\_1931\\_spa\\_orof.pdf](https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala_carta_de_atenas_1931_spa_orof.pdf) (30 decembre 2019).

<sup>22</sup> Conseil international des monuments et des sites, *icomos.org*, [en ligne] [https://www.icomos.org/charters/venice\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf)

Définition du « Centre Historique » par le colloque de Quito, 1977 (page 4) :

*« Tous les établissements humains vivants, fortement conditionnés par une structure physique du passé et reconnaissables comme représentatifs de l'évolution d'un peuple.*

*En tant que tels, ils comprennent à la fois les établissements qui restent intacts, des villages ou des villes, mais aussi ceux qui, en raison de leur croissance, constituent aujourd'hui une partie ou des parties d'une structure plus grande »<sup>23</sup>*

Entre les années 1980 et 1990, la prise en compte dans les politiques publiques du patrimoine en milieu urbain a commencé. Durant cette période, la périurbanisation<sup>24</sup> bat son plein. Ce qui questionne l'avenir des centres-villes. Le patrimoine urbain présente une certaine particularité par rapport aux autres types de patrimoine culturel puisque la valeur économique des terrains du centre historique est très souhaitable pour une exploitation commerciale. Cela fait que les intérêts historiques contre les intérêts économiques entrent en jeu. Bien que la notion de «centre historique» ait continué d'être utilisée pendant des décennies, elle a évolué. M. Cerrillos en 1988, sans se limiter à une période historique, et en essayant de se rapprocher de la réalité des anciennes implantations latino-américaines, affirme que : *« Les complexes urbains, traditionnellement considérés comme des centres historiques, sont en fait le produit de peuplements initiaux, qui au fil du temps se sont générés avec l'accumulation et le chevauchement de phénomènes culturels, politiques, économiques, etc. qui ont contribué à la formation et au développement de sa structure bâtie et urbanisée, nous fournissant actuellement le témoignage irremplaçable de son identité historique »<sup>25</sup>.*

Entre 1983 et 1996, E. Hardoy définit plus spécifiquement les différents « types » de patrimoine urbain que l'on trouve dans les zones historiques d'Amérique latine.

- *« Centre historique : Zone de valeur culturelle et architecturale qui fait partie de la zone métropolitaine ou d'une ville, avec une population considérable, qui a des fonctions complexes et diversifiées et une densité importante. Ils constituent la zone centrale des agglomérations urbaines de formation ancienne ».*

---

<sup>23</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture. 1977. *Coloquio de Quito sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*. Quito : UNESCO-PNUD.

<sup>24</sup> *« La périurbanisation est un phénomène qui provoque l'expansion des modèles urbains décentralisés, dispersés ou diffus, ce qui rend les frontières physiques et socioéconomiques entre la campagne et la ville de plus en plus floues et imprécises »* (F.Entrena 2004).

<sup>25</sup> CERRILLOS María. 1998. *«Rehabilitación urbana en Iberoamérica»*. Sevilla: Universidad Menéndez Pelayo

- « Ensemble historique: Ensemble de bâtiments à valeur architecturale urbaine ou architecturale rurale isolés, éventuellement en banlieue ou en périphérie ».<sup>26</sup>
- « Ville historique et village historique : exceptions de conservation de l'ensemble de l'organisme urbain ou d'une grande partie de celui-ci ».<sup>27</sup>

Cet auteur précise que le « Centre Historique » est le plus important des types de zones urbaines historiques. De plus, avec sa définition d'« Ensemble Historique », il détermine un nouveau type de zone urbaine historique, celle correspondant à un ensemble de bâtiments en zone urbaine ou rurale, en précisant la possibilité de son existence isolée du centre-ville. Bien qu'au début du XXe siècle les travaux sur le patrimoine urbain se soient concentrés sur l'étude des sites européens, à la fin du siècle il y a un tournant vers une étude et une analyse centrées sur l'Amérique du Sud. De la même manière, il y a un changement dans les modèles de conservation. Au début du XXe siècle, ces modèles se sont concentrés sur les aspects anciens des matériaux de construction et du style, à la fin du siècle, les modèles reconnaissent les valeurs sociologiques et de témoignage d'une époque.

Cette dernière observation est inspirée par la charte de Cracovie des années 2000 faite à la suite du Congrès de l'ICOMOS pour les « Principes de la Conservation et de la Restauration du Patrimoine Bâti ». Dans ce document, la notion de « ville ou ville historique » est utilisée pour parler du patrimoine urbain. La Charte de Cracovie prévoit de reformuler les principes définis dans la Charte de Venise, en insistant sur l'importance de la conservation et de la restauration du patrimoine bâti. La Charte reconnaît la communauté en tant que responsable de la conservation de son patrimoine à travers la reconnaissance et la gestion. Elle note également que le patrimoine est soumis à des processus évolutifs.

Cinq ans plus tard en 2005, la rencontre internationale du patrimoine mondial et de l'architecture contemporaine a lieu à Vienne. Lors de cette réunion, le « Mémoire de Vienne » est créé. Le document s'adressait aux villes historiques inscrites ou proposées sur la liste du patrimoine mondial ou aux villes qui ont des monuments et des sites inscrits au patrimoine mondial dans leur zone urbaine. Lors de cet événement, plusieurs acteurs de la conservation du patrimoine urbain se sont retrouvés pour définir les limites acceptables du développement des populations et des villes inscrites sur la liste du patrimoine mondial, et donner un nouveau raisonnement à la valorisation du patrimoine urbaine. C'est lors de cet événement qu'un nouveau concept est né pour définir le patrimoine urbain : « Le Paysage Historique Urbain ».

---

<sup>26</sup> HARDOY Enrique et Mario DOS SANTONS. 1983. *Impacto de la urbanización en los centros históricos latinoamericanos. Proyecto regional de patrimonio cultural y desarrollo*. Madrid: PNUD/UNESCO

<sup>27</sup> HARDOY Enrique et Margarita GUTMAN. 1996. *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica. Tendencias y perspectivas*. Madrid: MAPFRE.

« *Le Paysage Historique Urbain est un ensemble de toutes sortes de bâtiments, de constructions et d'espaces ouverts, dans leur contexte naturel et écologique, y compris des sites archéologiques et paléontologiques, qui ont constitué des établissements humains en milieu urbain pendant une période considérable* »<sup>28</sup>.

L'approche du « Paysage Urbain Historique » dépasse la notion de « Centre Historique », il va au-delà de la conservation de l'environnement physique pour englober l'environnement humain dans tous ses aspects matériels et immatériels et son côté évolutif<sup>29</sup>. Les différents points de vue (économiques, socioculturels et environnementaux) ne sont pas en conflit, au contraire ils se complètent. Cette approche confère au paysage ses propres valeurs culturelles et déclenche des nouveaux enjeux dans sa gestion du patrimoine urbain.

Sur la base du document des « Recommandations sur le patrimoine du paysage urbain à l'intention des États membres » créée par l'Unesco en 2011<sup>30</sup>, il est possible de constater l'évolution dans les modèles de conseil de gestion du patrimoine. Le principal enjeu de gestion devient l'intégration des stratégies de conservation du patrimoine urbain aux objectifs du développement durable mondial.

Un des enjeux de cette nouvelle approche a été son intégration aux politiques des acteurs du patrimoine. Pour cette raison l'Unesco a évoqué la nécessité d'établir des responsabilités sur le patrimoine à différentes échelles. Il a été donc demandé aux États membres l'intégration des stratégies de conservation du patrimoine urbain dans leurs politiques et programmes nationaux de développement, aux autorités locales l'élaboration des plans de développement urbain qui prennent en compte les valeurs patrimoniales de la zone, aux entités publiques et privées la collaboration entre elles, par l'établissement des alliances pour garantir l'application correcte de la notion de paysage urbain historique, et aux organisations non gouvernementales la participation à l'élaboration et à la diffusion d'outils et de meilleures pratiques pour appliquer la notion de paysage urbain historique<sup>31</sup>.

---

<sup>28</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture . 2005. *Vienna Memorandum on World Heritage and Contemporary Architecture – Managing the Historic Urban Landscap* . Vienna : Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture.

<sup>29</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, 2013, « Une nouvelle vie pour les villes anciennes Petit guide d'utilisation de l'approche centrée sur le paysage urbain historique », [en ligne] [https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000220957\\_fre](https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000220957_fre) (08 janvier 2020).

<sup>30</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] [http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL\\_ID=48857&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)

<sup>31</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] [http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL\\_ID=48857&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)

Les nouveaux modèles de gestion du patrimoine sur la base de l'approche du Paysage Urbain Historique vont au-delà de la conservation. Ils ont évolué et proposent une gestion qui génère un équilibre dans plusieurs domaines. Dans le cadre des systèmes de réglementation, par exemple la gestion doit tenir compte des conditions locales et peut inclure des mesures législatives et réglementaires pour la gestion et la conservation des caractéristiques matérielles et immatérielles du patrimoine urbain. Concernant les *Outils financiers*, des microcrédits flexibles pour soutenir les entreprises locales sont également essentiels pour la viabilité économique dans la gestion du paysage urbain historique. De plus ce nouveau modèle de gestion inclu la participation citoyenne en tant que partie intégrante de la dynamique du gouvernement urbain, ce qui facilite le dialogue interculturel et sert à apprendre davantage sur l'histoire, les traditions, les valeurs, les besoins et les aspirations des communautés et à faciliter les processus de médiation et négociation entre groupes aux intérêts opposés<sup>32</sup>. Par exemple la ville de Valparaiso au Chili a réalisé de nombreuses opérations de participation citoyenne pour la conservation du patrimoine qui ont impliqué la formation de citoyens<sup>33</sup>. Les habitants ont suivi des méthodologies définies par les instances publiques nationales, telles que grilles SWOT, empowerment workshops etc.

Bien que Cuenca possède les différents composants qui constituent un Paysage Urbain Historique, la ville n'a pas adapté sa gestion aux modèles de cette approche. Par exemple l'inventaire de biens patrimoniaux dans l'espace patrimonial n'a pas été renouvelé depuis 2009, et il n'est composé que par de biens tangibles. Egalement en ce qui concerne les systèmes réglementaires, l'ordonnance de 2010 (qui sera analysée plus en détail dans la partie suivante), ne vise que la protection des biens matériels. Des domaines tels que des incitations ou des crédits pour les occupants de l'espace patrimonial n'ont pas encore été définis.

## **1B. Le cas du Centre Historique de Cuenca Équateur**

### **1B.1 Les premiers pas vers la conservation du patrimoine de la ville à la fin du XXe siècle**

La ville officiellement appelée « Santa Ana de los 4 rios de Cuenca », a été fondée le 12 avril 1557 par ordre du roi Charles V d'Espagne<sup>34</sup>. Elle est située dans la région d'Azuay au sud de l'Équateur, au milieu des Andes, entre deux mille trois cents et deux mille cinq cent cinquante mètres d'altitude. La ville a une taille moyenne (soixante-douze kilomètres carrés et une population

---

<sup>32</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] [http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL\\_ID=48857&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)

<sup>33</sup> JACQUOT, Sébastien (2009) « La participation au service de la régulation urbaine dans le cadre des projets urbains et patrimoniaux à Gênes, Italie et à Valparaiso, Chili », *Geografica Helvetica*, p. 227-234.

<sup>34</sup> ALBORNOZ Víctor-Manuel. 1957. *Historia de la fundación de la ciudad de Cuenca*. Cuenca : Bureau d'impression de la Mairie de Cuenca-Equateur

de trois cent vingt-neuf mille habitants<sup>35</sup>). De nos jours, la ville est considérée comme l'une des principales attractions touristiques du pays. Elle est admirée pour son architecture coloniale et républicaine et sa culture. Son centre historique a été inscrite à la Liste du Patrimoine mondial de l'Unesco en 1999<sup>36</sup> (critères suivants : II, IV, V).

**Illustration 12 Cuenca, carte de localisation**



Source : *researchgate.net*, réalisation personnelle

Dans l'époque pré-inca, la ville était connue sous le nom de « Guapondelig ». Elle était habitée par le groupe autochtone «Cañari», qui est resté sur ces terres jusqu'à l'invasion Inca de 1480.<sup>37</sup> En arrivant à la ville, les Incas l'ont baptisée avec le nom de « Tomebamba ». La ville est restée sous ce nom jusqu'à la conquête espagnole, à ce moment le nom de la ville a été changé à « Santa Ana de los rios de Cuenca ». Aujourd'hui, les caractéristiques tangibles et intangibles de ces trois étapes sont évidentes dans la ville<sup>38</sup>.

<sup>35</sup> Selon INEC « Institut national de la statistique et des recensements ». Recensement équateur 2010

<sup>36</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] <http://whc.unesco.org/fr/>, (consulte le 15 octobre 2018).

<sup>37</sup> JAMIESON Ross-W. 2003. *De Tomebamba a Cuenca*. Quito: Ediciones Abya-Yala

<sup>38</sup> BORRERO-VEGA Ana Luz. Cambios históricos en el paisaje de cuenca, siglos XIX-XX. Procesos «Revista ecuatoriana de historia», vol. 24, pp.107-134

Mais les transformations de la ville ne s'arrêtent pas là. Cuenca a connu une forte croissance démographique au cours des années 1920 et 1970, ce qui lui a valu le surnom « d'Athènes de l'Équateur ». Ce titre montrait Cuenca comme la puissante et belle ville du sud. Le centre de gestion financière et industrielle du sud de pays était Cuenca. L'étape de la ville en tant que « Athènes de l'Équateur »<sup>39</sup> a pris fin à la fin du XX<sup>e</sup> siècle avec l'inscription du centre historique dans la Liste du Patrimoine Mondial de l'Unesco, qui a également déclenché le développement touristique de la ville. Aujourd'hui, la ville est considérée comme une ville riche en culture et en patrimoine architectural. Un système de protection du patrimoine du centre historique de la ville a été créé par la mairie avec la « Direction des Zones Historiques et Patrimoniales » pour la gestion et conservation du patrimoine, la « Direction de la culture » pour promouvoir et soutenir les expressions culturelles ayant une valeur patrimoniale et la fondation « Tourisme pour Cuenca ».

**Les habitants locaux, les premiers acteurs en prendre en main des actions pour la conservation du patrimoine de la ville : « Comité Acción Cívica » le mouvement citoyen des années 1970.**

*« L'intérêt pour le patrimoine, et peut-être un phénomène de mode, du fait que de nouveaux acteurs s'intéressent au patrimoine et focalisent leur attention sur des espaces de plus en plus précis. Le classement national, le label de l'Unesco - Centre du Patrimoine Mondial - les premières restaurations dans les églises, et même l'émotion internationale suscitée par une catastrophe naturelle affectant un centre historique, contribuent à faire prendre conscience de l'exceptionnalité de certains lieux dans les histoires nationales ou locales »<sup>40</sup> (L. Orellana 2006).*

A. Kennedy raconte en 2007 dans son article intitulé « *Appropriation et symbolisation du patrimoine en Equateur. Histoire, architecture et communauté. L'affaire Cuenca* »<sup>41</sup>, qu'à la fin des années 1970, plusieurs bâtiments historiques de la ville ont été perdus en raison de démolitions pour laisser place à la modernité. Étant donné que les bâtiments démolis étaient privés, et qu'à l'époque il n'existait aucun organisme qui conservait ou protégeait ces bâtiments, leurs propriétaires ont jugé opportun de les démolir pour laisser la place à la modernisation avec des maisons plus adaptées à leurs besoins quotidiens. Cela s'explique par un manque d'action de la part d'Institut National du Patrimoine Culturel « INPC » dans la ville. En raison de cette dégradation évidente du patrimoine

---

<sup>39</sup> ACOSTA Mónica. 2010. Transiciones de Cuenca Atenas a Cuenca Patrimonio «Estrategias de distinción en la construcción del Estado-Nación». *Transiciones y rupturas El Ecuador en la segunda mitad del siglo XX*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador Ministerio de Cultura, pp.197-247

<sup>40</sup> ORELLANA Leo. 2006. Société civile, secteur privé : les nouveaux acteurs de la concertation dans les centres historiques de l'Amérique latine et des caraïbes. *L'Information géographique*, vol.70, pp.46-62

<sup>41</sup> KENNEDY Alexandra. 2007. Apropiación y Resimbolización del Patrimonio en el Ecuador. Historia, Arquitectura y comunidad. El caso Cuenca. *Revista ecuatoriana de Historia*, vol.25, pp.130-151

de la ville, des groupes de citoyens se sont mobilisés. Kennedy raconte qu'afin de promouvoir la conservation et la valorisation du patrimoine, le mouvement citoyen « Comité Accion Civica » a été créé entre les années 1979-1980. Ce mouvement a été fondé par le peintre et muraliste équatorien Eduardo Vega.

Lors de l'entretien avec Eduardo Vega, il m'a raconté que son intérêt pour le soin et la sauvegarde du patrimoine culturel sont nés lors des multiples voyages qu'il a effectués en Europe, alors qu'il étudiait à l'Ecole des Beaux-Arts de Bourges en France. L'artiste raconte qu'à son retour à Cuenca, il avait été désagréablement surpris de voir comment le patrimoine urbain de la ville était en train de se détruire.

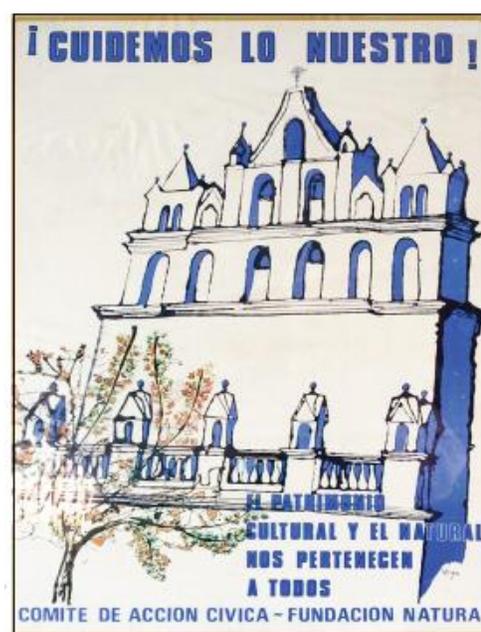
*« Après avoir vécu à Paris, Bourges et dans des autres merveilleuses villes européennes, je reviens à Cuenca et je trouve de grandes surprises ... ; On ne doit pas être si inconscients ! »<sup>42</sup>.*

*« Cuenca se construisait et se développait, mais sans règles »<sup>43</sup>.*

Les premières actions du mouvement ont été des campagnes de nettoyage de la ville. Selon Vega, afin que les gens apprennent à la respecter. Au cours de ces campagnes, des papiers, des brochures et des affiches furent retirés des murs du centre-ville. Les actions du « Comité de Acción Civica » ont rapidement attiré l'attention de personnes influentes de la ville, celles qui ensuite ont rejoint le mouvement. Le mouvement s'est largement inspiré des actions entreprises dans la gestion du centre historique de Quito, inscrit sur la liste du patrimoine culturel de l'UNESCO depuis 1978.

Le mouvement avait réussi à faire pression auprès du gouvernement pour la création du « Brazo sur de l'Institut national du patrimoine culturel », qui était le premier bureau dans la ville destinée à développer la conservation patrimoniale dans la ville. L'une des actions les plus importantes du comité fut de demander au président de la république de l'époque l'inscription de Cuenca sur la liste du Patrimoine culturel de la Nation. Le 9 mars 1982 l'acte d'inscription de la

**Illustration 13** Affiche Comité de Accion Cívica



Source : Municipal Gouvernement of Cuenca

<sup>42</sup> Entretien E12 Eduardo Vega

<sup>43</sup> Entretien E12 Eduardo Vega

ville est réalisé et signé par décret gouvernemental.<sup>44</sup>Le gouvernement avait déclaré le centre historique de Cuenca comme un bien culturel de la nation et cette même année, la municipalité a créé la Commission du centre historique.

*« Nous avons tellement bougé que le maire Pedro Córdova avait accepté de nous parler et nous l'avons demandé de solliciter que la ville de Cuenca soit reconnue comme patrimoine culturel de l'Équateur. Je suis allé parler au président de la République, le Docteur Hurtado. Et un peu de temps après la déclaration de la ville comme patrimoine de la nation a eu lieu »<sup>45</sup>.*

Le comité a cessé ses actions lorsqu'Eduardo Vega a pris le poste de directeur du bureau régional de l'Institut national du patrimoine culturel. La transformation de cet acteur, d'acteur privé à représentant d'un organisme public, montre l'hétérogénéité des acteurs de la société de Cuenca, Elle évoque Pirez dans sa publication de 1995. « Acteurs sociaux et gestion de la ville ». Pendant son mandat, les premiers endroits du centre historique de Cuenca à être sauvegardés ont été le complexe patrimonial « Todos Santos » et l'ancienne maison de la famille « Rendón », qui est aujourd'hui classée dans l'inventaire des biens patrimoniaux de la ville. Cette maison a été rénovée pour devenir jusqu'aujourd'hui le siège de l'Institut national du patrimoine culturel de la région.

Les actions pour la conservation du patrimoine de Cuenca ont commencé bien avant son inscription à la Liste du Patrimoine mondial de l'Unesco. Les habitants locaux (acteurs privés), lassés du manque d'actions des organismes publics se sont décidés à agir, ils étaient prêts à établir des règles pour sauvegarder leur patrimoine. Comme le dit Vega :

*« Mais qu'est-ce que ça veut dire déclaratoire en tant que patrimoine ? Ce n'est pas quelque chose de poétique et de beau, au contraire, ce sont des normes et des règles du jeu pour la ville de Cuenca, par exemple, il n'y avait plus la possibilité de détruire tout ce qui avait une valeur patrimoniale comme cela avait été fait »<sup>46</sup>.*

J'ai pu constater durant l'entretien avec Eduardo Vega que les premiers habitants impliqués dans la lutte pour la sauvegarde du patrimoine de Cuenca avaient tous quelque chose en commun. Les personnages mentionnés par Vega, comme par exemple : Hernán Crespo Toral (muséologue

---

<sup>44</sup> CARDOSO Fausto. 2017. *Propuesta de Inscripción del Centro Histórico de Cuenca Ecuador en la lista de patrimonio mundial. Edición Comentada 2017*. Cuenca: Universidad de Cuenca & GAD Municipal del Cantón Cuenca.

<sup>45</sup> Entretien E12 Eduardo Vega

<sup>46</sup> Entretien E12 Eduardo Vega

équatorien, Directeur Principal du domaine Culturel de l'UNESCO à Paris entre 1995 et 1998)<sup>47</sup>, Manuel Landivar ou lui-même, appartenaient tous à des familles bourgeoises de la ville qui avaient eu un grand accès à l'instruction.

Quelques phrases de Vega lors de l'interview telles que : « *Nous avons donc fait de nombreuses campagnes que les gens instruits ont vraiment appréciées* »<sup>48</sup>, révèlent que le cas Cuenca présente une caractéristique qui était une tendance dans la plupart des zones historiques d'Amérique latine. Cette caractéristique est le fait qu'en Amérique latine, les personnes appartenant aux classes sociales les plus élevées sont celles qui ont eu le plus des opportunités de mettre en œuvre des actions pour sauvegarder leur patrimoine. Comme l'exprimait Prats en 1997 « *Historiquement, le patrimoine a été activé non par ceux qui voulaient, mais par ce qu'ils pouvaient* »<sup>49</sup>. On pourrait dire que par exemple Vega s'est imprégné de l'idée du patrimoine et de sa conservation lors de ses voyages, les mêmes qui ont été possibles à l'époque, grâce à son statut social.

#### **Les années 1999 et l'inscription de la ville sur la liste du patrimoine mondial.**

L'inscription de Cuenca sur la liste du Patrimoine culturel de la Nation a inspiré au maire de la ville de l'époque, Fernando Cordero, pour monter le dossier de candidature UNESCO en 1998. Le dossier a été réalisé par une équipe technique de 16 personnes, appartenant au maire de Cuenca et à l'Institut National du Patrimoine Culturel<sup>50</sup>. L'équipe propose en 1998, l'inscription du centre-ville, selon les critères I, II, III, IV et V.

##### *Critère I :*

*« Le génie créateur de l'homme, est palpable dans les structures urbaines de deux mondes qui ont été trouvés à la suite de la conquête ».*

##### *Critère II :*

*« Cuenca est un cas exceptionnel de ville d'entroterra, qui, contrairement à d'autres villes situées dans la géographie andine accidentée, est née comme une réponse rigoureuse aux dispositions de Carlos V de 1526 ».*

---

<sup>47</sup> International Center for the study of the Preservation and Restoration of Cultural Property ICCROM, [web.archive.org](https://web.archive.org/web/20131105041714/https://www.iccrom.org/eng/news_en/2008_en/various_en/03_27obitCrespoToral_en.shtml), [en ligne] [https://web.archive.org/web/20131105041714/https://www.iccrom.org/eng/news\\_en/2008\\_en/various\\_en/03\\_27obitCrespoToral\\_en.shtml](https://web.archive.org/web/20131105041714/https://www.iccrom.org/eng/news_en/2008_en/various_en/03_27obitCrespoToral_en.shtml)

<sup>48</sup> Entretien E12 Eduardo Vega

<sup>49</sup> PRATS Llorenc. 1997. *Antropología y patrimonio*. Barcelona: Ariel.

<sup>50</sup> Municipal Gouvernement of Cuenca. 1998. *Proporsal for the inscription of the Historical Centrer of Cuenca Ecuador in the world heritage list*. Cuenca: Municipal Gouvernement of Cuenca.

*Critère III :*

*« Cuenca est la pure matérialisation d'une idée urbanistique matricielle, qui correspond aux villes coloniales internes à vocation de centres agricoles, c'est-à-dire aux villes éloignées du bord de mer, siège des grandes communautés indiennes ».*

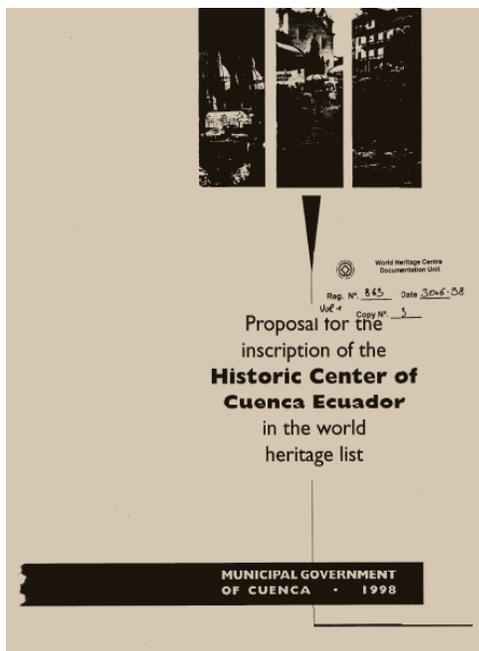
*Critère IV :*

*« La ville renferme dans ses murs et de brique, dans ses structures religieuses et dans son système urbain, un fil conducteur d'une grande cohérence avec sa propre réalité, qui servirait de modèle à d'innombrables villes et villages du sud de l'Équateur »*

*Critère V :*

*«Cuenca est la mémoire du passé indien, toujours gardé par la terre et l'énigme, dans des domaines qui méritent d'être approfondis; et aussi Cuenca représente la ville de fondation espagnole qui matérialise une vérité historique incontestable: le métissage, qui était devenu une nouvelle réalité pour les peuples américains, qui dans le cas de Cuenca prend des formes urbaines». <sup>51</sup>*

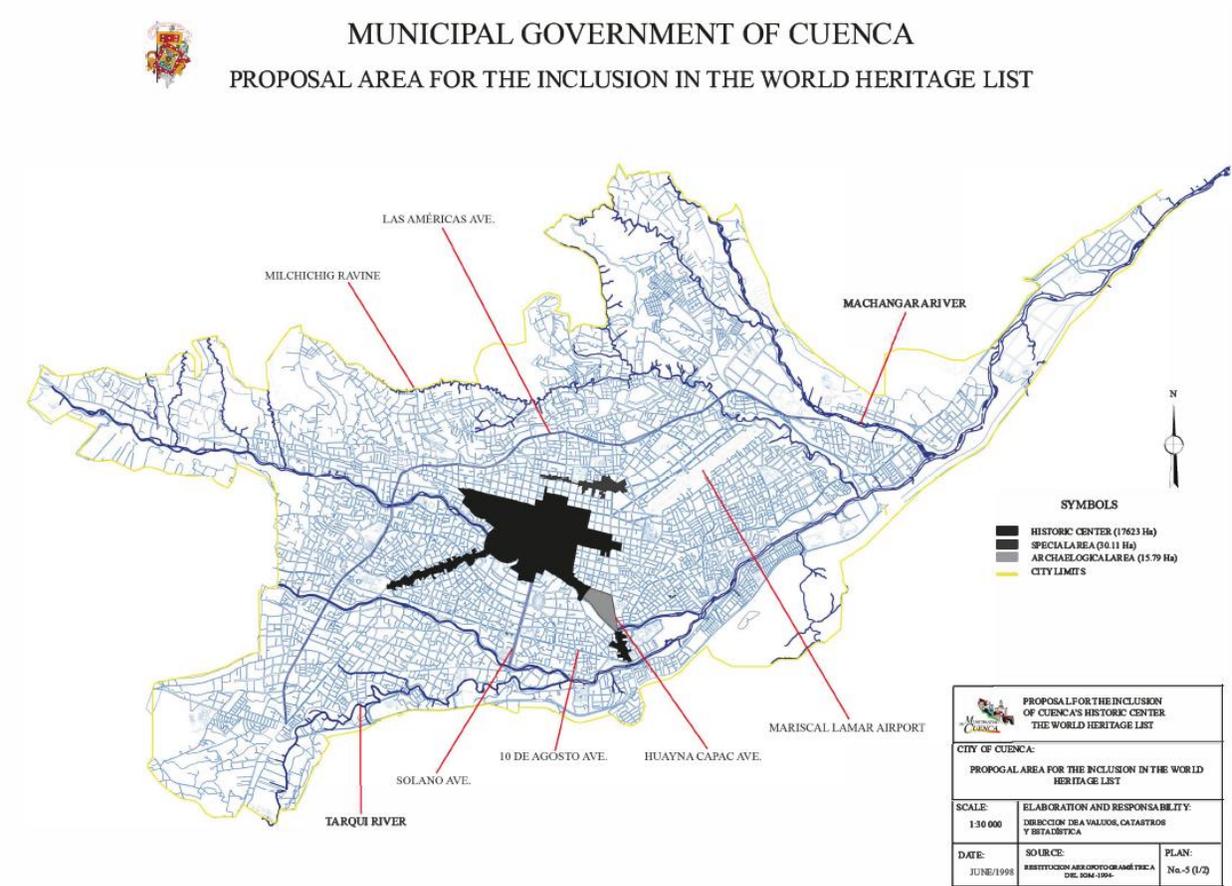
**Illustration 14 Proposal of the inscription of the Historic Center of Cuenca Ecuador**



Source : Municipal Government of Cuenca

<sup>51</sup> Municipal Gouvernement of Cuenca. 1998 . *Proporsal for the inscription of the Historical Centrer of Cuenca Ecuador in the world heritage list*. Cuenca : Municipal Gouvernement of Cuenca

**Illustration 15 Proposal area for the inclusion on the world heritage list**



Source: Mairie de Cuenca, (1998); «Proposal Area for the Inclusion in the World Heritage List »  
Logiciel : inconnu

Le 30 juin de 1998 le dossier est envoyé à l'Unesco pour être analysé, un an et cinq mois après le Centre historique de Santa Ana de los Rios de Cuenca est officiellement inscrit sur la liste du patrimoine Mondial de l'UNESCO de 01 décembre 1999, sur une superficie de 224,14 ha avec une zone tampon de 1 836,94 ha, par les critères suivants

*Critère (II)*

« Cuenca illustre la parfaite mise en œuvre des principes de planification urbaine de la Renaissance dans les Amériques. » (Unesco, 1999)

#### *Critère (IV)*

« *La fusion réussie des différentes sociétés et cultures d'Amérique latine est symbolisée de manière surprenante par le design et le paysage urbain de Cuenca* ». (Unesco, 1999)

#### *Critère (V)*

« *Cuenca est un exemple exceptionnel de ville coloniale espagnole planifiée à l'intérieur* ».

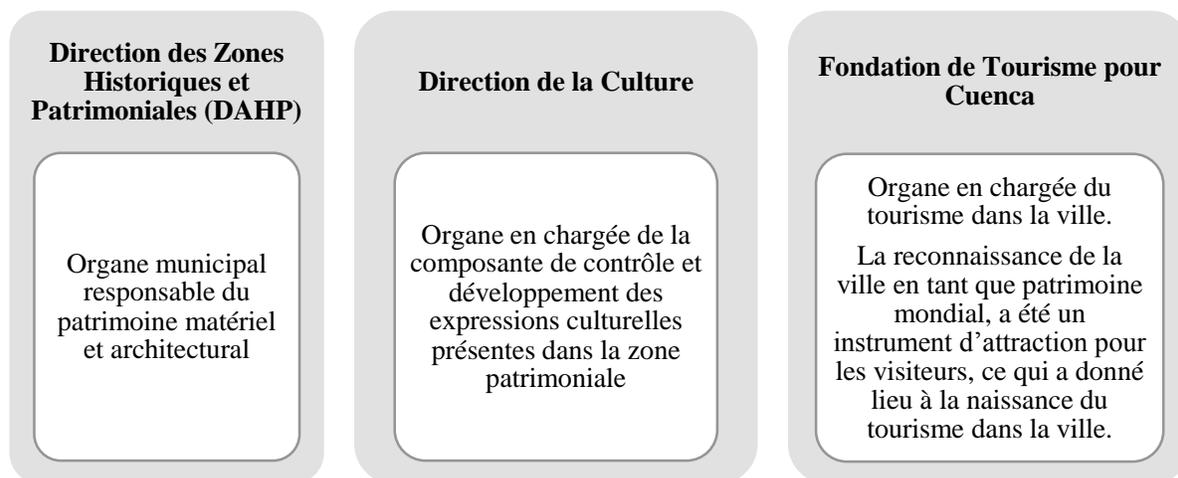
(Unesco, 1999)

Un décalage entre l'interprétation locale du patrimoine et celui de l'UNESCO est donc évident. D'après l'Unesco, la représentation d'un chef-d'œuvre du génie créateur humain et le témoignage exceptionnel sur la civilisation coloniale ne sont pas justifiés pour attribuer à Cuenca les critères I et III. En outre les critères IV et V ont été reformulés.

### **1B.2 Les politiques de conservation mise en place par la ville pour son patrimoine.**

#### **Les cadres institutionnels implémentés à Cuenca.**

L'inscription de la ville à la liste du Patrimoine Mondial a incité la municipalité de la ville, sous un modèle de gouvernement décentralisé, à des modifications et des adaptations dans les structures juridiques et institutionnelles. Ces modifications ont été faites en vue de garantir la protection du patrimoine urbain de la ville. Créant ainsi trois départements :



Il convient de noter que des trois structures mises en place, la seule qui avait pour mission la sauvegarde du patrimoine et le droit d'intervenir était la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales. Nous voyons aussi qu'à l'époque le patrimoine matériel était le seul type de

patrimoine à être prise en compte par la mairie et le seul à avoir besoin d'être protégé. Selon F. Carrion (2001), l'un des principaux problèmes des espaces historiques et patrimoniaux en Amérique latine est que les aspects sociaux et culturels n'ont pas été pris en compte. En d'autres termes, le patrimoine immatériel a été laissé sans protection et avec lui les acteurs sociaux qui construisent le patrimoine ont aussi été abandonnés<sup>52</sup>.

Jusqu'en aout 2019, la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales a été structurée par des départements selon l'activité qu'ils réalisaient (Département de control, département de valorisation etc.). Cette structure a été modifiée avec le changement de maire de la ville. Celui a également changé le directeur général de la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales.

### **Les premières actions institutionnelles mises en place pour évaluer l'état de conservation du patrimoine :**

En 2009, la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales, avec le travail conjoint des étudiants de l'École d'Architecture de l'Université de Cuenca, a réalisé le premier inventaire officiel de valorisation des biens immobiliers avec des caractéristiques patrimoniales dans le centre-ville de Cuenca. Cet inventaire a surtout tout pris en compte le domaine architectural du patrimoine.

Selon Sandra Washima, technicienne depuis 2015 dans la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales, une période de six mois a été accordée pour inventorier l'ensemble des biens immeubles (avec ou sans valeur patrimoniale dans leurs structures) présents dans le centre historique.

« Pour ce travail nous avons eu six mois pour identifier plus de 9000 bâtiments »<sup>53</sup>. Washima affirme également qu'en raison du peu de temps accordé, les travaux de valorisation et d'inventaire effectués étaient principalement de nature oculaire et au niveau des façades, car la plupart des cas, les propriétaires ne leur ont pas permis d'entrer à l'intérieur des biens immobiliers.

« C'était alors surtout oculaire et localisé au niveau de la façade, ils ne nous ont pas tout le temps permis d'entrer. »<sup>54</sup>. L'inventaire a été réglementé ultérieurement par l'Ordonnance municipale sur la gestion et la conservation des espaces historiques et patrimoniaux de Cuenca mise en place en 26 février 2010.<sup>55</sup> Il a reconnu l'existante de neuf mille neuf cent soixante-sept biens

---

<sup>52</sup> CARRION, Fernando. 2001. *Medio siglo en camino al tercer milenio: los centros históricos en América Latina. Centros Históricos de América Latina y el Caribe* (pp. 29-93). Quito: Unesco. BID. Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia y Flacso Ecuador.

<sup>53</sup> Entretien E1-D Sandra Washima

<sup>54</sup> Entretien E1-D Sandra Washima

<sup>55</sup> GAD municipal del cantón Cuenca, Cuenca.gob.ec, [en ligne] <http://www.cuenca.gob.ec/> (consulté le 28 novembre 2018)

immobiliers dans les limites du centre historique de Cuenca, donc mille sept cent cinquante-huit avaient de caractéristiques patrimoniales dans leurs structures. L'inventaire a classé l'ensemble de biens immobiliers en six différents types. Voici la définition accordée à chaque type de bien selon l'ordonnance de 2010 :

**Type de bien immobilier 1. Bâtiments de valeur Émergentes (E) :** « *Ce sont les bâtiments qui, en raison de leur esthétique, de leur historique, de leur échelle ou de leur importance particulière pour la communauté, jouent un rôle exceptionnellement dominant dans le tissu urbain ou zone dans laquelle ils sont insérés* »<sup>56</sup>. Total de biens immobiliers de ce type dans le centre historique : trente-six.

**Illustration 16 Bâtiment de valeur Émergentes<sup>57</sup> (E)**



Source : photographie personnelle

**Type de bien immobilier 2. Bâtiments à Valeur Architecturale A (VAR-A) :** « *C'est le nom des bâtiments qui, remplissant un rôle constitutif dans la morphologie de la section, du bloc ou de la zone dans laquelle ils sont insérés en raison de leurs caractéristiques Esthétiques, historiques ou pour leur signification sociale, ont des valeurs exceptionnelles, ce qui leur confère un rôle particulier au sein de leur propre tissu ou zone urbaine* »<sup>58</sup>. Total de biens immobiliers de ce type dans le centre historique : cent soixante-quinze.

**Illustration 17 Bâtiment à Valeur Architecturale A (VAR-A)**



---

<sup>56</sup> GAD municipal del cantón Cuenca, Cuenca.gob.ec, [en ligne] <http://www.cuenca.gob.ec/> (consulté le 29 juin 2019)

<sup>57</sup> “Emergentes” en espagnol

<sup>58</sup> GAD municipal del cantón Cuenca, Cuenca.gob.ec, [en ligne] <http://www.cuenca.gob.ec/> (consulté le 29 juin 2019)

Source : photographie personnelle

**Type de bien immobilier 3. Bâtiments de valeur architecturale B (VAR- B) :** « *Son rôle est de consolider un tissu cohérent avec l'esthétique de la ville ou de la zone dans laquelle ils sont situés et peut être enrichi par des attributs historiques ou des significations importantes pour la communauté locale. Du point de vue de leur organisation spatiale, ils expriment clairement des formes de vie qui reflètent la culture et l'utilisation de l'espace communautaire* »<sup>59</sup>. Total de biens immobiliers de ce type dans le centre historique : mille cinq cent quarante-sept.

**Illustration 18 Bâtiment de valeur architecturale B (VAR- B)**



Source : photographie personnelle

**Type de bien immobilier 4. Bâtiments à valeur environnementale (A) :** « *Les bâtiments se caractérisent par leur contribution au renforcement d'une lisibilité cohérente de la ville ou de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ce sont des bâtiments dont les caractéristiques esthétiques, historiques ou d'échelle ne se distinguent pas de façon particulière, remplissant un rôle complémentaire dans une lecture globale du quartier ou de la ville. Ses caractéristiques matérielles, la technologie utilisée pour sa construction et ses solutions spatiales reflètent fortement l'expression de la culture populaire* »<sup>60</sup>. Total de biens immobiliers de ce type dans le centre historique : mille quatre cent quatre-vingt-seize

**Illustration 19 Bâtiment à valeur environnementale (A)**



Source : photographie personnelle

<sup>59</sup> GAD municipal del cantón Cuenca, Cuenca.gob.ec, [en ligne] <http://www.cuenca.gob.ec/> (consulté le 29 juin 2019)

<sup>60</sup> GAD municipal del cantón Cuenca, Cuenca.gob.ec, [en ligne] <http://www.cuenca.gob.ec/> (consulté le 29 juin 2019)

**Type de bien immobilier 5. Bâtiments sans valeur spéciale (SV) :** « Leur présence n'a pas de signification particulière pour la ville ou la région. Bien qu'ils ne soient pas l'expression de la tradition architecturale locale (par la forme ou par la technologie), ils n'exercent pas une action de dé configuration, qui affecte de manière significative la forme urbaine. Son intégration est admissible »<sup>61</sup>. Total de biens immobiliers de ce type dans le centre historique six mille deux cent soixante.

**Illustration 20 Bâtiment sans valeur spéciale (SV)**



Source : photographie personnelle

**Type de bien immobilier 6. Bâtiments à impact négatif (N) :** « Ce sont les bâtiments qui, en raison de leur échelle, de la technologie utilisée, du manque de qualités esthétiques dans leur conception, détériorent l'image urbaine du quartier, de la ville ou de la zone où ils sont insérés. Leurs présences constituent un effet sensible sur la cohérence morphologique urbaine »<sup>62</sup>. Total de biens immobiliers de ce type dans le centre historique : quatre cent cinquante-trois.

**Illustration 21 Bâtiment à impact négatif (N)**



Source : photographie personnelle

L'absence de fiches standardisées pour l'inventaire lui confère un caractère subjectif. La valorisation de chaque bien dépendait beaucoup du point de vue personnel des techniciens et des étudiants de l'époque. Bien que Washima reconnaisse que le travail effectué était très bon pour l'époque, elle affirme qu'il est nécessaire de structurer un inventaire avec un nouveau système

<sup>61</sup> GAD municipal del cantón Cuenca, Cuenca.gob.ec, [en ligne] <http://www.cuenca.gob.ec/> (consulté le 29 juin 2019)

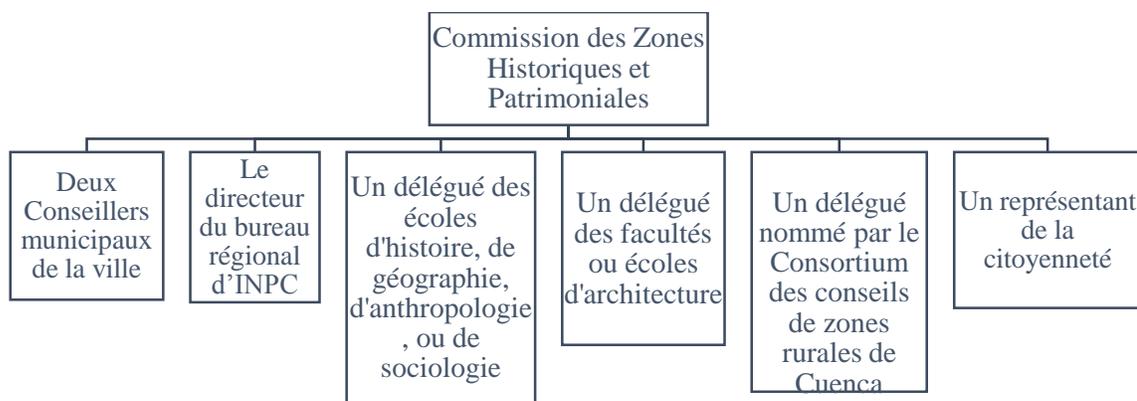
<sup>62</sup> GAD municipal del cantón Cuenca, Cuenca.gob.ec, [en ligne] <http://www.cuenca.gob.ec/> (consulté le 29 juin 2019)

d'évaluation, avec des visites dans l'immobilier et avec des fiches standardisées qui donnent un caractère objectif à l'inventaire. « *Au niveau de la façade, la valeur totale ne peut pas être déterminée* »<sup>63</sup>. Nous sommes donc confrontés à un système de valorisation et de reconnaissance du patrimoine en rediscussion.

### **Analyse du principal outil juridique mise en place :**

L'ordonnance municipale 2010 sur la Gestion et la Conservation des Zones Historiques et Patrimoniales de Cuenca est le seul et le principal outil juridique intégré pour le patrimoine urbain de la ville. Elle repose principalement sur la gestion des bâtiments historiques, en termes de conservation ou de démolition, sur la délimitation spécifique du centre historique et sur l'inventaire de leurs biens. Elle oblige certains acteurs à agir pour la conservation de la ville avec la création d'une « Commission des Zones Historiques et Patrimoniales ». Cette commission était tenue de surveiller le patrimoine de la ville, avec des devoirs et des attributions. Elle incluait des acteurs politiques et gouvernementaux mais aussi des membres sociaux, pour se conformer à la constitution équatorienne et à son principe de participation institutionnelle. Voici la liste des membres :

**Tableau 1 Commission des Zones Historiques et Patrimoniales**



Source : Mairie de Cuenca, réalisation personnelle

Dans cette ordonnance, la délimitation du centre historique de Cuenca a été étendue, couvrant une grande partie de la « zone tamponne » connue sous le nom de « El Ejido », une zone également déclarée patrimoine culturel de la nation par l'accord ministériel n ° 235-2011 du 27 octobre 2011. La nouvelle délimitation est celle détaillée dans l'art. 3 de l'ordonnance mentionnée selon le plan suivant :

<sup>63</sup> Entretien E1-D



L'ordonnance précise également l'obligation pour la « Direction des espaces patrimoniaux et historiques » de :

- Se conformer à la constitution et aux autres organes juridiques pour garantir la protection des zones historiques et patrimoniales du canton.
- Accompagner le Conseil cantonal dans l'élaboration de politiques de gestion et de conservation adéquates du patrimoine patrimonial du canton.
- Préparer des plans de gestion et de conservation des actifs et les exécuter conformément à la programmation municipale
- Préparer le budget annuel pour la gestion et la conservation du patrimoine, ainsi que l'exécuter, le suivre et l'évaluer.
- Connaître et résoudre au sein de ce qui détermine les différentes instances judiciaires, les interventions architecturales qui sont tentées dans les zones historiques et patrimoniales du canton, qui ne pourraient être exécutées sans l'approbation préalable et expresse de ladite adresse
- Promouvoir les interventions sur le patrimoine culturel avec une approche globale, en préservant le patrimoine matériel, immatériel et naturel lié au bien
- Suspendre les interventions ou traiter les patrimoines immobiliers conformément au principe de précaution de la conservation du patrimoine bâti.

Pour atteindre son objectif de gestion et de conservation, l'ordonnance à travers l'inventaire 2009 a catégorisé les bâtiments et les espaces publics du centre historique et de sa zone tampon. L'ordonnance interdit toute intervention dans ces biens sans autorisation préalable de la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales et interdit également la démolition des biens immobiliers avec une valeur patrimoniale. L'ordonnance prévoit également que, dans les nouvelles constructions, les bâtiments avec un maximum de trois étages seront autorisés.

L'ordonnance met l'accent sur la conservation des façades de la ville, elle décrète que les façades doivent conserver leur caractéristique d'origine et que les peintures et autres éléments décoratifs et ornementaux doivent conserver leur caractéristique d'origine visible, il est donc interdit de les peindre, les vernir ou de les recouvrir de tout autre matériau qui déformerait sa texture. L'occupation de façades pour l'affichage de marchandises de toute nature est également interdite et des réglementations concernant les enseignes, publicités et publicités sont imposées.

Voici la classification de biens immobiliers présents dans les limites du centre historique avec ou sans valeur patrimoniale dans ces structures et les types d'interventions autorisées dans chacune d'elles.

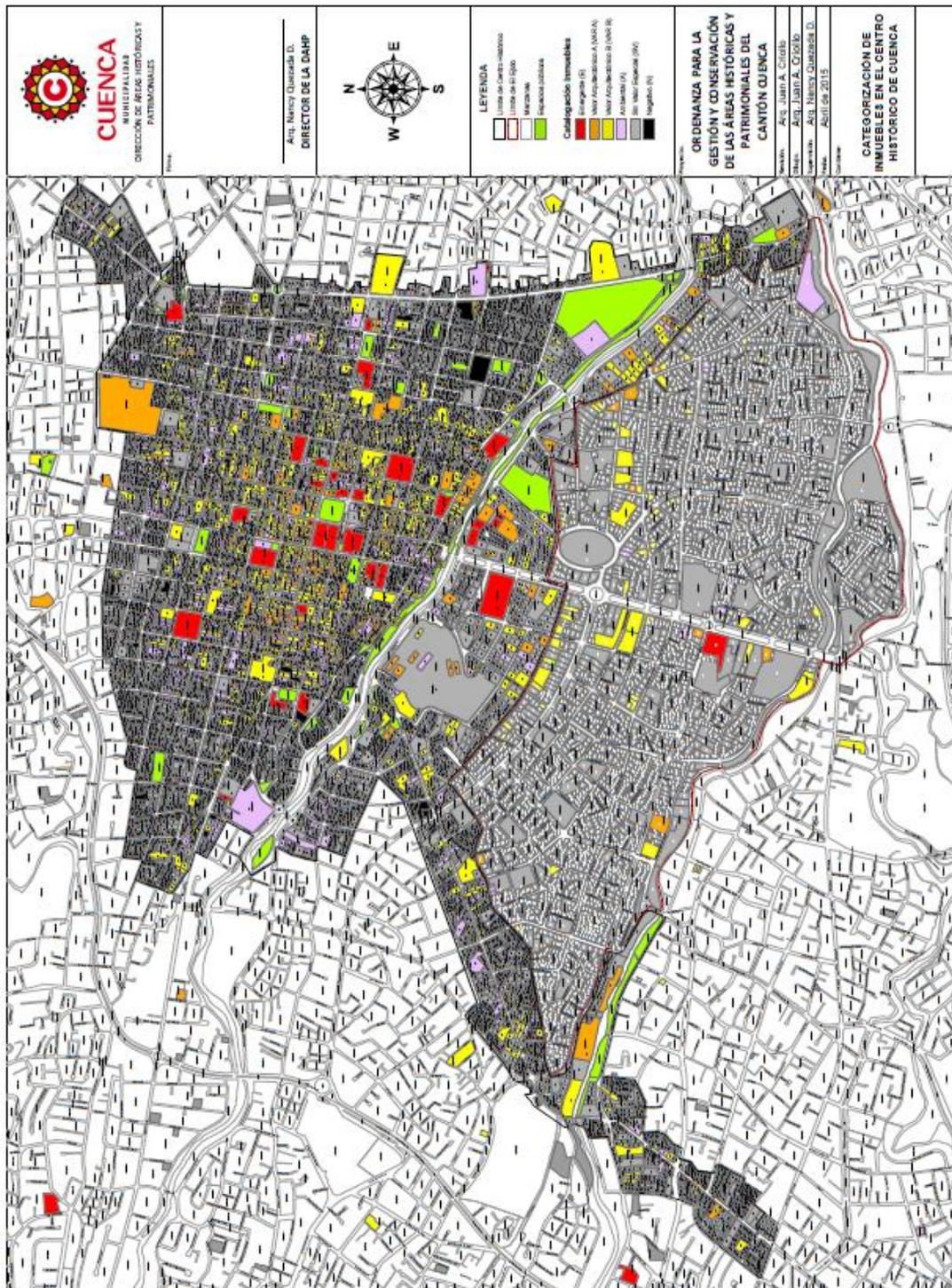
**Tableau 2 Types d'interventions autorisées selon le type de bien immobilier**

Type de bien immobilier	Types d'interventions autorisées				
	Conservation	Restauration	Réhabilitation architecturales	Remplacement de nouveaux bâtiments	Démolitions
Bâtiments de valeur Émergentes €					
Bâtiments à Valeur Architecturale A (VAR-A)					
Bâtiments de valeur architecturale B (VAR- B)					
Bâtiments à valeur environnementale (A)					
Bâtiments sans valeur spéciale (SV)					
Bâtiments à impact négatif (N)					

Source : Marie de Cuenca (Équateur), réalisation personnelle

Voici l'emplacement de biens immobiliers dans le centre historique et la zone tampon classés par couleur selon la valeur patrimoniale qu'ils possèdent :

Illustration 23 Catégorisation des biens immobiliers dans le centre historique et la zone tampon.



Source : GAD municipal del cantón Cuenca

Logiciels : Qgis

Nous voyons donc grâce à cette carte que la plupart des biens à valeur patrimoniale se trouvent dans l'hyper centre de la ville. Les biens immobiliers à « Valeur Émergentes », bien que peu nombreux (trente-six), occupent souvent d'entiers pâtés de maisons.

En ce qui concerne les espaces publics, que nous pouvons apprécier en couleur vert sur la carte, l'ordonnance prévoit que dans le centre-ville, les espaces libres seront nécessairement utilisés pour les espaces verts et publics. Et dans le cas de terrains dans lequel la mise en place de parkings publics ou privés pourrait être possible, il sera obligatoire d'allouer 20% à l'espace vert de la zone adaptée au stationnement.

Une lacune de cette loi qui jusqu'à aujourd'hui n'a pas été comblée concerne le sujet des incitations et des sanctions. En fait, en termes d'incitations, la Commission des Zones Historiques et Patrimoniales ne décerne chaque année qu'un prix appelé « Prix Fray José María Vargas » aux personnes ou aux institutions qui réalisent les meilleures interventions immobilières dans les domaines suivants : conservation, restauration, réhabilitation architecturale.

En ce qui concerne les sanctions, elles n'ont pas été correctement réglementées. Si une personne enfreint l'un des articles de cette loi, elle sera directement jugée par le commissaire municipal. L'imposition d'amendes se fera conformément aux ordonnances et réglementations en vigueur.

### **1B.3 Les projets mis en place au cours du temps**

Les projets en faveur du patrimoine du centre historique de Cuenca ont commencé après l'inscription de la ville sur la liste du patrimoine culturel de l'Unesco. Cela s'explique par le fait que, pendant les années précédant l'inscription, la ville a connu de longues périodes de dévalorisation, au cours desquelles de nombreux groupes sociaux économiquement défavorisés se sont installés dans le centre historique. Les bâtiments anciens et précaires permettaient répondre aux besoins essentiels des secteurs populaires avec des ressources limitées. Ce processus a généré à Cuenca la prolifération d'activités commerciales incontrôlées dans les rues et donc un sentiment d'insécurité. Des quartiers traditionnels tels que « El Vado », qui ont vu autrefois le développement des poètes et des artistes, ont été infectés par la criminalité et leurs bâtiments se sont dégradés. Ces modèles d'occupation de l'espace, n'étant pas compatibles avec les processus de conservation et de sauvegarde du patrimoine, ont motivé la génération de projets pour régénérer ces espaces.

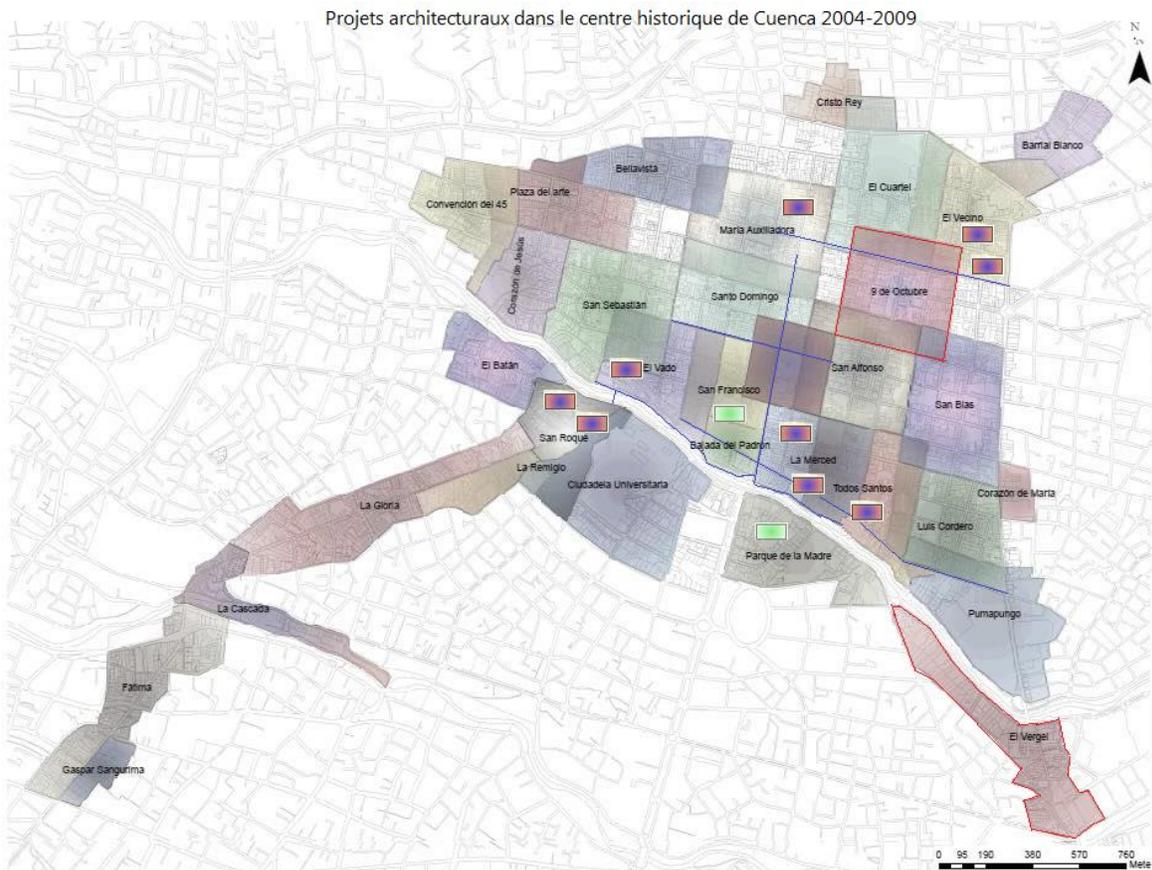
Grace à mes analyses personnelles des rapports sur les projets de revitalisation urbaine (période 2004-2009 et période 2010-2014) et des redditions de comptes de la mairie (années 2014,2015,2016,2017,2018), il a été possible déterminer que pendant la période 2004 – 2018,

soixante-treize projets architecturaux liés au patrimoine se sont réalisés dans le centre historique de la ville.

En effet, au cours de la période 2004-2018, la ville a connu trois périodes de gouvernement. Au cours des deux premières (2004-2009 et 2009-2014) les projets ont eu une continuité et ont suivi les mêmes axes. Les projets ont porté sur la réhabilitation de quartiers traditionnels et la rénovation des rues entourant l'hyper centre. Le processus de réhabilitation des quartiers de la ville de Cuenca comprenait des actions telles que : l'entretien des façades ou des toits des biens immobiliers à valeurs patrimoniales privées, la restauration totale des biens immobiliers à valeur patrimoniale (maisons et monuments) appartenant à la mairie, la rénovation des rues, des trottoirs et des places.

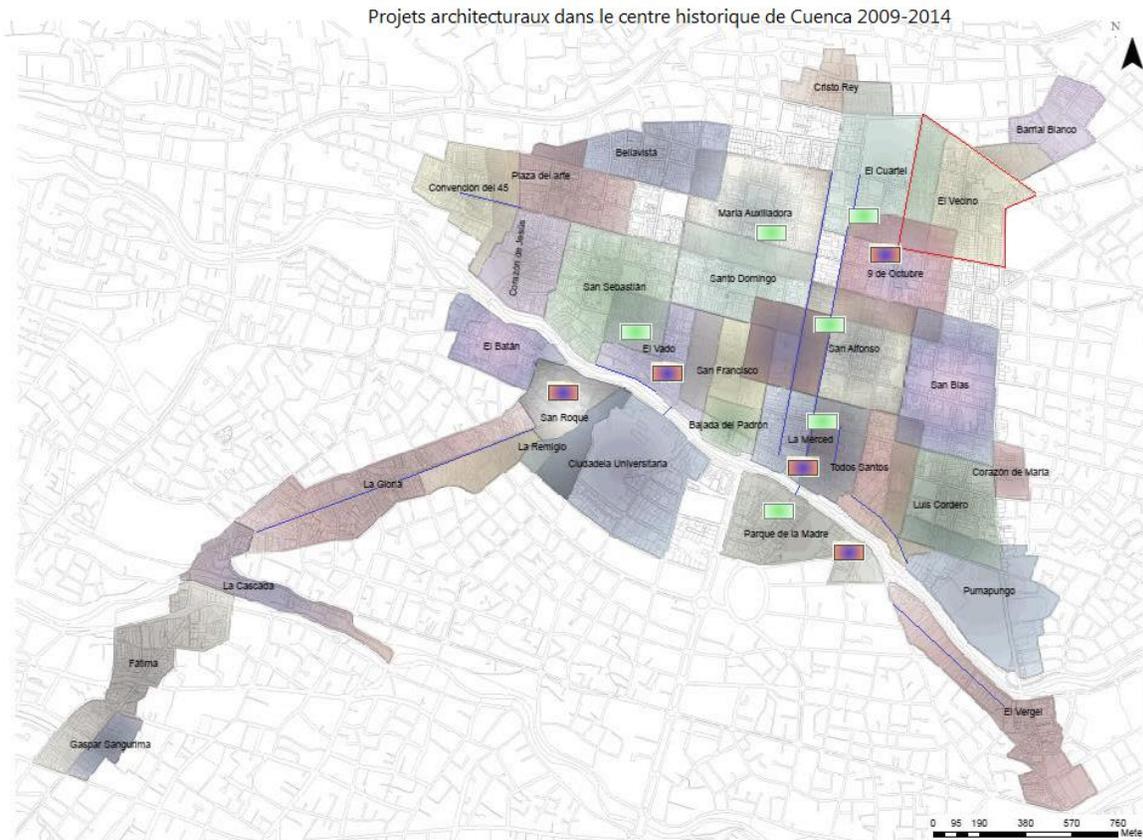
La seule variation remarquable entre les périodes est que dans la première il y a plus d'intervention dirigée vers les espaces extérieurs publics tels que les places, les jardins, les monuments, etc., tandis que dans la seconde, l'activité est divisée entre l'intervention des espaces extérieurs publics et des projets de restauration et de réutilisation de biens immobiliers patrimoniaux. Nous pouvons donc dire que les actions de conservation des biens patrimoniaux présentes dans l'inventaire de 2009 ont commencé au cours de la période 2009-2014.

**Illustration 24 Carte : Projets architecturaux dans le centre historique de Cuenca 2004-2009**



- Légende :
- Quartier traditionnel réhabilité
  - Rue emblématique reconstruite
  - Intervention architecturale d'un espaces public (parc / place / jardin)
  - Intervention architecturale d'un bien immobilier (privé/de la maire)

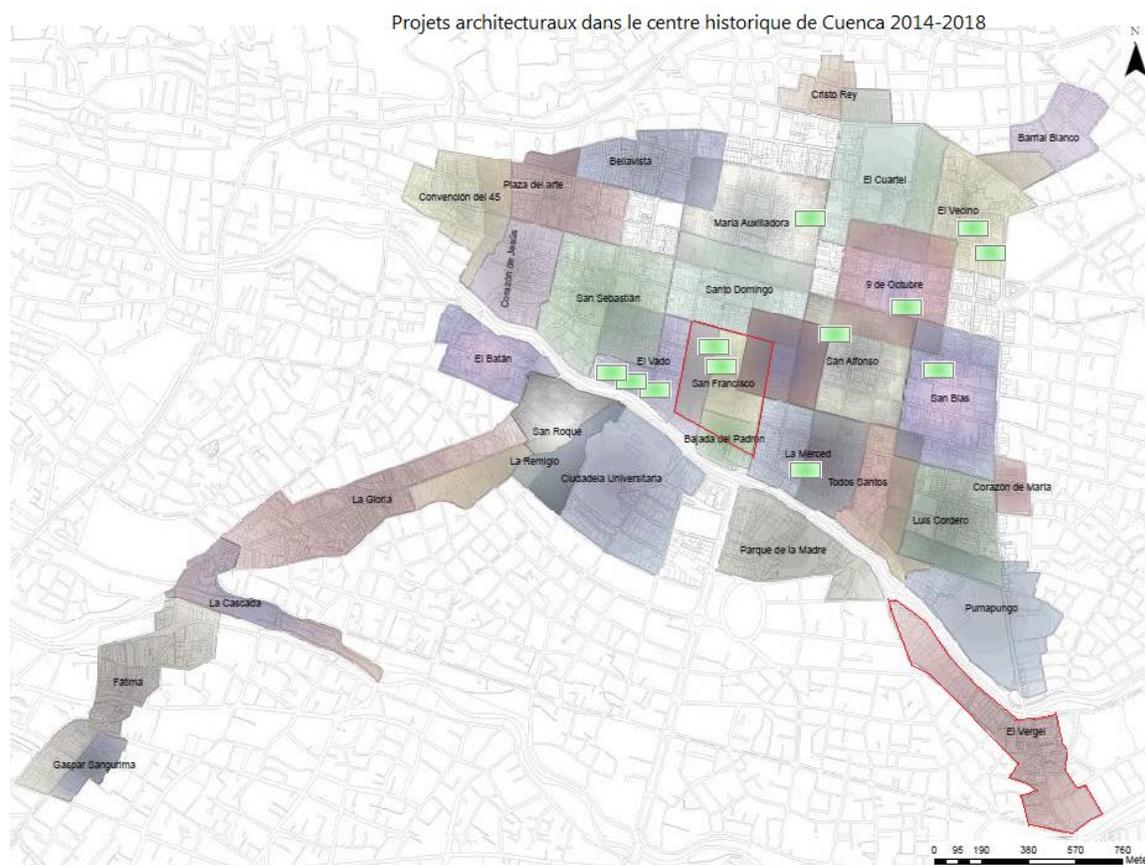
## Illustration 25 Projets architecturaux dans le centre historique de Cuenca 2009-2014



Source : Marie de Cuenca (Équateur), réalisation personnelle  
Logiciels : Qgis et Photoshop

La troisième période (2014-2019), s'écarte des précédents. Il n'y a pas eu de projets d'intervention pour les espaces extérieurs, ni des rénovations des rues. En effet, on constate une diminution dans la réalisation des projets architecturaux. Les seuls projets réalisés, ont été orientés vers la rénovation ou l'entretien de biens immobiliers à valeur patrimoniale privés ou appartenant à la municipalité. Cependant, au cours de cette période, on peut voir qu'il y a une tentative de restructuration des méthodes de gestion et de conservation du centre historique. En effet, pendant l'année 2015, la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales a proposé pour la première fois depuis quatorze ans, la mise à jour du plan de gestion du centre historique qui s'appelait « Plan Espacial 2015-2030 »

## Illustration 26 Projets architecturaux dans le centre historique de Cuenca 2014--2018



Source : Marie de Cuenca (Équateur), réalisation personnelle

Logiciels : Qgis et Photoshop

La mise à jour du plan de gestion s'est basée sur trois axes : Habitabilité, Structure Urbaine, Patrimoine et Culture-Tourisme<sup>64</sup>, tous analysés à travers la composante sociale et reliés entre eux comme un système unique. Les deux premières actions suivant le plan de gestion ont été : la mise en place du programme de sensibilisation « Gardiens du patrimoine »<sup>65</sup>, qui comprenait des ateliers didactiques de sensibilisation au patrimoine destinés aux enfants vivant dans le centre historique et la mise à jour de l'inventaire des biens patrimoniaux.

Pour mettre à jour l'inventaire, un dossier avec une nouvelle grille d'évaluation des biens immobiliers a été proposée. Selon Nelson Galan, (architecte qui a travaillé sur la création du Plan Espacial pour Cuenca 2015-2030), la nouvelle grille a surtout cherché à être plus objective et à englober une analyse complète tant de la façade que de l'intérieur des biens.

<sup>64</sup> Entretien E1-B Nelson Galan

<sup>65</sup> ALCALDIA DE CUENCA. 2018. Rendición de Cuentas 2018. Cuenca: Alcaldía de Cuenca

*« En fin de compte, la grille d'évaluation essaie d'être aussi objective que possible, non subjective, c'est-à-dire que ce n'est pas aux critères de chaque personne ».*<sup>66</sup>

Fin 2018, cent soixante-dix dossiers ont été constitués avec l'informations des biens immobiliers<sup>67</sup>. Malheureusement, le plan n'a jamais été mis en œuvre légalement, car en 2019 il n'a pas été approuvé par la commission des zones historiques et patrimoniales.

En résumé, durant la période 2004- 2018, vingt des rues les plus emblématiques du centre historique ont été reconstruites, principalement en élargissant leurs trottoirs pour favoriser et donner plus d'espace au piéton, vingt et un places ont été reconstruites dans le but de fournir à la ville des espaces pour le développement de la culture et des activités de développement, et vingt-sept projets d'intervention sur les biens immobiliers patrimoniaux ont été réalisés, dont vingt-sept biens immobiliers patrimoniaux appartenant à la mairie ont été entièrement rénovées (maisons) et deux cent trente-huit biens immobiliers à valeur patrimoniale privées ont fait l'objet d'un entretien de toiture et de façade<sup>68</sup>. Il convient donc de noter que les projets de restauration totale n'ont été dirigés que sur des biens appartenant à la mairie, aucun bien patrimonial privé n'a bénéficié d'une restauration totale.

Il est donc possible dire que les projets réalisés durant cette période ont été efficaces pour préserver une partie du patrimoine de la ville, cependant ils n'ont pas été suffisants, une grande partie du patrimoine est toujours abandonné. En effet, l'inventaire de 2009 a identifié mille sept cent cinquante-huit biens immobiliers aux caractéristiques patrimoniales dans le centre historique, et jusqu'à 2018 (avec les vingt-sept projets d'intervention sur les biens immobiliers patrimoniaux) seulement deux cent cinquante-six<sup>69</sup> de ces biens ont bénéficié d'un projet d'intervention (15,07 %). La sauvegarde du reste des biens a été laissée à des particuliers (84,94%). De plus la manière dont la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales a mené les projets dirigés au biens privés est contestable. En effet, jusqu'en 2018, ces projets ont privilégié avant tout l'entretien des extérieurs de biens (façades et toitures), ce qui contredit les orientations prévues par la nouvelle fiche d'évaluation mise en place en 2015, dans laquelle selon Galan, il est reconnu que la valeur d'un bien patrimonial n'est pas seulement sur sa façade.

---

<sup>66</sup> Entretien E1-B Nelson Galan

<sup>67</sup> ALCALDIA DE CUENCA. 2018. Rendición de Cuentas 2018. Cuenca: Alcaldía de Cuenca

<sup>68</sup> Base de données n.2 « *Proyectos arquitecturales dans le centre historique de Cuenca 2004-2018* » (réalisation personnelle).

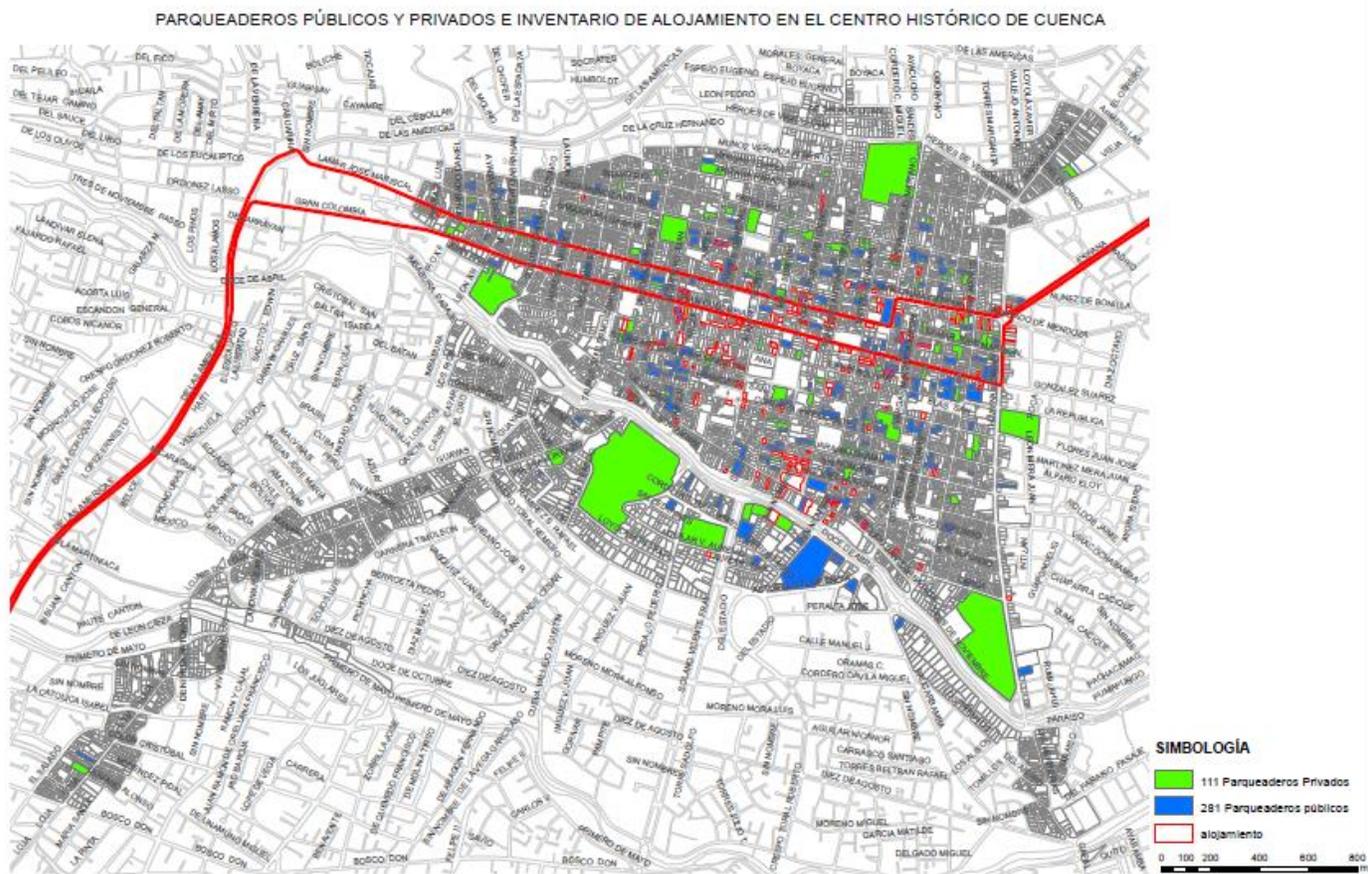
<sup>69</sup> Base de données n.2 « *Proyectos arquitecturales dans le centre historique de Cuenca 2004-2018* » (réalisation personnelle).

# 1C. La conservation du patrimoine de Cuenca, un conflit d'intérêts politiques et sociaux.

## 1C.1 Les problèmes et les enjeux qui traversent aujourd'hui le patrimoine de la ville.

Aujourd'hui, le patrimoine urbain du centre historique est victime d'actions qui le détériorent. De nombreux biens immobiliers patrimoniaux ont été envahis par de magasins et de boutiques, et des autres sont devenues des parkings privés (légaux ou illégaux). Les adaptations des biens pour les activités mentionnées précédemment, ont notamment consisté à démolir des structures intérieures des biens pour les transformer en parking. Les façades ont été les seules parties conservées. Le centre historique étant le cœur de la ville, où se déroulent de nombreuses activités commerciales et professionnelles, la prolifération de parkings répond au besoin des habitants de garer leurs voitures face au manque d'action des organismes en charge de mettre en œuvre des parkings publics aux entrées du centre-ville.

Illustration 27 Carte : Parkings publics et privés dans le centre historique de Cuenca



Source: GAD municipal del cantón Cuenca

Logiciels : Qgis

### Illustration 28 Immeuble patrimonial transformé en parking 1



Source : photographie personnelle

### Illustration 29 Immeuble patrimonial transformé en parking 2



Source : photographie personnelle

Mais ce ne sont pas les seules démolitions trouvées dans le centre historique, au fil des ans, les journaux de la ville ont été chargés de documenter les démolitions illégales et les attentats aux biens patrimoniaux qui ont eu lieu dans la ville. Fin 2019, le journal local « El Mercurio » a publié le nombre des attentats au patrimoine urbain au cours des trois dernières années (2017: cent soixante-dix; 2018: cent trente et 2019: cinquante-cinq)<sup>70</sup>. Ces chiffres alarmants répondent à deux lacunes dans la gestion du centre historique : d'une part, l'ordonnance qui n'a pas été achevée au sujets des sanctions et d'autre part, le manque de programmes de sensibilisation et d'engagement des citoyens à l'égard des biens à valeur patrimoniale.

---

<sup>70</sup>El mercurio, *elmercurio.com.ec*, [en ligne], <https://ww2.elmercurio.com.ec/2019/11/29/han-bajado-infracciones-contra-el-patrimonio/> ( 19 decembre 2019)

Le projet de « Réhabilitation architecturale urbaine de la Plaza de San Francisco » entre 2014-2018, dans l'hyper centre est un exemple clair de l'inexistence du travail de sensibilisation auprès des citoyens par les organismes publics. Le projet de rénovation de la « Plaza San Francisco » avait pour objectif de récupérer le patrimoine de la place et des bâtiments environnants, valorisant les différentes activités qui s'y déroulaient (culturelles, sociales, économiques)<sup>71</sup>. Selon la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales, le projet bénéficiera principalement aux habitants du secteur. Malgré le fait que les autorités ont déclaré avoir pris en compte les recommandations émises dans les lettres de l'UNESCO et avoir mené de multiples processus de sensibilisation qui se sont traduits par des réunions et des ateliers avec les riverains, des semaines avant l'achèvement du projet, le principal journal de la ville a publié un article qui montrait l'inconfort des habitants du secteur causé par le projet. :

*« Les travaux à San Francisco laissent des points des vues divisées : la fin des travaux de la place de San Francisco, qui sera inaugurée mardi prochain, ont suscité le plaisir des citoyens, ainsi que des réactions négatives sur les travaux. »<sup>72</sup>*

En effet, les habitants du secteur qui avaient exercé des activités commerciales sur la place pendant des décennies, se sont plaints d'avoir perdu leurs clients à la suite de l'intervention. De plus, ils ont insisté sur le fait que les nouveaux lieux de travail qui leur étaient assignés étaient trop petits et que ce n'était pas ce qui leur avait été montré lors des ateliers de sensibilisation. Pour sa part, la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales est restée ferme sur le fait que les programmes de sensibilisation menés ont été corrects.

Cet ensemble de faits reflète la nécessité pour le patrimoine urbain de la ville de rechercher une nouvelle politique de gestion, mais le manque de coordination entre les responsables des organisations politiques a rendu cette recherche presque impossible. En effet tous les quatre ans, la municipalité de Cuenca change de maire. Avec l'arrivée du nouveau maire, les directeurs de tous les services de la municipalité sont changés. Le problème est que les nouvelles administrations ne poursuivent pas le travail des anciennes. Le discours que nous écoutons régulièrement aux élections politiques est « *Tout ce qui a été fait auparavant est mal, nous ferons tout à nouveau* ». Ce qui a transformé la gestion du centre historique en une gestion lente et sans vision à long terme. Cela pourrait être la raison pour laquelle Cuenca n'a pas encore un plan de gestion.

L'inventaire des biens patrimoniaux est un exemple du manque de continuité des projets municipaux. On voit comment lors de l'administration 2009-2014 la DAHP a réalisé le premier

---

<sup>71</sup> ALCALDIA DE CUENCA. 2018. Rendición de Cuentas 2018. Cuenca: Alcaldía de Cuenca

<sup>72</sup> El mercurio, *elmercurio.com.ec*, [en ligne], <https://ww2.elmercurio.com.ec/2019/01/26/criterios-divididos-dejan-obras-en-san-francisco/> (19 decembre 2019)

inventaire, en suite l'administration 2014-2019 a déterminé que l'inventaire n'était pas suffisamment objectif, donc pendant ces quatre années, elle a travaillé à la création de nouvelles grilles d'analyse pour inventorier les biens, cependant au début de la nouvelle administration 2019-2024, le nouveau directeur de la DAHP a décrété que la grille qui était en cours de création n'était pas correcte et qu'elle allait repartir de zéro.

On voit donc que la conservation est devenue un véritable enjeu du patrimoine urbain de la ville de Cuenca, elle pose notamment des énigmes concernant : les outils juridiques pour le contrôle des biens patrimoniaux et la propagation des incitations à la population, des actions de reconnaissance et mise à jour de l'inventaire des biens patrimoniaux et des méthodes de sensibilisation de la population locale. Il est possible penser que le véritable défi pour le patrimoine urbain de la ville est de mettre en place un modèle de gestion intégrant les trois questions précitées.

Après avoir souligné les enjeux et les problèmes du patrimoine urbain de Cuenca, le modèle classique de conservation axant la prise de décision sur le pouvoir politique, et constater que les acteurs locaux ont été les pionniers dans l'histoire de la conservation du patrimoine dans la ville, l'inclusion du citoyen qui habite le patrimoine (acteurs locaux) est considérée comme une alternative aux modèles de gestion. Mais cela nous fait nous demander : quels sont les acteurs locaux qui interviennent dans le patrimoine urbain ? Sentent-ils qu'ils font partie du patrimoine et donc qu'ils sont responsables de sa sauvegarde ? Quels sont leurs positionnements envers les acteurs publics ? Comment veulent-ils être inclus dans la planification ?

D'un autre côté, les acteurs publics, comment ont-ils vu les modèles de gestion jusqu'à aujourd'hui ? Pourquoi n'avaient-ils pas inclus d'acteurs locaux ? Quels problèmes ont-ils rencontré pour travailler ensemble ? Et comment comptent-ils désormais gouverner ?

## **PARTIE 2**

### **La gouvernance participative pour répondre aux besoins du patrimoine de Cuenca**

## Introduction de la deuxième partie

Cette deuxième partie exposera le positionnement des acteurs sur l'état actuel de conservation du centre historique et comment leurs différents points de vue ont été intégrés ou non dans la gestion du patrimoine urbain. Ce qui nous permettra répondre aux questionnements liés à l'hypothèse numéro deux : « *Tous les acteurs critiquent la gestion des dernières années et l'état de conservation du patrimoine urbain de la ville* » (hypothèse numéro deux) .

Nous allons donc dans un premier temps aborder la participation citoyenne en tant que modèle pour la gestion et la conservation du patrimoine et faire un rappel des acteurs présents dans le centre historique de Cuenca. Dans un second temps, nous analyserons les points de vue des acteurs locaux face aux acteurs politiques en tant que partie prenante du patrimoine de la ville. Ces analyses pourront plus spécifiquement répondre à l'hypothèse numéro trois, qui s'interroge sur les revendications et les demandes des acteurs privés vis-à-vis des règles imposées par les acteurs publics.

« *Les acteurs privés, propriétaires de biens d'inventaire ont des revendications vis-à-vis des règles par l'action publique. Ils demandent un assouplissement des outils juridiques imposés, plus d'incitations et la possibilité d'être des acteurs intégrés qui participent de manière active à la conservation et à la valorisation du patrimoine de la ville* » (Hypothèse numéro trois).

Dans un dernier temps les points de vue contradictoires des acteurs publics de deux périodes différentes du gouvernement seront exposés. De cette façon, nous pourrons comprendre les enjeux de gouvernance qui ont empêché les acteurs de travailler ensemble et les raisons pour lesquelles des modifications dans les modes de gestion du patrimoine ont été nécessaires pour assurer sa conservation et sa valorisation, et donc répondre à l'hypothèse numéro quatre de cette étude.

« *Sur la base des difficultés à travailler ensemble, les acteurs affirment le besoin d'un changement dans la coordination entre eux / de nouvelles modalités de gouvernance. Ce qui conduira à la modification de la gestion du patrimoine pour assurer une conservation et une valorisation efficaces* » (hypothèse numéro quatre).

## **2A La participation citoyenne, un nouveau modèle pour la gestion et la conservation du patrimoine.**

Le concept de « *gestion* » est apparu tard dans l'histoire de la convention du patrimoine mondial, mais la nécessité d'une gestion réussie existe depuis toujours. Pour C. Cabezas la gestion du patrimoine est « *un processus administratif qui existe ou sera mis en œuvre au sein d'une organisation afin d'organiser les ressources qui contribueront à la durabilité du patrimoine culturel immobilier* »<sup>85</sup>.

Selon l'analyse « *Better Defining Appropriate Management Systems for World Heritage Sites* » (2009), dans le cadre d'un projet de recherche de l'ICCROM, un modèle de gestion du patrimoine a trois caractéristiques de base, existant dans pratiquement tous les systèmes de gestion patrimonial : éléments (cadre juridique, cadre institutionnel, ressources), processus ( planification, exécution et suivi) et résultats (produits, résultats et améliorations)<sup>86</sup>. Ces caractéristiques peuvent être appliquées à des échelles macro ou micro dans un pays, et en même temps ces échelles peuvent être combinées. Par exemple, certaines composantes comme les cadres juridiques peuvent être fonctionnelles au niveau national et d'autres, comme les processus patrimoniaux peuvent l'être au niveau régional ou du site.

Les systèmes de gestion du patrimoine sont composés de trois éléments : un cadre juridique qui justifie son existence, une institution qui organise et prend les décisions et les ressources (humaines, financières et intellectuelles) qui mettent le système en œuvre.<sup>87</sup> Ces trois éléments contribuent directement à la planification, à l'exécution et au suivi des activités d'un bien patrimonial. Malgré cela, les systèmes sont très variés dans chaque pays. Par exemple, des pays comme la Nouvelle-Zélande (Gestion du parc national de Tongariro) traitent ensemble la gestion culturelle et patrimoniale, mais d'autres pays les séparent complètement.

Nous trouvons donc des modèles de gestion et de conservation d'un patrimoine exécutés exclusivement par l'État dans lesquels tout repose sur le cadre juridique qui est opéré par les gouvernements centraux, avec des règles de conservation et de contrôle strictes. Dans ces modèles, d'autres groupes d'intérêt ne peuvent pas contribuer, même s'ils le souhaitent. Ce modèle a tendance

---

<sup>85</sup> CABEZAS Claudio. 2010. *Guía Metodológica para la elaboración de modelos de gestión del Patrimonio Cultural Inmueble*. Santiago: Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo.

<sup>86</sup> UNESCO. 2013. *Managing Cultural World Heritage*. Paris: UNESCO.

<sup>87</sup> UNESCO. 2013. *Managing Cultural World Heritage*. Paris: UNESCO

à décourager les propriétaires privés, mais d'un autre côté, il encourage et facilite l'investissement public. Selon l'UNESCO aujourd'hui ces modèles de gestion sont de moins en moins adoptés. Dans le cas de Cuenca, les modèles de gestion au niveau national ou régional ne sont pas toujours adéquats en raison de leur énorme portée, c'est pourquoi les autorités publiques et privées de la localité ont en charge la mise en œuvre des instruments juridiques tels que les ordonnances municipales.

Contrairement au modèle décrit ci-dessus, il existe également des modèles de gestion partagée et adaptée à des besoins particuliers, par exemple aux besoins des propriétaires des biens patrimoniaux. Cependant dans les modèles de gestion partagée, (souvent sous la direction du gouvernement local), la conservation patrimoniale ne peut être garantie dans son intégralité par les actions des organismes publics, ils ont besoin des ressources privées pour assurer la conservation. En effet ces modèles partent sur la base d'incitations publiques à l'investissement privé, dans lesquelles les propriétaires privés ou les investisseurs sont encouragés à soutenir la conservation du patrimoine culturel, par le biais de facilités administratives et d'exonérations fiscales.

Le modèle de gestion partagée est très utilisé dans les cas des biens patrimoniaux tels que les centres historiques qui ont plusieurs propriétaires. En effet dans les centres historiques certains monuments ou quartiers peuvent être sous le contrôle direct du gouvernement locaux, régional ou national mais d'autres peuvent appartenir à des propriétaires privés. Dans ces cas, les organes directeurs, les propriétaires et les utilisateurs, participeront aux processus décisionnels. Autrement dit, les décisions seront prises conjointement ou collectivement, ce qui déclenche des logiques de participation citoyenne dans la gestion du patrimoine.

Historiquement la participation citoyenne a été un symbole de la démocratie revendiqué par la société, car traditionnellement ses représentants ont pris des décisions qui favorisent leurs propres intérêts et ont mis de côté les besoins des citoyens. C'est pourquoi, aujourd'hui, les citoyens ont gagné un peu plus de terrain et se sont organisés pour influencer le pouvoir public, en favorisant les intérêts de grands groupes humains par la participation. Cunill en 1991, définit la participation citoyenne entant que « *l'intervention de la société civile dans la sphère publique* »<sup>88</sup>. Aujourd'hui, les habitants réaffirment de plus en plus leur droit de participer à la prise de décisions dans leur société, comme le déclare l'Organisation des États Ibéro-américains, en 2013 :

*« L'organisation collective a commencé à générer des réseaux d'organisations sociales et à construire des tissus sociaux, avec un plus grand impact, tout en élargissant l'intérêt particulier du groupe vers les intérêts collectifs. Maintenant, de nombreuses sociétés le demandent clairement en*

---

<sup>88</sup> CUNILL Nuria. 1991. *Participación ciudadana, dilemas y perspectivas para la democratización de los Estados latinoamericanos*, Caracas: CLAD, Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo.

*Amérique latine, des formes de participation « directe », dans lesquelles des progrès sont réalisés dans la représentation, mais surtout que la société agit en permanence dans l'État, par un accès organisé à la prise de décision, à la gestion de l'État, pour suivre vos actions et votre contrôle »<sup>89</sup>.*

Le droit des tous les citoyens de participer dans la prise de décision des affaires publiques a été établi dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et affirmé par le Pacte International sur la Participation des Citoyens, les Politiques Publiques et l'Éducation aux Droits Civils et Politiciens (ICCPR) dans son article vingt-cinq. La participation citoyenne sera donc :

- Exercer des pouvoirs en tant que membres des organes législatifs
- Occuper des postes de direction
- Participer à l'élection des représentants par le biais de consultations, référendums ou autres mécanismes de participation directe
- Participer au débat public et aux dialogues
- Participer à des conseils consultatifs et / ou décisionnels<sup>90</sup>.

Dans la participation des citoyens, l'État jouera un rôle de garant des droits de participation, et il devrait envisager des formes de participation directes et indirectes, visant à une plus grande implication dans la vie publique des citoyens.

Bien qu'il y ait apparemment un consensus sur l'importance de la participation sociale à la promotion de la dignité et de la justice sociale, il existe des différences sur ce qu'on entend par participation et ses principes. Par exemple, dans certains gouvernements municipaux, la participation des citoyens se réduit à informer les citoyens des projets d'aménagement du territoire comme par exemple dans le cas du projet de réhabilitation de la Place San Francisco à Cuenca, et ce n'est que dans certains cas que les projets sont soumis à l'examen d'un vote. L'erreur la plus courante dans les processus de participation des citoyens est que bien souvent les plans sont construits sans en informer les membres de la communauté, car auparavant l'État a déjà interprété leurs besoins et comment les satisfaire, sans savoir si ces actions satisfont la communauté.

Les formes de participation citoyenne sont multiples (diversité méthodologique), ce qui donne des résultats divers selon les forces et les faiblesses des groupes de la société concernée. Bien

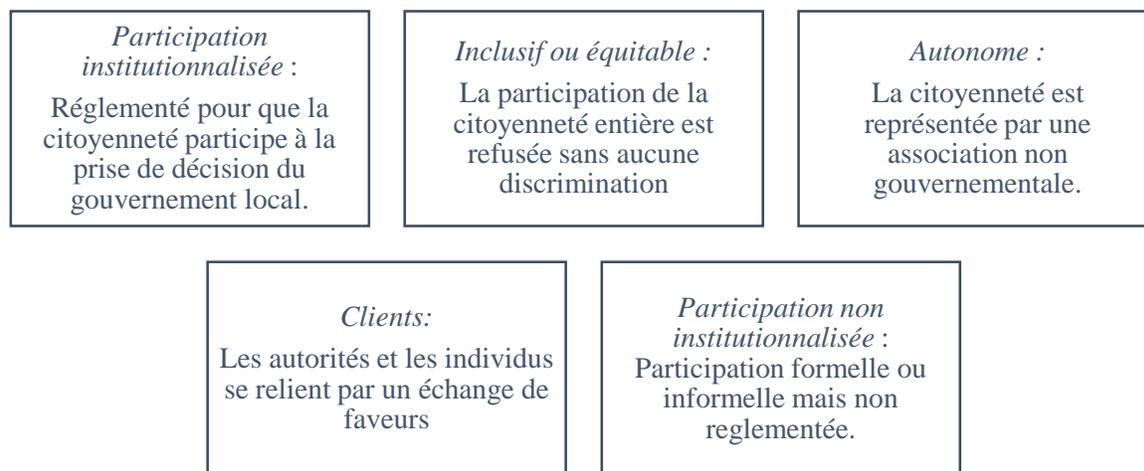
---

<sup>89</sup> LUNA Milton. 2013. *Participación ciudadana, políticas públicas y educación: América Latina y Ecuador*. Quito: Organización de los Estados Iberoamericanos. Pag 135

<sup>90</sup> CROSO Camilla. 2013. *Participación ciudadana, políticas públicas y educación: América Latina y Ecuador*. Quito: Organización de los Estados Iberoamericanos. Pag 54

que toute classification des types de participation citoyenne simplifie la réalité, V. Zaccardi en 1998 propose une typologie par rapport à la dépendance au gouvernement<sup>91</sup>, avec cinq catégories :

**Tableau 3 types de participation citoyenne selon V. Zaccardi**



Source : Marie de Cuenca (Équateur), réalisation personnelle

Par exemple, dans la ville de San Salvador de Atenco, située à l'est de l'État de Mexico, il y a eu un cas de participation autonome de la population, qui avait un grand sens communautaire. Dans les années 1970, une association civile a été fondée dans la ville appelée « Habitants unis par San Salvador de Atenco », mais un projet gouvernemental de construction d'un aéroport près de la ville a divisé l'association. Certains membres étaient pour et d'autres contre. Le 22 octobre 2001, le président du Mexique de l'époque Vicente Fox, a rendu le décret d'expropriation des terrains pour la construction de l'aéroport. Cette expropriation affectait les terrains de plus de quatre mille familles. Le gouvernement n'avait jamais réalisé une consultation populaire pour connaître le degré d'acceptation des habitants de la zone vis-à-vis de l'aéroport. Mais grâce aux multiples grèves et mobilisations, les habitants de la zone ont réussi à empêcher la construction de l'aéroport<sup>92</sup>.

Dans ce contexte, nous pouvons également invoquer le cas de la ville de Genès traitée par S. Jacquot en 2009, dans son article intitulé « *La participation au service de la régulation urbaine*

<sup>91</sup> ZICCARDI Alicia. 1998. *Gobernabilidad y participación ciudadana en la ciudad capital*. Mexico: UNAM – Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa

<sup>92</sup> AGUILAR Miguel, DELGADO Enrique, VAZQUEZ Valente et REYES Oscar. 2011. *Ordenamiento territorial y participación social: problemas y posibilidades*. México: Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental (CIGA)

*dans le cadre des projets urbains et patrimoniaux à Gênes, Italie et à Valparaiso, Chili* »<sup>93</sup>. Dans cette ville avant même le réinvestissement du centre historique, nous pouvons constater des actions citoyennes résultant de processus contestataires (actions pouvant être envisagées au début comme une « participation autonome ». En effet à la fin des années 1980, plusieurs comités d'habitants se développent dans la ville, dans le but de faire réagir les autorités locales sur les mauvaises conditions de vie des habitants du centre historique : mauvaises conditions liées à l'état d'hygiène, la délinquance etc. Les habitants formalisèrent leurs actions avec la création de « *l'Associazione per la Rinascita del Centro Antico (ARCA)* ». Cette association a eu comme action principale un programme d'intervention sur le quartier de Piazza delle Vigne. Pour cela, l'ARCA avait organisé des rencontres entre les institutions publiques et les habitants, pour les convaincre de faire partie de la réhabilitation. Le succès de ce projet a entraîné un processus d'institutionnalisation sur une base de compétences techniques.

Un exemple à plus grande échelle de la participation des citoyens peut être illustré par le cas de l'Équateur. Le gouvernement équatorien a mis en place un nouveau cadre institutionnel incorporé dans des mécanismes de démocratie, de représentation directe et de participation, à la fois dans sa Constitution et dans les lois organiques.

La Constitution de la République de l'Équateur de 2008 reconnaît la participation citoyenne comme un droit, une garantie et un principe<sup>94</sup>. Il établit également le droit des citoyens de présenter des projets d'initiative populaire à l'État, d'être consulté, et de contrôler les actes de la puissance publique. Afin de gérer la participation des citoyens, la loi équatorienne établit qu'à tous les niveaux du gouvernement doivent être formées des instances de participation composées d'autorités et de représentants de la société. De cette manière ils pourront élaborer ensemble des plans et des politiques, établir des budgets participatifs, disposer de mécanismes permanents du contrôle social. Nous voyons donc un cas de participation institutionnalisée.

Plus spécifiquement dans la ville de Cuenca, par exemple nous pouvons constater l'accomplissement de la constitution nationale dans le cadre d'une participation institutionnalisée, dans la liste de membres de la « Commission des Zones Historiques et Patrimoniales ». En effet, un de ses sept membres doit être un représentant des citoyens. Cette commission est tenue de surveiller le patrimoine de la ville, avec des devoirs et des attributions.

---

<sup>93</sup> JACQUOT, Sébastien (2009) « La participation au service de la régulation urbaine dans le cadre des projets urbains et patrimoniaux à Gênes, Italie et à Valparaiso, Chili », *Geografica Helvetica*, p. 227-234.

<sup>94</sup> Asamblea Nacional Constituyente. 2008. *Constitución del Ecuador*. Montecristi: Gobierno del Ecuador.

La participation des citoyens à la gestion est encouragée dans plusieurs secteurs, mais surtout dans le secteur du patrimoine culturel. Selon l'UNESCO dans son « *Managing Cultural World Heritage* » publié en 2013, cela est dû à la perception du patrimoine en tant que bien commun des communautés et facteur garantissant leur durabilité. Cette propriété du patrimoine est encore plus important pour les biens du patrimoine mondial, où l'identification d'une valeur universelle exceptionnelle entraîne une augmentation des obligations et une extension de la propriété. Le patrimoine devient une propriété collective de toute l'humanité, avec le besoin d'une gestion à échelle internationale<sup>95</sup>.

Une participation citoyenne efficace et mutuellement bénéfique pour le bien culturel et pour la société dépendra de la détermination appropriée de :

- Quel est le public qui participe aux processus de prise de décision, de détermination, de planification, d'exécution et d'évaluation ? et quelles sont les modalités de cette participation ?
- Quel est le public qui apporte son expérience, ses connaissances et ses compétences et la manière dont il contribue ?
- Quel est le public qui bénéficie d'un point de vue économique, socioculturel et psychologique ? et comment il en bénéficie ?

Cependant, aujourd'hui, le degré de participation à la prise de décision des groupes d'intérêt locaux est généralement faible. Un facteur qui peut empêcher une approche de participation citoyenne et priver les tentatives des communautés locales de participer aux biens patrimoniaux est, par exemple, le système de gestion lui-même, un déséquilibre des pouvoirs entre les parties prenantes ou des facteurs politiques et socio-économiques<sup>96</sup>.

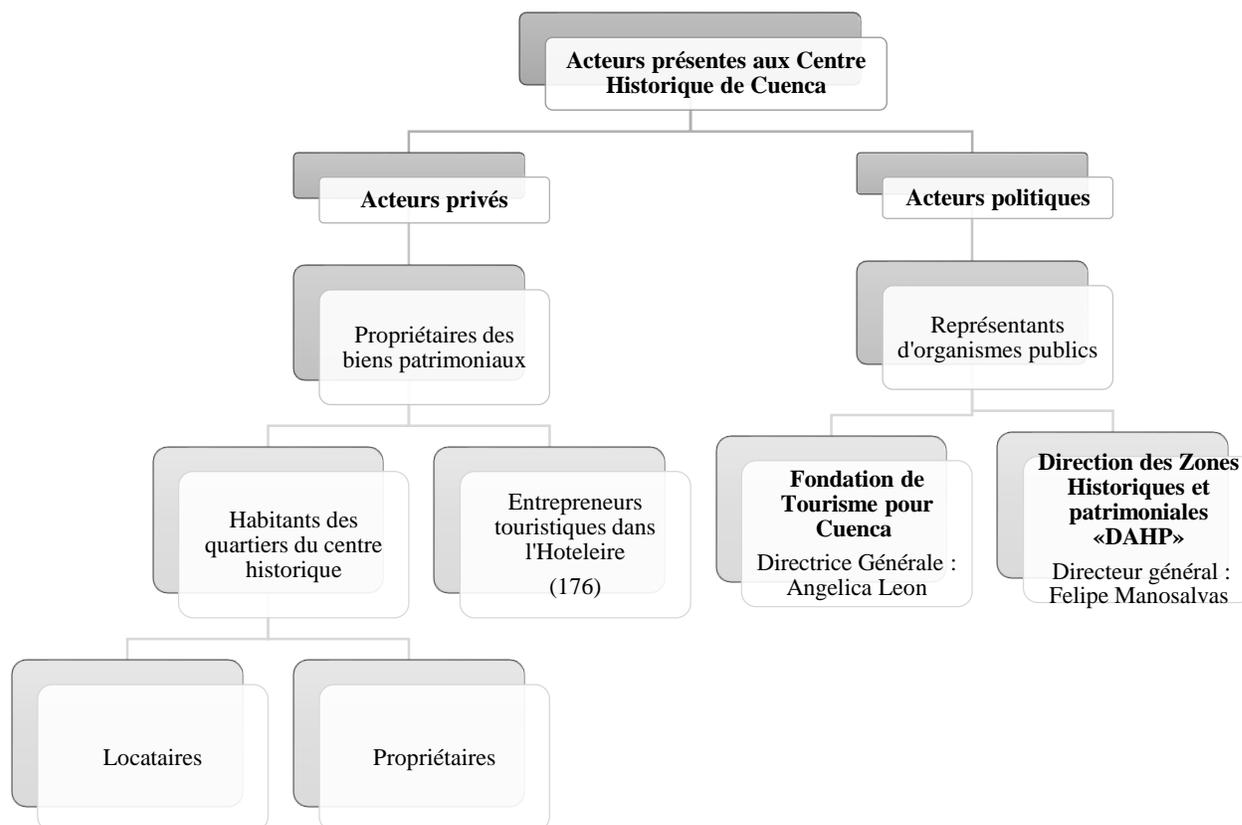
---

<sup>95</sup> UNESCO. 2013. *Managing Cultural World Heritage*. Paris: UNESCO

<sup>96</sup> UNESCO. 2013. *Managing Cultural World Heritage*. Paris: UNESCO

## 2A.1 Panorama local des acteurs du centre historique de Cuenca

Tableau 4 Acteur présentes aux Centre Historique de Cuenca



Source : réalisation personnelle

## 2B. Les revendications des acteurs locaux face aux acteurs politiques en tant que partie prenante du patrimoine de la ville.

### 2B.1 Les perceptions négatives des acteurs locaux sur l'état du patrimoine urbain de Cuenca et les projets de gestion.

Les interviews dans lesquelles les acteurs privés affirment que la commune a fait du bon travail en terme de conservation patrimoniale sont rares, la plus part (habitants des quartiers et entrepreneurs hôteliers) affirme que le patrimoine urbain du centre historique est en mauvais état et n'ayant pas trouvé d'actions de protection, comme le dit Karina Farfán « *je pense que le centre*

*historique est très dégradé, les maisons sont abandonnées* »<sup>97</sup>. De multiples acteurs affirment que le patrimoine urbain a été abandonné car ils sont conscients de l'absence d'un plan de gestion du patrimoine, demandé par l'UNESCO depuis plus de vingt ans.

*« Honnêtement, je ne sais pas si on peut considérer les actions comme un soutien au patrimoine, mais je ne le crois pas. Honnêtement je ne le crois pas. Parce il y a vraiment pas mal de problèmes avec la question du patrimoine et de la culture dans la ville de Cuenca »*<sup>98</sup>.

### **Illustration 30 Détérioration du bâtiment patrimonial 2019, quartier de Cinco Esquinas- Cuenca**



Source : Journal « El Tiempo »

De son côté, la presse locale, composée de deux journaux indépendants (El Tiempo et El Mercurio), a mis en évidence la dégradation du patrimoine urbain de la ville. Des titres comme: « *Le patrimoine de cinq cent vingt-quatre maisons à Cuenca est en danger* » (El Tiempo, septembre 2019) ou « *Une maison patrimoniale a été renversée* » (El Mercurio, septembre 2019)<sup>99</sup>, montrent le danger auquel les bâtiments patrimoniaux sont exposés en raison de démolitions illégales ou d'abandons. Ces démolitions (bien que pénalisées par la loi) continuent de se produire. En effet, en 2016, cent dix-sept sanctions ont été prononcées contre les propriétaires de biens patrimoniaux, en 2017 cent cinquante-trois, et en 2018 cent vingt et un<sup>100</sup>. Selon la presse, les démolitions sont principalement liées aux grandes lacunes juridiques concernant les sanctions dans l'ordonnance inachevée de 2010. En effet, une fois qu'une démolition illégale a eu lieu, les sanctions infligées ne seront que des amendes que le constructeur devra payer sans obligation de réparer les dégâts.

---

<sup>97</sup> Entretien E15

<sup>98</sup> Entretien E10

<sup>99</sup> Base de données N.3: Presse locale

<sup>100</sup> Base de données N.3: Presse locale

**Illustration 31 Edification patrimonial construit en 1890 illégalement démoli en 2019**



Source: Journal «El Mercurio»

Il pourrait être considéré comme contradictoire que les acteurs privés jugent l'état actuel du centre historique, en même temps que se sont eux qui ont effectué des démolitions ou négligé les bâtiments, provoquant de mauvaises conditions et détériorations. Cependant, ces faits mettent en évidence l'un des enjeux classiques de la conservation patrimoniale : la gestion participative et la coordination entre les acteurs. En effet, en raison du manque de programmes de coordination et de sensibilisation entre les acteurs, qui incombent aux autorités locales, une grande partie des habitants du patrimoine urbain de Cuenca n'ont pas pris conscience de l'importance de sa conservation, ce qui est clairement se traduit par de multiples démolitions année après année.

Au cours de l'enquête du terrain, le fait susmentionné a été confirmé. En effet, une grande partie des propriétaires d'édifices patrimoniaux ne savent même pas que la ville possède un patrimoine architectural urbain

*« Pour vous, quel est le patrimoine de Cuenca ? : Ses traditions, sa culture »<sup>101</sup>*

Néanmoins, l'enquête du terrain a également révélé que cette « ignorance envers le patrimoniale » n'est pas unanime dans la population. Ce phénomène touche la population ayant moins accès à l'éducation, celle-là même qui dépend le plus directement de l'action publique pour acquérir des connaissances. D'autre part, nous constatons que des acteurs privés avec des entreprenariats dans l'hôtellerie ou des acteurs privés qui ont eu accès à l'enseignement universitaire sont conscients de l'importance de la sauvegarde du patrimoine urbain de la ville. Cependant, l'ensemble des acteurs privés exprime une gêne à l'égard de la gestion des acteurs politiques et du pouvoir public.

Idee générale : pas d'unanimité dans les conceptions patrimoniales, etc.

---

<sup>101</sup> Entretien E5

Comme le montrent Mesías et Suárez en 2003: « *La gestion des zones patrimoniales a montré les inégalités de ressources à partir desquelles les personnes se confrontent à leur patrimoine, et les différentes possibilités qu'ont les divers acteurs sociaux de présenter de manière convenable leurs demandes et leurs intérêts face aux autres acteurs avec plus de pouvoir économique et politique* »<sup>102</sup>

## **2B.2 Le ressenti des acteurs locaux envers les acteurs politiques en termes d'inclusion.**

L'inscription des villes sur la liste du patrimoine culturel de l'humanité par l'UNESCO implique l'existence de plans, de programmes et de projets, qui rassemblent les points des vues de l'ensemble de la population et qui présentent une image de l'avenir. Cependant, à Cuenca, les actions d'inclusion de la population dans les processus de protection patrimoniale apparaissent comme un discours périphérique qui n'apparaît qu'au moment des élections.

En effet, les acteurs privés, propriétaires de maisons patrimoniales du centre historique de la ville de Cuenca voient l'ensemble des acteurs politiques comme une entité éloignée qui les a abandonnés et qui s'est limitée à imposer des règles et des sanctions sans consultation ni explication préalables. Ils considèrent qu'ils ne sont pas considérés comme des acteurs de la gestion du patrimoine, mais plutôt comme des sources de financement, obligés de payer des amendes et des permis d'exploitation très élevés et sans aucune incitation.

« *Si la municipalité voit des propriétaires, ils ne sont vus que comme des entrepreneurs et des gens avec de l'argent. La municipalité est prête à demander de l'argent pour tout.* »<sup>103</sup>

« *L'entité publique est inactive et elle vit de tout ce qu'elle nous prend.* »<sup>104</sup>

Le sentiment d'abandon se reflète clairement dans les phrases durant les entretiens telles que :

« *Il n'y a eu ni aide ni soutien ou quoi que ce soit, plus il y a d'amendes et de meilleures choses* »<sup>105</sup>.

« *Ce n'est pas parce que c'est un édifice patrimonial qu'ils nous aident, pas du tout. Nous avons nous-mêmes dû tout régler* »<sup>106</sup>.

---

<sup>102</sup> MESIAS Rosendo, et SUAREZ Alejandro. 2003. *Los centros vivos. Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina*. La Habana - México: Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo (CYTED).

<sup>103</sup> Entretien E8

<sup>104</sup> Entretien E8

<sup>105</sup> Entretien E8

<sup>106</sup> Entretien E5

De multiples acteurs privés affirment que la gestion du centre historique est totalement centralisée dans le pouvoir public, qui s'est limité à informer mais pas à consulter.

*« Les campagnes de sensibilisation sont devenues l'acte de dire « on va faire ça, ça serait de cette manière », c'est-à-dire que c'est informatif, les choses ne sont pas articulées avec le citoyen »<sup>107</sup>.*

Ils allèguent même qu'ils n'ont jamais été invités à des ateliers de sensibilisation ou de valorisation du patrimoine et que le seul contact qu'ils ont avec l'entité politique se fait lors des demandes d'autorisations pour des modifications dans les structures des bâtiments. De même, plusieurs acteurs privés ne savaient pas qu'ils possédaient des maisons avec des éléments patrimoniaux jusqu'au moment où ils ont voulu effectuer des modifications des maisons et ils ont dû des obtenir des permis dans la municipalité. L'inventaire de 2009 n'a jamais été officiellement communiqué à la population.

*« Nous savions que la maison a une valeur patrimoniale car lors de la transformation de la maison en hôtel nous avons eu plusieurs visites de techniciens pour vérifier que nous respections les ordonnances. »<sup>108</sup>*

*« Je sais que la maison est patrimoniale car je dois retirer chaque année le permis d'exploitation de mon affaire en la DAHP. Il n'y a pas eu d'ateliers ou de rencontres avec les acteurs politiques »<sup>109</sup>.*

### **Le cas de la réhabilitation architecturale de la Place de San Francisco :**

La Place de San Francisco est un exemple qui inspire les déclarations des acteurs privés. Cet endroit est l'un des premiers endroits de Cuenca où les produits ont été commercialisés. La place est devenue au fil des ans l'un des principaux points de commerce et d'échange de la ville. Tout au long de ces quatre siècles, la place a reçu plusieurs noms, notamment : « *Plaza del Mercado, Plaza de la Feria, Plaza del Patíbulo, Plaza Franco, Plaza Ramírez Dávalos* ». La place répond dans les registres et inventaires comme bien patrimonial. Aujourd'hui, les alentours de la place sont constitués de maisons de différentes époques (républicaines, modernes, etc.) qui sont principalement louées par les marchands de la place comme entrepôts.

En raison de la nature des activités menées sur cette place, le désordre et l'insécurité ont envahi ce lieu. En fait, selon la Direction des zones historiques et patrimoniales, la place était fréquentée par plusieurs personnes qui consommaient des stupéfiants. En 2013, le journal local «El

---

<sup>107</sup> Entretien E13

<sup>108</sup> Entretien E11

<sup>109</sup> Entretien E3

Tiempo» l'appelle « l'une des rares point noires qui subsistent dans le centre historique de Cuenca, inscrite depuis 1999 dans la liste du patrimoine mondial par l'Unesco »<sup>110</sup>.

### Illustration 32 Plaza de San Francisco en 2013



Source : Journal « El Telegrafo »

Pour cette raison, en 2015, le Département des Zones Historiques et Patrimoniales a entamé un projet de réhabilitation de la place, financé par la marie de la ville, qui visait principalement à faire de l'endroit un point sûr, accessible à tous par une rénovation totale. Les principaux changements proposés ont été : la mise en place de veilleuses et la construction de nouveaux espaces de travail pour les commerçants. Selon la Direction des zones historiques et patrimoniales, l'objectif principal de ce projet était de protéger la sécurité et les conditions de travail des commerçants de la zone (eux-mêmes habitants du centre historique).

### Illustration 33 Travaux sur la Plaza de San Francisco



Source : Journal « El Telegrafo »

<sup>110</sup> REDACCION EL TIEMPO, 2013, «Una plaza con más de 450 años de historia» , El Tiempo, Diario de Cuenca,, [en ligne], [https://www.eltiempo.com.ec/noticias/cuenca/2-una-plaza-con-mas-de-450-anos-de-historia?\\_cf\\_chl\\_ischl\\_tk\\_\\_ade113ce08fe23cabb566c09242d9baa82b888fe-1592913319-0-Aa0mEurD477DKas8Vhduw6\\_1317vIUaOZwi3Rsbne9psC5SXwiWXXV2Jhxn2zmm7IkBn6e0MLkT3vYXYSviMIURbV5nmKvat0IKldNdl\\_JrjewUeoMk1Hsl\\_zvRhUXWbkjuwV6CCxSVfxeJaVpdxvTk-0SbirwguAPPg-Rv10tHm22wrfu3DDAyUjwNmZiKyeQcCiv7b2WCLwLyz5QsNhXm2sY1Vi-J5QCn1qvHcoPD9q0AeAGhkW9tggPaBr9sK19jssJOSWCu1vjGUKRn0CoPdk1vfAuOW82Tb-ZLEY3mdGEuRvph0Qoanu8FneiWv3Gc3-7JNO7a1veR\\_g3kFjrZBFDE-hgFYTMwz3MdN00kij1BuygbeAyt9Vh6GVj-AbvteDOfqKGJYsdQM\\_sYMp5fRspCzsYusevnuodhR\\_alD](https://www.eltiempo.com.ec/noticias/cuenca/2-una-plaza-con-mas-de-450-anos-de-historia?_cf_chl_ischl_tk__ade113ce08fe23cabb566c09242d9baa82b888fe-1592913319-0-Aa0mEurD477DKas8Vhduw6_1317vIUaOZwi3Rsbne9psC5SXwiWXXV2Jhxn2zmm7IkBn6e0MLkT3vYXYSviMIURbV5nmKvat0IKldNdl_JrjewUeoMk1Hsl_zvRhUXWbkjuwV6CCxSVfxeJaVpdxvTk-0SbirwguAPPg-Rv10tHm22wrfu3DDAyUjwNmZiKyeQcCiv7b2WCLwLyz5QsNhXm2sY1Vi-J5QCn1qvHcoPD9q0AeAGhkW9tggPaBr9sK19jssJOSWCu1vjGUKRn0CoPdk1vfAuOW82Tb-ZLEY3mdGEuRvph0Qoanu8FneiWv3Gc3-7JNO7a1veR_g3kFjrZBFDE-hgFYTMwz3MdN00kij1BuygbeAyt9Vh6GVj-AbvteDOfqKGJYsdQM_sYMp5fRspCzsYusevnuodhR_alD) (15 avril 2020).

### Illustration 34 Travaux terminés sur la Place de San Francisco



Source : Journal « El Comercio »

Les travaux sur la place ont pris fin en 2019. Malgré le fait que dans les rapports de la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales, il est écrit que des processus de sensibilisation ont été menés, à ce jour, les commerçants ne cessent de se plaindre du projet.

Les plaintes des commerçants ont commencé après qu'ils ont dû protéger les produits qu'ils vendaient avec des toits en plastique improvisés, car les nouveaux locaux commerciaux ne protégeaient pas leurs produits du soleil ou de la pluie. Cependant la maire et les autorités locales ont jugé l'action menée par les commerçants comme une attaque contre le patrimoine. Selon eux (les autorités) l'UNESCO ne permettrait pas ce changement de modèle de locaux commerciaux.

Cependant, les commerçants ont insisté sur le fait qu'il n'y a jamais eu de véritable processus de consultation ou participation concernant le nouveau modèle de locaux commerciaux ou la valeur de son emplacement. Les commerçants insistent sur le fait qu'en plaçant les toits en plastique ils n'avaient pas l'intention de nuire au patrimoine mais seulement de protéger leurs produits.

### Illustration 35 Toiture provisoire dans des locaux commerciaux



Source : Journal « El Telegrafo »

Dans des déclarations au journal local « El Mercurio », Gustavo Ávila, représentant des associations de commerçants de la place et résident du centre historique, a indiqué que les acteurs

politiques au pouvoir pendant la période 2014-2019 voulaient hâtivement inaugurer la place, pour l'enregistrer dans le rapport d'activités de fin de période. Pour cette raison, les acteurs politiques ont obligé les commerçants à signer des contrats sans leur laisser le temps d'en discuter avec un avocat ou un spécialiste. « *Nous avons dû signer de toute urgence sans réaliser la valeur et jusqu'à présent nous n'avons aucune copie du contrat* »<sup>111</sup>.

Les marchands de la place se sentent affectés par la manière dont le projet a été géré et ils demandent aujourd'hui à dialoguer avec le maire de la ville pour parvenir à un consensus. De plus, les habitants du secteur assurent que la place continue d'être un lieu précaire avec des problèmes de criminalité la nuit.

### **2B.3 Les engagements et les demandes des acteurs locaux envers les acteurs politiques et les politiques imposées**

Les acteurs privés, propriétaires des maisons patrimoniales, reconnaissent que la reconstruction ou l'entretien d'un édifice patrimonial dans le centre historique n'est pas une tâche facile, car ils ont de nombreuses limitations, mais ils considèrent leur obligation en tant qu'acteurs d'en prendre soin et d'assurer la protection du patrimoine urbain.

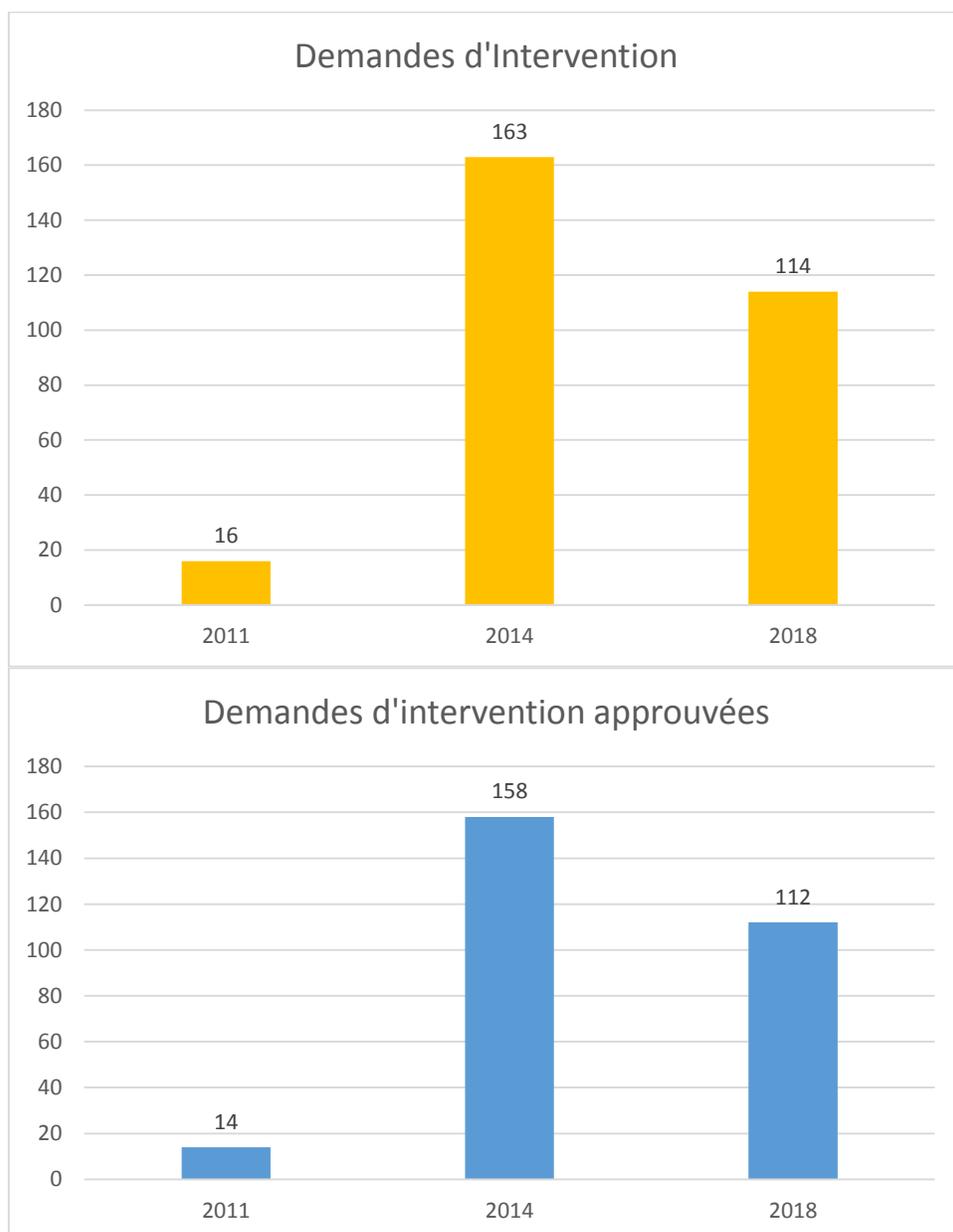
Certains acteurs privés insistent sur le fait que leur engagement pour le patrimoine va au-delà de la conservation légale ou architecturale : « *je veux faire partie du patrimoine, vivre dans une ville patrimoniale et en faire partie d'elle* » E. Vega

En fait, ces dernières années, les acteurs privés se sont davantage engagés envers leurs biens patrimoniaux, comme l'indique l'augmentation du nombre de demandes d'intervention dans les bâtiments patrimoniaux de la Direction des aires historiques et patrimoniales. Entre la période 2011 et 2018, les demandes d'interventions ont passé de seize à plus de cent en seulement trois ans. Nous pouvons le voir dans les graphiques ci-dessous.

---

<sup>111</sup>CSM, 2019, «Comerciantes de San Francisco piden reducción de pago de arriendo », Diario Independiente del Austro El Mercurio, [en ligne], <https://ww2.elmercurio.com.ec/2019/06/19/comerciantes-de-san-francisco-piden-reduccion-de-pago-de-arriendo/>, (15 avril 2020).

**Tableau 5 Demandes d'intervention dans les édifices patrimoniaux 2011-2018**



Source : Marie de Cuenca, réalisation personnelle

Les acteurs reconnaissent également que le fait qu'il y ait des frais à payer pour posséder des bâtiments du patrimoine et une ordonnance municipale à suivre est correct, ce qui montre qu'ils ne sont pas hostiles aux règles, mais ils demandent de mieux les adapter à leurs besoins.

« Je pense que c'est bon car cela aide à la bonne conservation des biens<sup>112</sup> ».

<sup>112</sup> Entretien E11

*« Je pense qu'il y a beaucoup de règles, mais elles sont faites par des spécialistes, donc je les respecte, ils connaissent le sujet plus que moi »<sup>113</sup>.*

Les principales demandes des acteurs privés reposent sur trois axes (dédit des entretiens faites au terrain) :

**Reconnaissance :** Être reconnu par la municipalité comme des acteurs actifs soucieux du patrimoine de la ville et qui doivent être pris en compte dans le plan de gestion, notamment les acteurs privés propriétaires des entreprises hôtelières dans les bâtiments patrimoniaux. Ils considèrent qu'ils contribuent au patrimoine puisque beaucoup d'entre eux ont restauré totalement et maintiennent en bon état les maisons avec son activité hôtelière. Pour cette raison, ils demandent à être inclus dans la planification ou la restructuration de la réglementation.

*« Il serait important de traiter la question réglementaire, car je pense qu'il y a plus de cinquante hôtels dans les maisons patrimoniales, il est donc important que nous y soyons inclus »<sup>114</sup>*

**Sensibilisation et diffusion des règles :** Faire partie des ateliers de sensibilisation pour mieux comprendre les règles sur ce qu'ils peuvent et ne peuvent pas faire dans leur maison. Ils estiment que de cette manière ils n'affecteront pas le patrimoine et ils n'auront pas à payer d'amendes. Les acteurs demandent également des ateliers de sensibilisation fiscale et tarifaire, pour savoir où va l'argent qu'ils paient.

**Restructuration du taux d'imposition et des cotisations :** *« Nous devons payer, ce qui est correct, je pense, mais il devrait y avoir des méthodes de calcul plus justes. ...J'insiste, je ne cherche pas forcément une réduction d'impôt »<sup>115</sup>.* Des acteurs privés affirment que depuis plusieurs années ils ont entendu des rumeurs selon lesquelles la municipalité leur accorderait un financement pour l'entretien de leurs biens patrimoniaux, mais à ce jour ils ne l'ont pas reçu, au contraire, ils estiment qu'ils paient toujours des tarifs élevés. Pour cette raison, les acteurs demandent une restructuration du système de taux d'imposition et des cotisations.

---

<sup>113</sup> Entretien E3

<sup>114</sup> Entretien E6

<sup>115</sup> Entretien E4

## **2C. Le nouveau modèle de gestion de la ville, un virage inattendu vers une gouvernance participative.**

### **2C.1 Les perceptions des acteurs politique sur la gestion et l'état de conservation du patrimoine de la ville.**

#### **Acteurs politiques au pouvoir sur la période 2014-2019**

Les acteurs politiques 2014-2019 (tous des techniciens de la Direction des Zones historiques et patrimoniales, et principalement des architectes) considèrent que, ces dernières années, en matière de conservation du patrimoine, un bon travail a été fait.

*« Je pense qu'il y a un travail très précieux sur la question de la conservation et de la gestion du patrimoine bâti ».*<sup>116</sup>

En termes de valorisation patrimoniale et d'état de lieu du patrimoine existant, les acteurs de cette période ont mis en valeur l'inventaire réalisé en 2009. Pour eux l'inventaire a été un excellent travail pour l'époque, puisqu'ils ont réussi à couvrir entièrement les bâtiments du centre historique. Cependant, lorsque nous analysons le travail effectué, nous constatons que les évaluateurs n'avaient pas de formulaire d'évaluation standard et que la classification attribuée à chacun des biens avait donc un caractère subjectif car elle dépendait beaucoup du point de vue personnel de chaque évaluateur.

En termes du contrôle de l'entretien des bâtiments, les acteurs de cette période ont reconnu qu'aucune activité n'avait été menée. Par conséquent, une fois qu'un acteur privé a obtenu l'autorisation de modifier une structure, personne ne vérifiera si les modifications ont été effectuées conformément à la règle (il n'y a pas de service de contrôle des droits des sols organisé), ce qui représente un risque élevé pour le patrimoine. Malgré cela, ils espèrent que le nouveau gouvernement pourra mieux définir le processus de sanction et combler les lacunes laissées par l'ordonnance municipale de 2010.

*« Nous espérons que dans ce nouveau processus de gouvernement, les sanctions seront plus palpables, car nous avons précédemment dénoncé des anomalies »*<sup>117</sup>

*« La dernière ordonnance date de 2010, qui est l'ordonnance pour la gestion et l'administration du patrimoine dans notre juridiction, mais elle a encore quelques vides »*<sup>118</sup>.

---

<sup>116</sup> Entretien E1-B

<sup>117</sup> Entretien E1-C

<sup>118</sup> Entretien E1-E

En ce qui concerne la sensibilisation et le travail entre acteurs, la question devient plus complexe. A la première réponse, les acteurs ont répondu que des processus de sensibilisation liés aux résolutions administratives du plan de gestion « Plan Espacial 2015-2030 » ont été menés. Cependant, en demandant un peu plus de détails sur les processus de sensibilisation avec les acteurs privés (propriétaires de maisons patrimoniales), les techniciens de la direction ont répondu qu'ils n'avaient pas vraiment travaillé avec eux. L'un des techniciens affirme que les processus de sensibilisation sont devenus pour les acteurs politiques simplement un moyen de se conformer à des processus de participation institutionnalisés, imposés par l'État, afin d'obtenir l'approbation des projets. Cependant, ces « processus de sensibilisation » se limitent à être des ateliers d'information (comme dans le cas de la Place de San Francisco), mais pas à de véritables instruments de coordination et d'apprentissage pour les citoyens.

En effet, après les entretiens, il est devenu évident que les acteurs privés n'avaient pas été reconnus comme de véritables acteurs de la gestion du patrimoine et, par conséquent, les acteurs politiques ne pensaient pas qu'il était du devoir de la direction de générer des ateliers d'apprentissage et de sensibilisation pour les acteurs privés. En demandant aux techniciens qui étaient les principaux acteurs du patrimoine de la ville, ils n'ont jamais mentionné les acteurs privés.

*« Bon ! les acteurs clés : principalement la municipalité de Cuenca à travers le DAHP, l'Institut national du patrimoine culturel INPC, qui réglementent et assure la conservation et la prise en charge au niveau national, également universitaire et il existe des organisations privées qui fournissent des conseils externe et qui s'intéressent au thème de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine »<sup>119</sup>.*

De même, en demandant aux techniciens pourquoi il était difficile de travailler avec des acteurs privés, la réponse était qu'il était difficile de leur expliquer un projet et de le présenter d'une manière qu'ils comprennent, et la première chose qui était nécessaire pour commencer à travailler avec eux était qu'ils fassent l'effort de prendre conscience par eux-mêmes.

### **La nouvelle administration 2019-2022**

Dans le cas des techniciens en charge de la nouvelle administration, qui a changé de couleur politique, il a été possible de mener un entretien directement avec le nouveau directeur de la Direction des espaces historiques et patrimoniaux. Le point de vue de cet acteur a été totalement contraire à celui des acteurs politiques susmentionnés. Il considère que l'espace public du centre

---

<sup>119</sup> Entretien E1-B

historique de Cuenca est devenu un espace trop politique, ce qui a fait que bon nombre des décisions prises durant la période 2014-2019 n'étaient pas objectives. Pour lui, la mairie a commis une erreur dans la manière de mener à bien les processus. Il croit que le bureau du maire a eu un système de processus très compliqué qui rend confus les citoyens.

De son point de vue, il n'y a pas eu de programmes de valorisation, de sensibilisation ni d'incitation. Il considère que les acteurs privés ont été totalement exclus de l'administration précédente.

La variété des points de vue entre les acteurs des différentes périodes est dû au fait que les acteurs appartiennent à des groupes politiques différents qui ne partagent pas les mêmes idées de gestion et d'administration. En effet au moment de l'enquête de terrain (juin-août 2019), la Direction des espaces historiques et patrimoniaux et l'ensemble de la mairie traversaient un moment de transition, car la ville avait choisi un nouveau maire. Par conséquent, tous les services municipaux étaient en cours de restructuration (des nouveaux directeurs élus par le nouveau maire et des nouveaux groupes de travail dans les directions choisies par les nouveaux directeurs). Dans le cas de la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales, le personnel a été réduit à quarante pourcent du total. Par exemple, l'équipe de huit personnes en charge de structurer le plan de gestion de Cuenca (Plan Espacial 2015-2030) a été licenciée ou réaffectée dans d'autres services de la mairie. Ce n'est pas la première fois que la structure de la mairie ou de la direction des zones historiques et patrimoniales change radicalement, ce fait se répète tous les quatre ans. Lorsque les nouveaux dirigeants politiques arrivent au pouvoir, ils assurent que tout ce qui a été fait auparavant est incorrect et doit être restructuré. Le côté négatif de ce type de changements drastiques est que les projets prennent du retard et de nombreux axes restent totalement sans surveillance, comme c'est le cas des programmes de contrôle ou de l'ordonnance incomplète de Cuenca.

D'un autre côté, malgré le fait que ce processus de transition a annulé tous les plans que la direction a organisés au cours des cinq dernières années, on ne peut nier que le point de vue du nouveau directeur est plus proche de celui de acteurs privés, ce qui pourrait être positif pour résoudre les conflits existants sur les questions de sensibilisation.

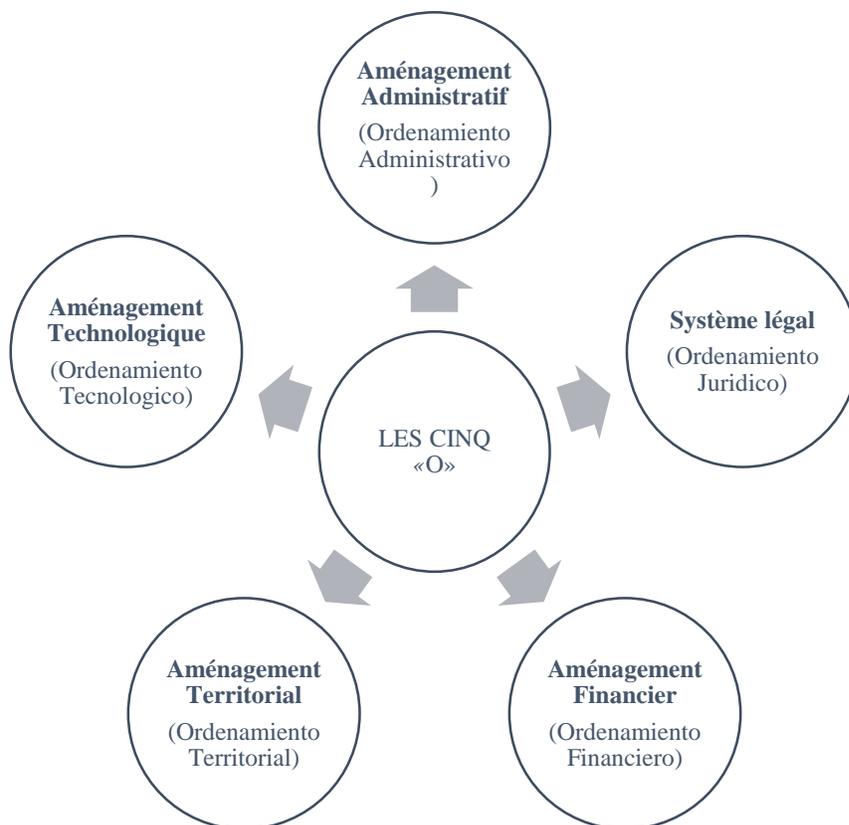
## **2C.2 Les nouvelles lignes directrices pour la gestion 2019-2022**

La nouvelle administration prévoit de changer complètement le modèle de gestion qui est mis en œuvre à la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales. Le nouveau modèle vise à restructurer l'organisation et la façon de mener des processus internes pour garantir la conservation du patrimoine, mais aussi à améliorer les soins et les services fournis à la population du patrimoine.

Une population locale qui selon de nouveaux acteurs a été abandonnée. Le nouveau modèle est basé sur un système d'aménagement appelle « Les Cinq O ».

« *Les Cinq O est le modèle de l'aménagement, dans lequel je vais guider mon travail* » (Felipe Manosalvas, Juin 2019).

**Tableau 6 Nouveaux essieux directeurs pour la DAHP 2019-2022**



Source : Entretien E1-A, réalisation personnelle

**Aménagement Territorial :** Ce point soulève la façon dont la direction va être directement liée au territoire et à ses habitants. Les premières actions à entreprendre dans ce domaine seront la redéfinition des limites du centre historique et de sa zone tampon et la mise en place d'un nouveau « Plan d'Evaluation » du patrimoine du centre historique, au moyen d'un nouvel inventaire des biens patrimonial.

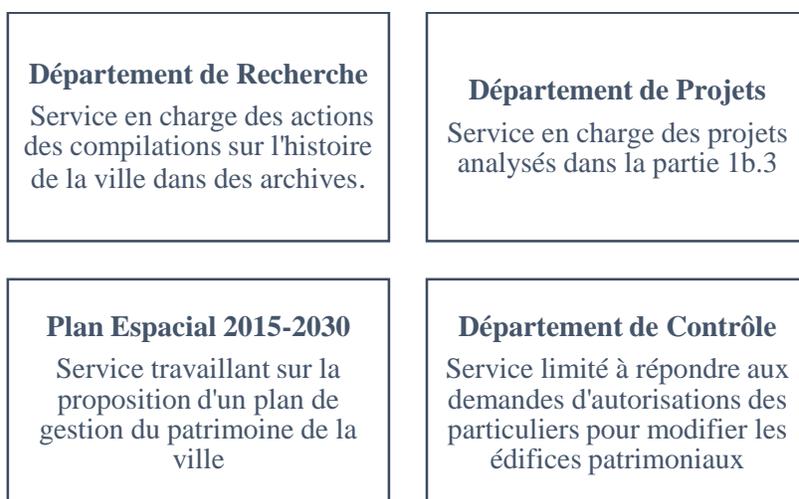
Dans ce nouvel inventaire seront inclus les biens matériels et les savoirs traditionnels des populations qui peuplent le patrimoine bâti. L'évaluation des édifications se fera au moyen d'une fiche d'évolution préalablement standardisée pour garantir l'objectivité de l'inventaire. L'objectif est de pouvoir donner une meilleure visibilité des besoins urgents du patrimoine et de sa population.

Durant une séance de dialogue promue par la nouvelle administration en 2019, les nouveaux acteurs politiques ont reconnu que l'écoute et le travail avec la population sont essentiels pour la conservation du patrimoine. Par conséquent, la mise en place d'ateliers participatifs de sensibilisation, de coordination et d'apprentissage avec des acteurs privés a été proposée comme un projet essentiel de liaison avec le territoire, dans lequel, ils ne seront pas impliqués qu'une fois les processus achevés. Par exemple, dans le cas de la reconstruction d'une place, les ateliers ne seront pas centrés sur la communication des plans architecturaux aux acteurs privés, car ils n'auront pas les connaissances techniques pour bien les comprendre. Les ateliers porteront plutôt sur montrer ce que la place rénovée apportera aux acteurs et à la ville, par exemple la sécurité, l'ordre, etc.

La nouvelle administration reconnaît que la préservation et la promotion du patrimoine de la ville dépendent de facteurs tels que : l'éducation, la diffusion et la sauvegarde du patrimoine promues par les acteurs politiques, mais surtout, sur le fait que toute la population (acteurs privés) considère le patrimoine local comme le sien afin qu'elle connaisse sa valeur et le sauvegarde.

**Aménagement Administratif :** Afin de s'intégrer dans la gestion nationale du patrimoine culturel, il est prévu de réorganiser l'organigramme interne en fonction des types de patrimoine (mobilier, immobilier, archéologique, documentaire, immatériel). Jusqu'à présent, l'organigramme interne était divisée en quatre départements. Cependant, pour le nouveau directeur en charge, le modèle précédent était trop linéaire.

**Tableau 7 Structure administrative DAHP 2014-2019**



Source : Entretien E1-A, réalisation personnelle

Pour le directeur, les types de patrimoines sont indissociables et doivent donc être traités ensemble, sans en laisser de côté. Il prend l'exemple du « Complexe patrimonial de Todos Santos »

situé à l'extrême sud-est du centre historique de Cuenca. Le complexe est composé de plusieurs bâtiments tels que des églises et des couvents. C'était l'un des premiers bâtiments de style baroque de la ville qui remonte au XIX<sup>ème</sup> siècle. Le complexe possède d'innombrables biens patrimoniaux de différents types tels que : des biens immobiliers (l'église et le couvent), des biens mobiliers (peintures et statues), des vestiges archéologiques incas, des documents patrimoniaux (plans datant de l'époque coloniale) et des patrimoines intangibles (connaissances gastronomiques ancestrales).

**Illustration 36 Complexe patrimonial Todos Santos**



Source : Journal « El Mercurio »

La nouvelle administration a l'intention de restructurer les services, en les classant en : Département de Biens Patrimoniaux Immobilier, Département de Biens Patrimoniaux Mobiliers, Département des Archives Patrimoniaux, Département des Patrimoines Intangibles et Département des Sites Archéologiques. Tous les départements auront les mêmes missions : évaluation, conservation, gestion (législation et administration), contrôle et recherche.

**Tableau 8 Structure administrative DAHP 2019-2022**

	Département de Biens Patrimoniaux Immobilier	Département de Biens Patrimoniaux Mobiliers	Département des Archives Patrimoniaux	Département des Patrimoines Intangibles	Département des Sites Archéologiques
Valorisation	→	→	→	→	→
Conservation	→	→	→	→	→
Gestion	→	→	→	→	→
Contrôle	→	→	→	→	→
Recherche	→	→	→	→	→

Source : Entretien E1-A, réalisation personnelle

**Aménagement Technologique** : Pendant des années, la direction avait utilisé des systèmes tels que Word et Excel pour stocker des informations de toutes sortes (projets, données, procédures publiques, etc.), mais cela ne suffisait pas. La nouvelle administration souhaite mettre en place de nouveaux systèmes de stockage des informations pour assurer la collecte des informations, mais aussi pour accélérer les procédures publiques. Parmi les projets en technologie figurent la mise en place de codes QR dans les bâtiments patrimoniaux et l'achat de drones pour pouvoir capturer des images de bâtiments patrimoniaux sous tous les angles et connaître réellement leurs états.

**Aménagement Financier** : Dans le cas de la gestion des ressources, les directions attendent la nouvelle allocation budgétaire annuelle. Selon le directeur, l'allocation varie de 600 000 \$ à 700 000 \$ par an.

**Système légal** : Jusqu'en 2019, le principal outil juridique de la Direction (ordonnance 2010) n'avait pas été conclu. La nouvelle administration a l'intention de procéder à une codification du cadre juridique. Pour le nouveau directeur, il n'y a vraiment pas d'ordonnance. Les points les plus urgents à traiter seront le titre neuve « Incitations et Sanctions ». Selon lui, les incitations destinées à la population devraient être augmentées, de cette manière elles deviendront les gardiennes du patrimoine.

### **2C.3 Les premières observations de l'évolution de la politique gestion de la part de la Direction des Zones Historiques et Patrimoniales.**

Au cours des derniers mois (septembre 2019-juin 2020), une forte activation des réseaux sociaux de la Direction des Zones historiques et patrimoniales a été vérifiée. Grâce à cela, il est possible d'en savoir plus sur l'activité réalisée par le département. Plusieurs activités décrites lors des entretiens menés pendant l'enquête du terrain ont été menées, notamment :

- Les techniciens travaillent sur la construction d'un nouveau plan de gestion pour la ville, mais cette fois en collaboration avec le projet « Ville du Patrimoine Mondial » (CPM) de l'Université de Cuenca et l'Institut national du patrimoine culturel (INPC).
- Deux ateliers de sensibilisation participatives ont été organisés. Le premier, intitulée « Propositions participatives pour l'intervention de l'espace public » a eu lieu en septembre 2019 à destination des habitants du quartier de San Roque. Le deuxième a eu lieu au mois de février 2020, cette fois-ci, l'atelier était destiné aux membres de la Commission des Zones Historiques et Patrimoniales, et il a traité du nouveau modèle de gestion proposé pour la gestion (modèle

basé sur les cinq fonds patrimoniaux établis dans la Loi nationale Organique de la Culture : biens immobiliers, biens mobiliers, biens archéologiques, biens immatériels et archives).

### **Illustration 37 Ateliers participatifs de sensibilisation**



*Source : Page Facebook officielle « @areashistoricasdecuenca »*

- Deux campagnes destinées aux acteurs privés dans l'espace public ont eu lieu. La première a été une campagne d'apprentissage en septembre 2020 dans le but d'informer la population sur le patrimoine urbain représenté dans les bâtiments du centre historique. La seconde campagne a eu lieu en novembre de la même année, elle a traité sur de préservation des façades avec la participation d'acteurs privés.

### **Illustration 38 Campagnes de participation citoyenne**



*Source : Page Facebook officielle « @areashistoricasdecuenca »*

Au cours des premiers jours de décembre 2019, pour la vingtième année de l'inscription de la ville sur la liste du patrimoine culturel de l'Unesco, une série de conférences ouvertes au public sur le patrimoine ont été organisées. L'intitulé de l'ensemble des conférences était « Le nouvel âge commence ». Parmi les conférences, la conférence du lundi 2 décembre, intitulée : « L'avenir du passé, vers une gouvernance participative du patrimoine culturel » s'est démarquée.

**Illustration 39 XXeme anniversaire du centre historique de Cuenca en tant que patrimoine culturel de l'humanité.**



Source : Page Facebook officielle « @areashistoricasdecuenca »

Les acteurs politiques ont admis ne pas avoir reconnu la place des acteurs locaux dans le patrimoine au fil du temps. Ce fait est validé aussi par les acteurs locaux, qui ont des revendications, ils se sentent responsables de la conservation du patrimoine et souhaitent être inclus dans la planification afin qu'elle ne les affecte pas. De plus, il est vérifié que l'engagement des acteurs locaux au patrimoine est lié à l'accès à l'éducation et au savoir dont ils disposent. Ce dernier fait montre également le faible nombre de programmes de sensibilisation menés par les acteurs politiques envers les acteurs locaux.

Parmi l'ensemble d'acteurs locaux, on distingue un groupe (acteurs locaux propriétaires des investissements hôteliers), qui en plus de souhaiter faire partie du patrimoine et de collaborer avec lui, affirme déjà mener des actions positives pour le patrimoine urbain.

Mais l'activité hôtelière avec ses entrepreneurs est-elle vraiment un facteur qui interfère dans la conservation patrimoniale ? Quelles étaient les motivations initiales de ces acteurs ? Quel est le sens de l'engagement envers le patrimoine ? Comment l'activité hôtelière a-t-elle influencé le patrimoine ? Y a-t-il eu d'importants travaux de reconstruction qui montrent une réelle contribution au patrimoine ?

### **PARTIE 3**

## **L'entrepreneuriat touristique local et sa contribution au patrimoine urbain de Cuenca**

## **Introduction de la troisième partie**

La troisième partie exposera l'entrepreneuriat touristique local et sa contribution au patrimoine urbain de Cuenca. Ce qui nous permettra de répondre aux questionnements liés à l'hypothèse numéro cinq :

*« Le tourisme, déclencheur de l'activité hôtelière dans la ville est devenu un outil de réhabilitation et de conservation du patrimoine, qui a entraîné avec lui la mise en place des outils de gestion acceptés par les investisseurs/propriétaires » (hypothèse numéro cinq).*

Nous allons donc dans un premier temps analyser le ressenti des entrepreneurs locaux envers leur engagement avec le patrimoine local et envers les enjeux de leur activité qui se développe dans un espace patrimonial ; ces analyses pourront nous montrer la véritable place des entrepreneurs hôteliers en tant qu'acteurs pour la conservation patrimoniale. Dans un second temps, nous allons étudier les modifications du patrimoine urbain suscitées par l'activité hôtelière, notamment les travaux architecturaux mis en place dans des maisons patrimoniales et aux données chiffrées qui mettent en lien l'hôtellerie et le territoire. De cette façon, nous pourrons déterminer si le discours des acteurs locaux est en accord avec les registres des actions menées, et donc si le tourisme en lien avec l'activité hôtelière représente pour le patrimoine urbain de Cuenca un véritable outil de réhabilitation et de conservation.

### **3A. Les hôteliers, de entrepreneurs locaux aux véritables acteurs de la conservation du patrimoine.**

#### **3A.1 Le sens des engagements et les actions prises par des entrepreneurs pour le patrimoine.**

Du point de vue des différents acteurs publics, les adaptations des bâtiments patrimoniaux aux services hôteliers reposent clairement sur la motivation à générer un bénéfice économique personnel auprès des acteurs privés. Selon eux, les adaptations ne se font pas en pensant à la préservation du patrimoine, mais plutôt à l'amélioration des bâtiments et de leur confort, afin d'attirer et de satisfaire les touristes. Cependant, les acteurs privés qui ont investi dans des hôtels et des biens patrimoniaux affirment le contraire.

Les investisseurs reconnaissent qu'au moment de réaliser leurs investissements (il y a plus de vingt ans), les problèmes tels que la conservation et la sauvegarde du patrimoine urbain n'étaient pas couramment abordés, mais pour beaucoup, la motivation initiale était de pouvoir donner vie et un nouvel usage aux maisons (maison dans laquelle beaucoup d'entre eux avaient passé une grande partie de leur enfance et qui à l'époque avaient commencé à se détériorer). Nous voyons donc que les témoignages des investisseurs reflètent la motivation de mettre en valeur et de conserver leur passé, ce qui peut se traduire par une préoccupation pour conserver leur patrimoine.

*« L'idée était de restaurer la maison pour en faire un hôtel, pour lui donner plus de vitalité ».*<sup>120</sup>

Dans le cas d'investissements plus résidents, la motivation des investisseurs à conserver le patrimoine est plus visible, comme c'est le cas de l'hôtel Cruz del Vado. L'hôtel a ouvert ses portes en 2019 et est situé dans un bâtiment historique de valeur architecturale VAR-B, son administrateur déclare que la principale raison de cet investissement a été la volonté de restaurer, de préserver et de partager un bâtiment d'importance historique.

La conservation des biens patrimoniaux et leur processus de transformation en produits de tourisme hôtelier, ont été une incitation à la revitalisation et à la revalorisation du patrimoine de Cuenca. Les acteurs privés qui ont réalisé des investissements hôteliers considèrent qu'ils ont participé et contribué à la conversation sur le patrimoine au fil des ans.

Ils affirment que les prix de rénovation d'une maison patrimoniale sont très élevés et que le respect de toutes les règles de l'ordonnance municipale est très lourd, mais malgré cela, ils ont décidé de ne pas abandonner les maisons et d'investir dans celles-ci tout en conservant leurs caractéristiques d'origine pour préserver le patrimoine local.

---

<sup>120</sup> Entretien E10

*« Je pense qu'avoir gardé la maison dans ses conditions est une contribution à la conservation du patrimoine urbain »<sup>121</sup>.*

*« Je pense que si, en fin de compte, au lieu d'abandonner la maison, ou l'utiliser en tant qu'entrepôt, ou en tant que « conventillos », faire un investissement dans un bar, un hôtel ou un restaurant, a aidé les maisons avoir de nouveau de la vie »<sup>122</sup>.*

Cependant, la contribution de l'activité hôtelière au patrimoine de Cuenca va au-delà des travaux classiques de rénovation ou d'entretien de la structure des bâtiments.

*« La destination Cuenca, se caractérise par le fait qu'une grande partie de ses hébergement hôteliers sont dans des maisons patrimoniales »* cette particularité a permis à la ville de disposer d'une infrastructure touristique unique et attractive. Grace aux caractéristiques de l'architecture républicaine de la ville comme les patios centraux, les cours et les vergers des maisons, les valeurs patrimoniales de la vie quotidienne de la ville ont été préservées et procurent des expériences uniques pour les visiteurs.

Les expériences vécues par les visiteurs jouent un rôle fondamental dans la valorisation du patrimoine. À travers eux, le patrimoine urbain devient un élément intangible et un facilitateur de synergies entre visiteurs et patrimoine. En conséquence, les visiteurs valorisent le patrimoine urbain de Cuenca comme s'il s'agissait de leur propre patrimoine, et ils se sentent concernés par sa sauvegarde. L'activité hôtelière contribue donc également à la diffusion du patrimoine de la ville aux niveaux régional, national et international du patrimoine de Cuenca.

### **3A.2 Les enjeux de l'activité hôtelière actuelle à Cuenca ressentis par les entrepreneurs.**

S'agissant des entretiens, la plupart des entrepreneurs ont mis en lumière le fait que le secteur de l'hôtellerie est aujourd'hui confronté au défi des taux d'occupation liés à l'environnement du secteur. En effet, le taux d'occupation actuel des hôtels de la ville est tombé à trente-huit pour cent en haute saison, contre des occupations d'entre cinquante pour cent (basse saison) et cent pour cent (haute saison et vacances) en 2015.

#### **La concurrence des particuliers :**

Ces dernières années, dans la ville, le nombre d'établissements d'hébergement non réglementés contrôlés par des plateformes virtuelles a augmenté. Ce fait a provoqué une diminution du nombre de visiteurs dans les hôtels traditionnels. Selon les entrepreneurs, les plateformes de location entre particuliers (Airbnb) n'ont pas les mêmes contraintes réglementaires et fiscales qu'eux, ce que provoque une concurrence déloyale des particuliers.

---

<sup>121</sup> Entretien E7

<sup>122</sup> Entretien E13

Les entrepreneurs appellent la direction publique à garantir une concurrence loyale et à réguler le développement de ces nouvelles formes d'hébergement.

### **L'infrastructure routière (accessibilité)**

La ville de Cuenca ne dispose pas d'un aéroport international, donc l'arrivée des touristes étrangers est influencée par les moyens de transport qui desservent les routes Quito -Cuenca ou Guayaquil-Cuenca. Cependant, ces dernières années, les moyens d'accès, terrestres et aériens, ont présenté des lacunes, rendant l'accessibilité à la ville difficile et donc la destination moins attrayante pour certains touristes. Par exemple, dans le cas du transport aérien, l'itinéraire proposé par Quito-Cuenca a des prix très élevés (entre soixante dollars américains et cent vingt dollars américains par allée) et des horaires qui ne sont pas combinés avec l'arrivée de vols internationaux et la route aérienne Guayaquil - Cuenca est annulé depuis plusieurs années. Les lacunes du transport aérien font donc que l'option d'accessibilité la plus utilisée pour atteindre la ville est le transport terrestre. Bien qu'il existe des lignes de transports terrestres publics qui desservent Cuenca avec des origines des deux villes, les horaires et les itinéraires fréquentés ne sont pas idéaux pour la cible des touristes vers lesquels l'industrie hôtelière de la ville est dirigée (retraités étrangers à haut pouvoir d'achat).

### **Le poids des normes et des réglementations**

Selon les entrepreneurs, des nombreuses normes pèsent sur le secteur, ce qui empêche les acteurs traditionnels de se réinventer et ne favorisent pas leur créativité. L'un des principaux organes juridiques auxquels ils se réfèrent est les restrictions d'intervention sur les bâtiments du patrimoine, publiées dans l'ordonnance de 2010 pour la gestion et la conservation des zones historiques et patrimoniales. (Voir Tableau 2 « Types d'interventions autorisées selon le type de bien immobilier »).

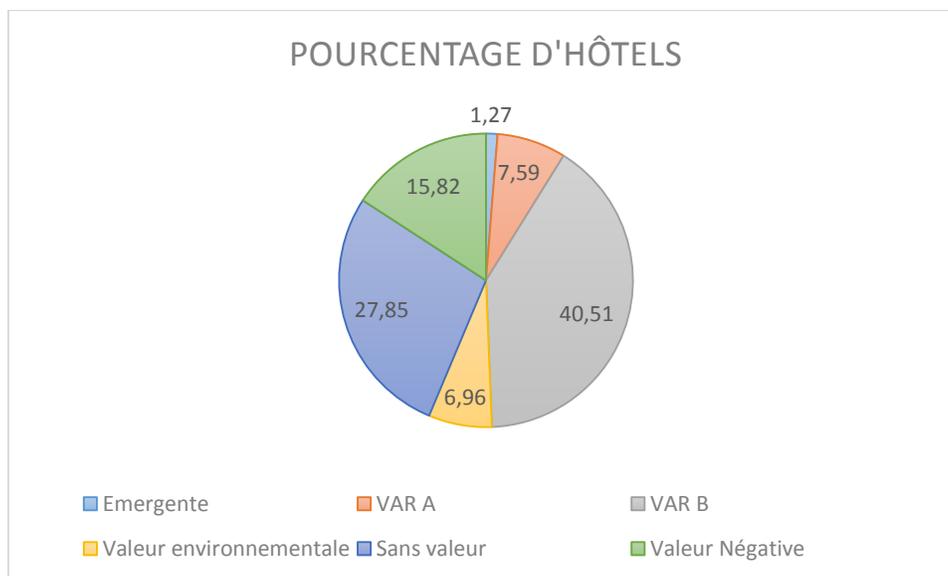
Cependant, lors de l'analyse des témoignages de spécialistes en la matière, le déséquilibre de l'occupation hôtelière n'est pas uniquement dû à des facteurs liés à l'environnement du secteur. Selon des spécialistes, dans la ville de Cuenca, ce défi est principalement lié à des facteurs spécifiques au secteur et à la gestion du marché. Depuis leur point de vue, les entrepreneurs ne réalisent pas d'études de marché ou de fixation de cibles spécifiques avant l'ouverture d'un hôtel, ce qui se traduit aujourd'hui par une offre excédentaire d'hôtels en ville et, par conséquent, des taux d'occupation diminués.

### 3A.3 Activité hôtelière en chiffres

L'activité hôtelière de la ville se concentre aujourd'hui principalement sur une cible de visiteurs internationaux à fort pouvoir d'achat, notamment des États-Unis et de l'Union européenne. Les principaux centres d'intérêt de cette cible sont la culture, le patrimoine et la gastronomie. En second lieu, la cible de visiteur est représentée par un "visiteur d'affaires" à partir de 30 ans. Malgré le fait que la ville accueille également de nombreux visiteurs nationaux âgés de 20 à 28 ans, l'offre hôtelière ne se concentre pas sur eux, car cette cible de visiteurs préfère des alternatives moins chères telles que l'hébergement de particuliers.

Grâce à la création d'une base de données personnelle d'établissements hôteliers dans la ville de Cuenca <sup>123</sup>, qui rassemble les registres des hôtels du Ministère équatorien du Tourisme, les documents du la DAHP et le cadastre municipal des biens patrimoniaux, 160 hôtels de différentes catégories ont été identifiés dans les limites du centre historique actuellement en activité, parmi eux : deux dans des bâtiments de valeur « Émergente », douze dans des bâtiments «Var A», soixante-trois dans des bâtiments «Var B», onze dans des bâtiments de «Valeur Environnementale», quarante-quatre dans des bâtiments «sans valeur» et vingt et cinq dans des bâtiments de «valeur négative». Voici ces chiffres en pourcentages :

**Tableau 9 Pourcentage d'hôtels selon le type de bien**



Source : Base de données numéro 4 « hôtels »

<sup>123</sup> Base de données numéro 4 « hôtels »

Grâce à ces pourcentages, on constate que cinquante-six virgule trente-trois pour cent des hôtels se trouvent dans des bâtiments qui font partie du patrimoine (émergents, Var A et Var B) ou qui contribuent avec lui (Valeur Environnement).

Au cours des vingt dernières années, un total de quatre-vingt nouveaux bâtiments patrimoniaux ont été maintenus grâce à l'activité hôtelière et, ensemble, ils occupent une superficie de 57040, 2 mètres carrés <sup>124</sup> du centre historique. Ce qui permet d'abord d'affirmer que l'activité hôtelière occupe une place importante dans le patrimoine de la ville, faisant des entrepreneurs de cette activité de véritables acteurs de la sauvegarde du patrimoine. D'autre part, ces chiffres réaffirment la position des entrepreneurs en affirmant que la motivation de leur entreprise était non seulement d'avoir un hôtel dans le centre historique, mais de réhabiliter et revitaliser des maisons patrimoniales.

Ces chiffres nous montrent également que les principaux bâtiments restaurés par des acteurs locaux avec des entrepreneurs hôteliers sont les bâtiments de Valeur Patrimoniale « Var B », puisque cinquante-quatre des cent cinquante-huit hôtels y sont situés. Ceci est important car si nous nous référons au point 1b.3 : « *Les projets mis en place au cours du temps* », on constate que la plupart des vingt-sept projets de réhabilitation réalisés dans biens immobiliers patrimoniaux par des acteurs politiques ont été réalisés dans les immeubles de valeur patrimoniale « Emergentes » ou de valeur patrimoniale « Var A », ceux de valeur patrimoniale « Var B » ont donc été laissés de côté par l'action publique, mais les acteurs privés ont pris soin de leur entretien.

### **3B. Modifications du patrimoine urbain suscitées par l'activité touristique hôtelière.**

Le patrimoine et le tourisme ont une corrélation inévitable et indissoluble<sup>125</sup>. Bien que, dans un premier temps, ils soient reconnus comme des termes indépendants, en raison de leurs caractéristiques propres, lorsqu'on parle d'activités touristiques, les deux termes deviennent complètement contraignants. Lorsqu'ils interagissent, les deux réagissent aux processus d'évolution de la société et de la culture.

---

<sup>124</sup> Base de données numéro 4 « hôtels »

<sup>125</sup> SANDOVAL Lida. 2017. Patrimonio cultural y turismo en el Ecuador: Vínculo indisoluble. *Tsafiqui, Revista de investigación científica*, vol.09, pp. 01-24

« *Les lieux qui ont un héritage patrimonial, deviennent pour cette raison des potentiels sites touristiques.* » (A. Almiron, 2006)<sup>126</sup>.

C'est ainsi que la relation de tourisme patrimonial a été établie pour la première fois dans la revue scientifique argentine « *Estudios y perspectivas* ». Et c'est ainsi que le patrimoine urbain de la ville de Cuenca a été une ressource essentielle pour l'industrie du tourisme.

Comme d'autres destinations en Amérique du Sud, telles que le parc national des Glaciers en Argentine,<sup>127</sup> Cuenca a augmenté sa visibilité internationale et la ville a commencé à recevoir des centaines de visiteurs, depuis sa nomination à la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 1999.

« La déclaration de Cuenca en tant que patrimoine culturel de l'humanité profite directement au secteur du tourisme. Cela a permis une croissance représentative de l'infrastructure touristique et de son occupation, du secteur de l'alimentation et de l'industrie du tourisme en général. En outre, artisans, transporteurs et autres services ont bénéficié de cette croissance. » (L. Escudero, 2014)<sup>128</sup>.

Dans le cas de Cuenca, bien que le tourisme soit né dans la ville grâce au patrimoine, au fil des ans, le tourisme est devenu une stratégie privilégiée de diffusion, d'accès et de connaissance du patrimoine, permettant ainsi de le rendre accessible à la société, de le protéger et de le valoriser, à travers les processus de valorisation touristique.

Dans les processus de valorisation touristique du patrimoine, le tourisme devient une série de ressources économiques indispensables pour garantir la protection et la préservation de ce patrimoine, qui donne vie aux logiques d'activités touristiques dans les territoires<sup>129</sup>. Dans le cas de Cuenca, ces processus ont permis une nouvelle vision du citoyen en matière de développement touristique et de patrimoine, en encourageant sa participation à des projets et investissements dans des activités économiques liées au tourisme, en particulier dans les investissements hôteliers dans le logement dans les biens patrimoniaux.

---

<sup>126</sup> ALMIRON, Amalia; Rodolfo, BERTONCELLO; Claudia, TRONCOSO (2006) «Turismo, patrimonio y territorio», *Estudios y perspectivas en turismo*, vol.15, p.101-124

<sup>127</sup> Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] <http://whc.unesco.org/fr/>, (consulté le 30 mars 2019)

<sup>128</sup> ESCUDERO, Lorena (2014) «El Patrimonio como recurso de desarrollo turístico», *Estoa*, vol.6, p.86-92

<sup>129</sup> ALMIRON, Amalia; Rodolfo, BERTONCELLO; Claudia, TRONCOSO (2006) «Turismo, patrimonio y territorio», *Estudios y perspectivas en turismo*, vol.15, p.101-124

Comme nous avons pu apprécier précédemment, les investissements touristiques qui se démarquent dans la ville sont les hôtels dans les anciennes maisons patrimoniales<sup>130</sup>, provoquant des changements dans les maisons pour l'adaptation et le développement du service touristique.

Selon le dernier bulletin omis par la fondation pour le Tourisme de la ville en 2016, Cuenca comptait deux-cent-seize établissements dans la catégorie « hébergement et restauration » du centre-ville,<sup>131</sup> tous situés dans de vieilles maisons inventoriées comme des biens patrimoniaux du centre historique. Les investissements réalisés sont de toutes catégories. Des petits hôtels de deux ou trois étoiles avec un prix moyen par nuit compris entre 12\$ et 30\$, effectués par leurs propriétaires, jusqu'à un million de dollars d'investissements offrant des services de luxe tels que l'hôtel « Mansión Alcázar », avec un tarif moyen par chambre compris entre 85\$ et 89\$ par nuit.<sup>132</sup> L'activité hôtelière est centrée sur une clientèle étrangère senior.

### **3B.1 Rénovations et changements de maisons patrimoniales pour l'adaptation à l'activité hôtelière.**

Les interventions pour s'adapter à l'activité hôtelière des bâtiments patrimoniaux ont varié selon le type de valeur patrimoniale qui possède le bâtiment. Cependant, tous ont dû se conformer à la réglementation établie dans l'ordonnance de 2010 pour garantir la conservation du patrimoine, et en même temps s'adapter au règlement sur l'hébergement touristique établi par le Ministère du Tourisme pour garantir la qualité de l'activité. Par conséquent, garantir à la fois la conservation patrimoniale du bien et un service d'hébergement de qualité a été un vrai défi pour les entrepreneurs. Voici quelques exemples d'interventions majeures dans des bâtiments patrimoniaux pour les adapter au secteur hôtelier.

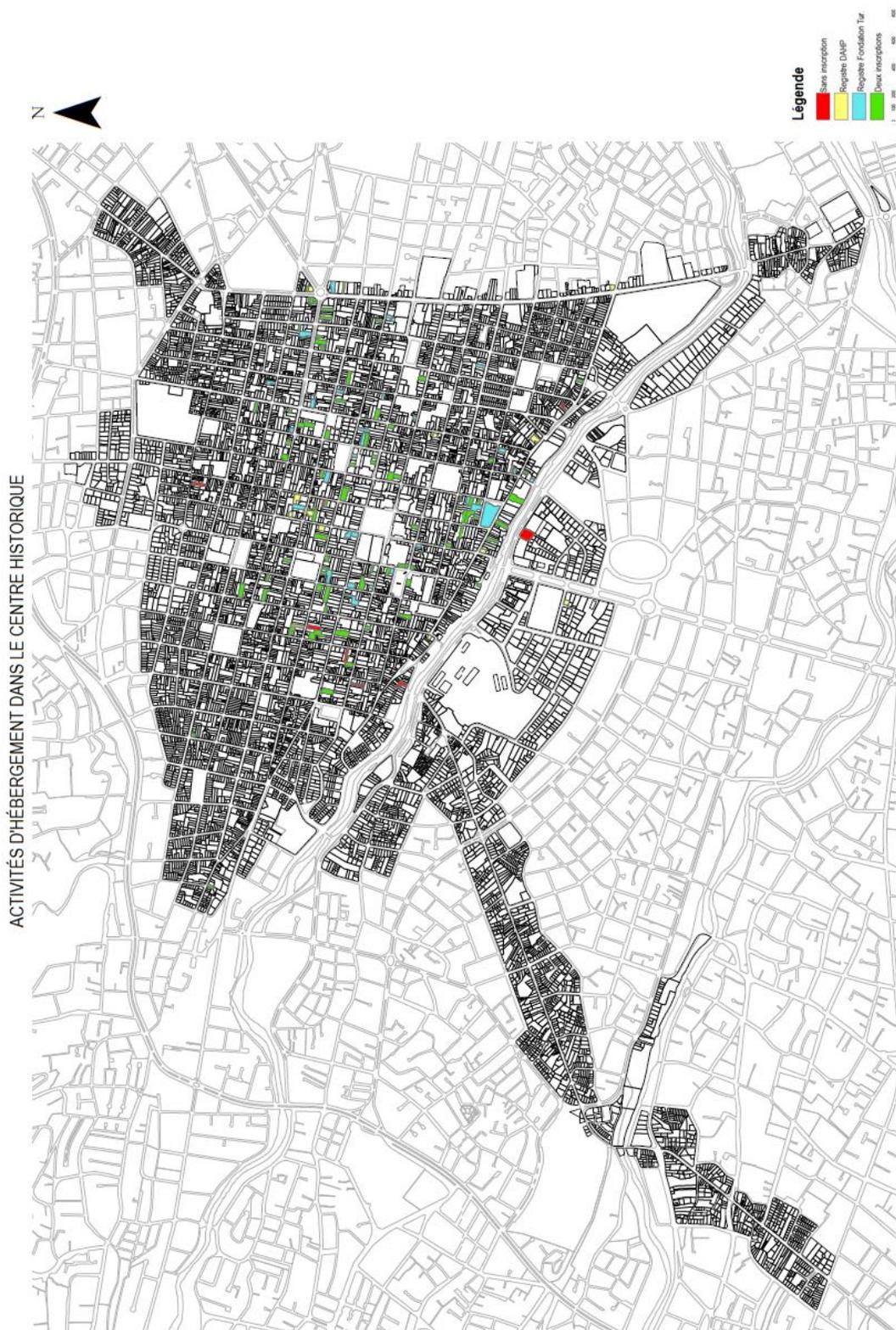
---

<sup>130</sup> Fundación de turismo para Cuenca, *cuenca.com.ec*, [en ligne] <http://cuenca.com.ec/es/hoteles> (consulté le 05 avril 2019)

<sup>131</sup> Grupo de Investigación en Economía Regional GIER, 2016, «Estudio de Demanda y Oferta Turística en la Ciudad de Cuenca, Boletín Uno », *Fundación de turismo para Cuenca*, [en ligne], <https://cuenca.com.ec/sites/default/files/1er%20Boletin%20Estadisticas%202016.pdf> (consulté le 05 avril 2019)

<sup>132</sup> Mansion Alcazar, *mansionalcazar.com*, [en ligne] <http://mansionalcazar.com/> (consulté le 08 avril 2019)

Illustration 40 Carte des activités d'hébergement dans le centre historique enregistrées en 2016



Source : Mairie de Cuenca, réalisation personnelle

### **Ancienne maison de la famille Martínez Ponce: «Hotel de las Culturas».**

- Localisation : Honorato Vásquez 7-36 Cuenca, Equateur <sup>133</sup>
- Type de bien patrimonial : Var B <sup>134</sup>

Le bâtiment était une maison traditionnelle de grandes familles. Sa construction date du milieu du XIXe siècle et débute par un passage mince et haut qui mène à un premier environnement autour d'une cour en brique où les pièces et salles à manger étaient situées pour recevoir les visites. Dans le jardin, de nombreuses plantes médicinales ont été plantées telles que la mélisse, le cèdre, la camomille, etc. La maison appartenait depuis plusieurs années à la famille de Magdalena Corral, elle avait l'habitude de louer la maison à des particuliers. En 2017 les espaces d'origine de la maison ont été reconstruits en cherchant à les adapter pour l'activité hôtelière.

Au cours de l'entretien avec Magdalena Corral<sup>135</sup>, propriétaire de l'immeuble et de l'investissement, elle nous a raconté que lors de l'acquisition de la maison, ils ont essayé de ne rien altérer des espaces principaux les plus visibles. Les seules modifications apportées ont été des modifications aux planchers car ils étaient gravement endommagés. La propriétaire souligne que tous les murs d'adobe <sup>136</sup> sont restés et elle a essayé de conserver la même gamme de couleurs de murs, comme le prescrit l'ordonnance de 2010. De la même manière la plupart des espèces végétales originales de la maison ont été préservées et d'autres replantées. Elle reconnaît toutefois que les modifications les plus importantes que la structure a subies pour bénéficier des dispositions du « Règlement sur l'Hébergement touristique » ont été les constructions de salles de bains dans les chambres, car toutes les chambres ne disposaient pas des installations nécessaires. Incapables de renverser les murs traditionnels pour faire des salles de bain, ils ont dû réduire la taille des pièces pour construire les salles de bain à l'intérieur.

La réduction de la taille des chambres dans l'hôtellerie entraîne à son tour une baisse du prix de la chambre par nuit, et donc une baisse des bénéfices de l'entrepreneur. Cependant, pour Magdalena Corral, c'est une perte acceptable, car le fait que l'hôtel soit situé dans une maison patrimoniale lui donne une clientèle plus importante, donc cela compense le prix inférieur des chambres par nuit. Elle souligne également que les touristes sont souvent disposés à réduire l'espace

---

<sup>133</sup> Base de données numéro 4 « hôtels»

<sup>134</sup> Base de données numéro 4 « hôtels»

<sup>135</sup> Entretien E7

<sup>136</sup> Technique de construction de l'ère républicaine

de confort d'une pièce en échange de passer une nuit dans une maison patrimoniale de l'époque républicaine.

#### Illustration 41 Hotel de las Culturas



Source : [hoteldelasculturas.com](http://hoteldelasculturas.com)

#### Ancienne maison familiale de Sarmiento « Hôtel Inca Real »

- Localisation : General Torres 8-40 Cuenca, Equateur<sup>137</sup>
- Type de Bien patrimonial: Var A <sup>138</sup>

#### Ilustración 42 Façade Hôtel Inca Real



Source : *Relisation personnelle*

Le bâtiment est une maison de style républicaine propriété de la Famille Sarmiento depuis 1974. Il dispose de trois patios avec vingt-cinq pièces situées autour d'eux et d'un salon spacieux. À l'origine, ce bâtiment était une maison de famille, mais en 1997 la famille Sarmiento a décidé de la convertir en hôtel. La maison a été la première maison de Cuenca à être restaurée à cet effet. L'actuelle directrice de l'hôtel Tania Sarmiento dit que la maison a été restaurée par Osvaldo

---

<sup>137</sup> Base de données numéro 4 « Hôtels»

<sup>138</sup> Base de données numéro 4 « Hôtels»

Palacios (architecte qui à l'époque était reconnu pour avoir rénové l'ancienne cathédrale de la ville). Le principal obstacle qu'ils ont rencontré pendant les travaux, fut l'absence de références à la façon dont la maison était à l'origine, car il n'y avait pas de données historiques pour les guider vers les plans originaux de la maison. Ils ont donc guidé l'intervention dans d'autres maisons mieux conservées à l'époque.

Dans le cas de cet hôtel, Tania Sarmiento (actuelle propriétaire et directrice de l'hôtel ) n'a pas eu à relever le défi de l'adaptation aux règles patrimoniales ou touristiques. À l'époque, aucun des deux organes juridiques n'existait et il était donc plus facile d'apporter des modifications aux structures ou même de les détruire. Cependant, ce que nous pouvons mettre en évidence dans ce cas est la véritable motivation de l'acteur privé à participer à la conservation du patrimoine et non pas seulement la recherche du bénéfice économique de l'activité d'hôtellerie.

#### **Illustration 43 Hôtel Inca Real**



Source : [hotelincaREAL.com.ec](http://hotelincaREAL.com.ec)

#### **Ancienne Casa Cordero «Hotel Mansión Alcázar»**

- Localisation : Simon Bolivar 12-55 Cuenca, Equateur<sup>139</sup>
- Type de bien patrimonial: Var A <sup>140</sup>

#### **Illustration 44 Hotel Mansión Alcázar**



Source : réalisation personnelle

<sup>139</sup> Base de données numéro 4 « Hôtels »

<sup>140</sup> Base de données numéro 4 « Hôtels »

L'hôtel Mansión Alcázar est un autre exemple de grandes interventions architecturales afin de sauvegarder le patrimoine et les traditions urbaines de la ville. La propriété est l'un des bâtiments les plus précieux pour le patrimoine de la ville, pour des raisons architecturales et également historiques. Il a été construit à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et appartenait à l'ancien président équatorien Luis Cordero<sup>141</sup>. La famille Cordero a gardé la maison pendant des générations, jusqu'en 1999, elle a été vendue à l'actuel propriétaire Rocío Vásquez Alcázar. En 1999, les travaux de réhabilitation architecturale de la maison pour la transformer en hôtel ont commencé et ils ont duré deux ans. La Mansión Alcázar est devenu depuis lors et jusqu'à aujourd'hui l'une des références les plus importantes pour les hôtels de luxe dans la ville et dans le pays.

Tout comme Hôtel Inca Real, cette entreprise n'a pas eu à faire face au respect des deux instances légales qui régissent actuellement l'activité hôtelière. Cependant, l'idée de l'investissement était toujours de restaurer le bâtiment autant que possible, mais pas de le détruire. Les principales modifications apportées à la structure ont été l'entretien des façades et des peintures murales, l'adaptation des salles de bains dans les chambres et l'entretien des jardins sur place. Cependant, comme les restaurations ont toujours été prioritaires (sans rien modifier), l'entrepreneur a été confronté au défi de combiner et mettre en valeur le classique du bâtiment avec les besoins contemporains de la clientèle.

**Illustration 45 Hotel Mansión Alcázar**



*Source : réalisation personnelle*

---

<sup>141</sup> Période présidentielle de 1892 à 1895.

## **Conclusion :**

Avec la reconnaissance de la valeur patrimoniale des biens immobiliers du centre historique de Cuenca, le rôle que jouent leurs propriétaires dans la conservation et la sauvegarde du patrimoine urbain de la ville est primordiale. L'objectif de cette étude a été de déterminer s'il existe ou pas un système de coordinations entre acteurs dans les prises de décisions pour la conservation du patrimoine urbain de la ville, autrement dit si des processus de gouvernances participatives ont été intégrés ou pas, et si les investissements hôteliers dans ces biens (mis en place par des locaux) ouvrent les portes à une dimension de valorisation touristique du patrimoine urbain animée par les acteurs privés.

Dans ma première hypothèse je me suis intéressée à l'enjeu de l'action publique et à l'efficacité de ses plans de gestion du patrimoine urbain de la ville. En effet il y a eu des résultats efficaces en termes des projets de conservation de certains bâtiments, cependant ils n'ont pas été suffisants, il existe des bâtiments abandonnés et les plans n'ont pas réussi à créer une véritable valeur ajoutée aux biens patrimoniaux. En outre la plupart des plans mis en place n'ont pas été orientés vers les propriétaires de biens et donc ils n'ont pas obtenu d'avantages.

Ensuite, dans une phase de diagnostic, je me suis intéressée dans ma deuxième hypothèse au ressenti des acteurs locaux face à ces plans. En effet, il y a une forte critique à tous les niveaux de la gestion et des plans de ces dernières années. La seule divergence qui existe est représentée par les acteurs politiques de l'ancienne période. Dans leur discours, ils répètent constamment des phrases telles que : « Cela pourrait être amélioré » ou « c'est le mieux que nous pourrions faire à l'époque ». Ce qui montre qu'ils ne sont pas sûrs de l'efficacité du travail qu'ils ont accompli.

Plus spécifiquement comme l'illustre les hypothèses numéro trois et quatre (basées sur la gouvernance et la conservation), les acteurs privés (propriétaires de biens patrimoniaux) ont des fortes revendications vis-à-vis des règles et des plans mises en place par l'action publique. Ils affirment le besoin d'un changement dans la coordination entre eux et de nouvelles modalités de gouvernance. Plus spécifiquement les acteurs cherchent un assouplissement des règles juridiques imposés et la mise en place des incitations. Ces acteurs sont aussi fatigués du manque des programmes de coordination, ce pourquoi il demande d'être intégré de manière active aux programmes de conservation et de valorisation du patrimoine de la ville.

Enfin, grâce à ma dernière hypothèse, qui traite les enjeux de la valorisation touristique du patrimoine, il est vérifié que les entreprises hôtelières ont contribué à la génération d'expériences vécues par les visiteurs. Ces expériences ont lié les visiteurs au patrimoine de la ville, assurant ainsi

la valorisation et la prise de conscience du patrimoine à une échelle au-delà du local. En termes de conservation on constate aussi une forte contribution au patrimoine local puisque la plupart des hôtels se trouvent dans des maisons patrimoniales (Var B) qui ont été négligées dans les plans de gestion de la mairie.

Cette étude nous aura donc montré que : les processus d'activation du patrimoine ont souvent commencé avec des personnes ayant un pouvoir d'achat et un niveau d'éducation élevés, ce qui peut aboutir à une dépossession populaire ; le patrimoine urbain est particulier par rapport aux autres car il peut être privé, donc sa population est très diversifiée ; un facteur clé dans les processus de destruction du patrimoine est le manque de connaissance des populations envers leur patrimoine, donc si nous voulons éviter la dégradation du patrimoine, les plans de gestion des acteurs politiques doivent inclure la sensibilisation et la coordination de la population qui habite le patrimoine et qu'une véritable sensibilisation doit être un outils d'apprentissage, d'explication et de consultation vulgarisée à tous les niveaux, et non pas seulement un processus informationnel.

## Bibliographie :

- ACOSTA Mónica. 2010. Transiciones de Cuenca Atenas a Cuenca Patrimonio «Estrategias de distinción en la construcción del Estado-Nación». *Transiciones y rupturas El Ecuador en la segunda mitad del siglo XX*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador Ministerio de Cultura, pp.197-247
- AGUILAR Miguel, DELGADO Enrique, VAZQUEZ Valente et REYES Oscar. 2011. *Ordenamiento territorial y participación social: problemas y posibilidades*. México: Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental (CIGA).
- ALBORNOZ Victor-Manuel. 1957. Historia de la fundación de la ciudad de Cuenca.
- ALCALDIA DE CUENCA. 2018. Rendición de Cuentas 2018. Cuenca: Alcaldía de Cuenca
- ALMIRON, Amalia; Rodolfo, BERTONCELLO; Claudia, TRONCOSO (2006) «Turismo, patrimonio y territorio», *Estudios y perspectivas en turismo*, vol.15, p.101-124
- ALONSO Osvaldo. 2004. La lógica de los actores y el desarrollo local. *Pilquen «Sección Ciencias Sociales»*, vol 4, pp. 1-12
- ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE. 2008. *Constitución del Ecuador*. Montecristi: Gobierno del Ecuador.
- Cuenca : Bureau d'impression de la Mairie de Cuenca-Equateur.
- BORRERO-VEGA Ana Luz. Cambios históricos en el paisaje de cuenca, siglos XIX-XX. *Procesos «Revista ecuatoriana de historia»*, vol. 24, pp.107-134
- BUITRAGO-CAMPOS Lida. 2016. *Conservar o renovar: Dinámicas de construcción en el centro histórico de tres ciudades intermedias patrimoniales una mirada a través de las licencias urbanísticas*. Revista de Arquitectura, vol,18, pp. 1-136.
- CABEZAS Claudio. 2010. *Guía Metodológica para la elaboración de modelos de gestión del Patrimonio Cultural Inmueble*. Santiago: Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo.
- CANALES Manuel. 2006. Metodologías de investigación social. Santiago de Chile. LOM Ediciones.
- CARABALLO PERICHI Ciro. 2008. El patrimonio cultural y los nuevos criterios de intervención. *Palapa «La participación de los actores sociales»*, vol. 3. 1, pp. 41-49
- CARDOSO Fausto. 2017. *Propuesta de Inscripción del Centro Histórico de Cuenca Ecuador en la lista de patrimonio mundial. Edición Comentada 2017*. Cuenca: Universidad de Cuenca & GAD Municipal del Cantón Cuenca
- CARRION, Fernando. 2001. *Medio siglo en camino al tercer milenio: los centros históricos en América Latina. Centros Históricos de América Latina y el Caribe (pp. 29-93)*. Quito: Unesco. BID. Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia y Flacso Ecuador.
- CERRILLOS María. 1998. *Rehabilitación urbana en Iberoamérica*. Sevilla: Universidad Menéndez Pelayo.
- CEBLLOS Marvin. 2004. *Manual para el desarrollo del mapeo de actores claves- MA. República dominicana*. GITEC-SERCITEC

- CROSO Camilla. 2013. *Participación ciudadana, políticas públicas y educación: América Latina y Ecuador*. Quito: Organización de los Estados Iberoamericanos. Pag 54
- CUNILL Nuria. 1991. *Participación ciudadana, dilemas y perspectivas para la democratización de los Estados latinoamericanos*, Caracas: CLAD, Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo.
- CIDAP.2015. «La conservación el patrimonio de Cuenca». *Diario el Mercurio*, vol. 34579, pp.5A
- DI MÉO Guy. 2008. Processus de patrimonialisation et construction des territoires. *Colloque « Patrimoine et industrie en Poitou-Charentes : connaître pour valoriser »*, Geste éditions, pp.87-109
- Colloque « *Patrimoine et industrie en Poitou-Charentes : connaître pour valoriser* », Geste éditions, pp.87-109
- DURKEIM Émile, réédition 1968. *De la division du travail social*. Paris : Presses universitaires de France« Bibliothèque de philosophie contemporaine ».
- ECHEVERRIA, Antonio (2008) «El centro histórico ¿Concepto o criterio en desarrollo?», *Arquitectura y Urbanismo*, vol. 29, no 2-3, p. 10-23.
- ENTRENA Francisco. 2004. *El fenómeno de la periurbanización en Europa*. Granada: Universidad de Granada Departamento de Sociología
- ESCUDERO, Lorena (2014) «El Patrimonio como recurso de desarrollo turístico», *Estoa*, vol.6, p.86-92
- FARIÑA TOJO José. 2000. *La protección del patrimonio urbano, Instrumentos normativos*. Madrid : Akal S.A.
- FREIRE Tamara. 2011. Propuesta metodológica para la creación de emprendimientos de turismo cultural en la ciudad de Cuenca. Memoire. Lincence : Tourisme Culturel : Université de Cuenca.
- GIMENEZ, Guillermo. 2005. *Cultura, patrimonio y política cultural. Estudios sobre las culturas y las identidades sociales*. México: Instituto de Investigaciones Sociales (IIS), UNAM.
- GREFFE Xavier. 2000. Le patrimoine comme ressource de la ville. *Les Annales de la recherche urbaine*, vol 86, pp. 29-38.
- HARDOY Enrique et Mario DOS SANTONS. 1983. *Impacto de la urbanización en los centros históricos latinoamericanos. Proyecto regional de patrimonio cultural y desarrollo*. Madrid: PNUD/UNESCO
- HARDOY Enrique et Margarita GUTMAN. 1996. *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica. Tendencias y perspectivas*. Madrid: MAPFRE
- JACQUOT, Sébastien (2009) « La participation au service de la régulation urbaine dans le cadre des projets urbains et patrimoniaux à Gênes, Italie et à Valparaiso, Chili », *Geografica Helvetica*, p. 227-234.
- JAMIESON Ross-W. 2003. De Tomebamba a Cuenca. Quito: Ediciones AbyaYala

- KENNEDY Alexandra. 2007. Apropiación y Resimbolización del Patrimonio en el Ecuador. Historia, Arquitectura y comunidad. El caso Cuenca. «*Procesos Revista ecuatoriana de Historia*», vol.25, pp.130-151
- LUNA Milton. 2013. *Participación ciudadana, políticas públicas y educación: América Latina y Ecuador*. Quito: Organización de los Estados Iberoamericanos.
- MESIAS Rosendo, et SUAREZ Alejandro. 2003. *Los centros vivos. Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina*. La Habana - México: Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo (CYTED).
- MUNICIPAL GOUVERNEMENT OF CUENCA. 1998 . *Proporsal for the inscription of the Historical Centrer of Cuenca Ecuador in the world heritage list*. Cuenca : Municipal Gouvernement of Cuenca.
- ORELLANA Leo. 2006. Société civile, secteur privé : les nouveaux acteurs de la concertation dans les centres historiques de l'Amérique latine et des caraïbes. *L'Information géographique*, vol.70, pp.46-62.
- ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR L'EDUCATION, LA SCIENCE ET LA CULTURE. 2005. *Vienna Memorandum on World Heritage and Contemporary Architecture – Managing the Historic Urban Landscap* . Vienna : Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture
- ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR L'EDUCATION, LA SCIENCE ET LA CULTURE. 2013. *Managing Cultural World Heritage* . París: UNESCO
- ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR L'EDUCATION, LA SCIENCE ET LA CULTURE. 1977. *Coloquio de Quito sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*. Quito: UNESCO-PNUD
- OTTONE Ernesto. 2007. Cohesión social: inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe. Santago de Chile: CENEPAL «Naciones Unidas».
- PRATS Llorenc. 1997. *Antropología y patrimonio*. Barcelona: Ariel.
- PIREZ Pedro.1995. «Actores sociales y gestión de la ciudad», *Ciudades*, vol.28, octubre-décembre, pp.8-19
- POLONI-SIMARD Jacques. 2000. La mosaïque indienne. Mobilité, stratification social et métissage dans le corregimiento de Cuenca (Equateur) du XVI au XVIII siècle. Paris : Edition de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, « Civilisation et Sociétés 99 ».
- SANDOVAL Lida. 2017. Patrimonio cultural y turismo en el Ecuador: Vínculo indisoluble. Tsafiqui, *Revista de investigación científica*, vol.09, pp. 01-24
- SENABLE David. (2013). «Del patrimonio cultural urbano al paisaje cultural», *Cuadernos Salmantinos de Filosofía*, vol. 40, p. 673-685.
- TRABELSI Salma. 2016. Développement local et valorisation du patrimoine culturel fragile : le rôle médiateur des O.N.G. Cas du Sud-tunisien. Th. Doct. : Information Communication : Université Nice Sophia Antipolis.
- ZICCARDI Alicia. 1998. *Gobernabilidad y participación ciudadana en la ciudad capital*. Mexico: UNAM – Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa.

## Webographie

- Archi, sympa.archi.fr [en ligne] <http://sympa.archi.fr/wws/info/amphi-sirchal>.
- Conseil international des monuments et des sites , 2000, « Charte de Cracovie » , [en ligne] <https://www.icomos.org/fr/component/content/article/9-uncategorised/709-debat-de-l-icomos-sur-les-principes-admis-et-les-normes-pour-la-reconstruction-des-monuments-et-des-sites-sondage-en-ligne> (06 janvier 2020).
- Conseil international des monuments et des sites, *icomos.org*, [en ligne] [https://www.icomos.org/charters/venice\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf) (06 janvier 2020)
- El mercurio, *elmercurio.com.ec*, [en ligne], <https://ww2.elmercurio.com.ec/2019/01/26/criterios-divididos-dejan-obras-en-san-francisco/>, (19 decembre 2019).
- Fundación de turismo para Cuenca, *Cuenca.com.ec*, [en ligne] <http://cuenca.com.ec/es/hoteles>
- GAD municipal del canton Cuenca, *Cuenca.gob.ec*, [en ligne] <http://www.cuenca.gob.ec/>
- Grupo de Investigación en Economía Regional GIER, 2016, «Estudio de Demanda y Oferta Turística en la Ciudad de Cuenca, Boletín Uno», *Cuenca.com.ec*, [en ligne], <https://cuenca.com.ec/sites/default/files/1er%20Bolet%20n%20Estadisticas%202016.pdf> (consulté le 05 avril 2019)
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, *Patrimoniocultural.gob.ec*, [en ligne] <http://patrimoniocultural.gob.ec/instituto-nacional-de-patrimonio-cultural/>
- International Center for the study of the Preservation and Restoration of Cultural Property ICCROM ,*web.archive.org* ,[en ligne] [https://web.archive.org/web/20131105041714/https://www.iccrom.org/eng/news\\_en/2008\\_en/various\\_en/03\\_27obitCrespoToral\\_en.shtml](https://web.archive.org/web/20131105041714/https://www.iccrom.org/eng/news_en/2008_en/various_en/03_27obitCrespoToral_en.shtml)
- Legifrance «Le service public de la diffusion du droit », *Legifrance.gouv.fr*, [en ligne] <https://www.legifrance.gouv.fr/>
- Mansion Alcazar, *mansionalcazar.com*, [en ligne] <http://mansionalcazar.com/> (consulté le 08 avril 2019)
- Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] <http://whc.unesco.org/fr/>
- Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, 2013, « Une nouvelle vie pour les villes anciennes Petit guide d'utilisation de l'approche centrée sur le paysage urbain historique », [en ligne] [https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000220957\\_fre](https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000220957_fre) (08 janvier 2020).
- Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, 1931, « Carta de Atenas. Conferencia de Atenas 1931», [en ligne], [https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala\\_carta\\_de\\_atenas\\_1931\\_spa\\_orof.pdf](https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala_carta_de_atenas_1931_spa_orof.pdf) (30 decembre 2019).

- Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture, *Unesco.org*, [en ligne] [http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL\\_ID=48857&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)
- Selon INEC « Institut national de la statistique et des recensements ». Recensement équateur 2010 .
- REDACCION EL TIEMPO, 2013, «Una plaza con más de 450 años de historia» , El Tiempo, Diario de Cuenca, [en ligne], [https://www.eltiempo.com.ec/noticias/cuenca/2/una-plaza-con-mas-de-450-anos-de-historia?\\_cf\\_chl\\_jschl\\_tk\\_=e6c4466da2648e447fc1818895f00933b7f21966-1592646476-0-Af6DCvllgJo4oP0Zjf5QbMCf0E\\_VQ576gPx9fX0be4paz\\_uVu8cC76iLxgf\\_0qsNhcBNrV96qsiqdrzaJKJaLyjw3MY1FWcdrBU5MgLLJuqBI5nsNvFn9LpWSVhLn7eZPYXahFIGLd3K\\_Y5Q9ucXVI2kafWeSbOnVs4wOMdAcitUNcSeYQJg5GNcUbl4rnxtYFjb0gLN\\_79b5NI1Y0vMoa6a829PWUL7ewlV1Y8GnVzb01RF28e8fijqs9Kq3M3-ujcIYCdQLWAuuHp68RbAxDayKCY861i8i2Xn4FR-skVv\\_i-aIPdHcYqCwokPg1hNGnKjUzf3DL1ZcOS5XolagBbXlgmIByhF1c9izJErKRGLwBqfkKFKAz76C\\_aA7e\\_UcG2z-t\\_zhY3j3ZzsOU8dAi2KBTIM046LzV8gQ4UQFvUG](https://www.eltiempo.com.ec/noticias/cuenca/2/una-plaza-con-mas-de-450-anos-de-historia?_cf_chl_jschl_tk_=e6c4466da2648e447fc1818895f00933b7f21966-1592646476-0-Af6DCvllgJo4oP0Zjf5QbMCf0E_VQ576gPx9fX0be4paz_uVu8cC76iLxgf_0qsNhcBNrV96qsiqdrzaJKJaLyjw3MY1FWcdrBU5MgLLJuqBI5nsNvFn9LpWSVhLn7eZPYXahFIGLd3K_Y5Q9ucXVI2kafWeSbOnVs4wOMdAcitUNcSeYQJg5GNcUbl4rnxtYFjb0gLN_79b5NI1Y0vMoa6a829PWUL7ewlV1Y8GnVzb01RF28e8fijqs9Kq3M3-ujcIYCdQLWAuuHp68RbAxDayKCY861i8i2Xn4FR-skVv_i-aIPdHcYqCwokPg1hNGnKjUzf3DL1ZcOS5XolagBbXlgmIByhF1c9izJErKRGLwBqfkKFKAz76C_aA7e_UcG2z-t_zhY3j3ZzsOU8dAi2KBTIM046LzV8gQ4UQFvUG) (15 avril 2020).

## Table des illustrations

ILLUSTRATION 1 CARTE DE LOCALISATION DES ACTEURS PRIVÉS PRISE EN COMPTE COMME ÉCHANTILLON	13
ILLUSTRATION 2 AFFICHE COMITÉ DE ACCIÓN CIVICA	13
ILLUSTRATION 3 CARTE DE LOCALISATION DES ACTEURS PRIVÉS PRISE EN COMPTE COMME ÉCHANTILLON	13
ILLUSTRATION 4 AFFICHE COMITÉ DE ACCIÓN CIVICA	13
ILLUSTRATION 5 CARTE DE LOCALISATION DES ACTEURS PRIVÉS PRISE EN COMPTE COMME ÉCHANTILLON	13
ILLUSTRATION 6 AFFICHE COMITÉ DE ACCIÓN CIVICA	13
ILLUSTRATION 7 CARTE DE LOCALISATION DES ACTEURS PRIVÉS PRISE EN COMPTE COMME ÉCHANTILLON	13
ILLUSTRATION 8 CARTE DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX DU CENTRE HISTORIQUE	16
ILLUSTRATION 9 CARTE DES QUARTIERS DU CENTRE HISTORIQUE, DIRECTION DE LA DÉCENTRALISATION ET DE L'AMÉNAGEMENT	18
ILLUSTRATION 10 CARTE DE L'ÉTUDE: « LIMITES BORROSOS » DES QUARTIERS DU CENTRE HISTORIQUE	19
ILLUSTRATION 11 CARTE FINALE INSPIRÉE PAR TOUS LES AXES DE L'ÉCHANTILLON	20
ILLUSTRATION 12 CUENCA, CARTE DE LOCALISATION	32
ILLUSTRATION 13 AFFICHE COMITÉ DE ACCIÓN CIVICA	34
ILLUSTRATION 14 PROPOSAL OF THE INSCRIPTION OF THE HISTORIC CENTER OF CUENCA ECUADOR	37
ILLUSTRATION 15 PROPOSAL AREA FOR THE INCLUSION ON THE WORLD HERITAGE LIST	38
ILLUSTRATION 16 BÂTIMENT DE VALEUR ÉMERGENTES (E)	41
ILLUSTRATION 17 BÂTIMENT A VALEUR ARCHITECTURALE A (VAR-A)	41
ILLUSTRATION 18 BÂTIMENT DE VALEUR ARCHITECTURALE B (VAR- B)	42
ILLUSTRATION 19 BÂTIMENT A VALEUR ENVIRONNEMENTALE (A)	42
ILLUSTRATION 20 BÂTIMENT SANS VALEUR SPÉCIALE (SV)	43
ILLUSTRATION 21 BÂTIMENT A IMPACT NÉGATIF (N)	43
ILLUSTRATION 22 CARTE : DÉLIMITATION DU CENTRE HISTORIQUE DE CUENCA	45
SOURCE :	
ILLUSTRATION 23 CATEGORISATION DES BIENS IMMOBILIERS DANS LE CENTRE HISTORIQUE ET LA ZONE TAMPON.	48
ILLUSTRATION 24 CARTE : PROJETS ARCHITECTURAUX DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE CUENCA 2004-2009	50
ILLUSTRATION 25 PROJETS ARCHITECTURAUX DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE CUENCA 2009-2014	51
ILLUSTRATION 26 PROJETS ARCHITECTURAUX DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE CUENCA 2014--2018	52
ILLUSTRATION 27 CARTE : PARKINGS PUBLICS ET PRIVÉS DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE CUENCA	54
ILLUSTRATION 28 IMMEUBLE PATRIMONIAL TRANSFORMÉ EN PARKING 1	55
ILLUSTRATION 29 IMMEUBLE PATRIMONIAL TRANSFORMÉ EN PARKING 2	55
ILLUSTRATION 30 DÉTERIORATION DU BÂTIMENT PATRIMONIAL 2019, QUARTIER DE CINCO ESQUINAS-CUENCA	67
ILLUSTRATION 31 EDIFICATION PATRIMONIALE CONSTRUITE EN 1890 ILLEGALEMENT DÉMOLIE EN 2019	68
ILLUSTRATION 32 PLAZA DE SAN FRANCISCO EN 2013	71
ILLUSTRATION 33 TRAVAUX SUR LA PLAZA DE SAN FRANCISCO	71
ILLUSTRATION 34 TRAVAUX TERMINÉS SUR LA PLACE DE SAN FRANCISCO	72
ILLUSTRATION 35 TOITURE PROVISOIRE DANS DES LOCAUX COMMERCIAUX	72
ILLUSTRATION 36 COMPLEXE PATRIMONIAL TODOS SANTOS	81
ILLUSTRATION 37 ATELIERS PARTICIPATIFS DE SENSIBILISATION	83
ILLUSTRATION 38 CAMPAGNES DE PARTICIPATION CITOYENNE	83
ILLUSTRATION 39 XXÈME ANNIVERSAIRE DU CENTRE HISTORIQUE DE CUENCA EN TANT QUE PATRIMOINE CULTUREL DE L'HUMANITÉ.	84
ILLUSTRATION 40 CARTE DES ACTIVITÉS D'HÉBERGEMENT DANS LE CENTRE HISTORIQUE ENREGISTRÉES EN 2016	94
ILLUSTRATION 41 HOTEL DE LAS CULTURAS	96

<b>ILLUSTRACIÓN 42 FAÇADE HÔTEL INCA REAL</b>	96
<b>ILLUSTRATION 43 HOTEL INCA REAL</b>	97
<b>ILLUSTRATION 44 HOTEL MANSIÓN ALCÁZAR</b>	97
<b>ILLUSTRATION 45 HOTEL MANSION ALCAZAR</b>	98

## **Annexes**

Liste des annexes :

**Annexe A.** Tableau hypothèses – enjeux p. 109

**Annexe B.** Liste des entretiens p. 111

**Annexe C.** Tableau classification de biens immeubles dans le centre historique et interventions autorisées p. 114

## Annexe A : Tableau hypothèses - enjeux

Hypothèses	Enjeux
<p>1. Les plans de gestion du patrimoine urbain de la ville, élaborés par des organismes publics, n'ont pas eu des résultats efficaces en termes de conservation et de valorisation patrimoniale. En outre, ils n'ont pas réussi à créer une véritable valeur ajoutée aux biens patrimoniaux, ni des avantages à leurs propriétaires.</p>	<p><b>Action publique.</b> Rendre acceptable la dépense privée pour conserver le patrimoine.</p>
<p>2. Tous les acteurs critiquent la gestion des dernières années et l'état de conservation du patrimoine urbain de la ville.</p>	<p><b>Diagnostic.</b> Perception des acteurs sur l'état de conservation du patrimoine actuelle. Si cela a fonctionné jusqu'à présent ou non, si cela devrait continuer ou non. S'il y a des divergences de point de vue selon le type acteurs ou non.</p>
<p>3. Les acteurs privés, propriétaires de biens d'inventaire ont des revendications vis-à-vis des règles par l'action publique. Ils demandent un assouplissement des outils juridiques imposés, plus d'incitations et la possibilité d'être des acteurs intégrés qui participent de manière active à la conservation et à la valorisation du patrimoine de la ville.</p>	<p><b>Gouvernance &amp; conservation.</b> Les acteurs cherchent-ils un assouplissement des règles ? Interpellent-ils le pouvoir publique pour qu'il fasse des changements ? Eux-mêmes veulent-ils devenir des acteurs ?</p>
<p>4. Sur la base des difficultés à travailler ensemble, les acteurs affirment le besoin d'un changement dans la coordination entre eux / de nouvelles modalités de gouvernance. Ce qui conduira à la modification de la gestion du patrimoine pour assurer une conservation et</p>	<p><b>Gouvernance.</b> Existe-t-il une gouvernance participative ou un manque de coordination ? Des outils de financement ou des incitations ont été mis en place ? Tous cherchent-ils les mêmes objectifs ? Du point de vue des citoyens influents, des plans et la conservation</p>

<p>une valorisation efficaces.</p>	<p>valorisation du patrimoine doivent-ils changer</p>
<p>5. Le tourisme, déclencher de l'activité hôtelière dans la ville est devenu un outil de réhabilitation et de conservation du patrimoine, qui a entraîné avec lui la mise en place des outils de gestion acceptés par les investisseurs/ propriétaires.</p>	<p><b>Valorisation touristique du patrimoine.</b> Il est vérifié que les entreprises hôtelières ont contribué à la génération d'expériences vécues par les visiteurs. Ces expériences ont lié les visiteurs au patrimoine de la ville, assurant ainsi la valorisation et prise de conscience du patrimoine à une échelle au-delà du local. Mais en termes de conservation, les résultats ne sont pas clairs.</p>

## Annexe B Liste des entretiens

TABLEAU ENTRETIENS- DATES-ACTEURS				
Type d'acteur	Numéro Date Durée de l'entretien	Organisme - metier	Nom	Particularité
<b>Représentants d'organismes publics / gouvernementaux</b>	E1-A 09-07-2019 28min 21seg	Directeur général DAHP 2019-2023	Felipe Manosalvas	Mode de gestion 2019- 2023 de la DAHP
	E1- B 25-07-19 24min 13seg	Techniciene DAHP depuis 2015	Nelson Galan	Sujet : État et gestion du centre historique & Plans de valorisation des biens bâtis - patrimoine urbain
	E1-C 22-07-19 24min 12 seg	Technicien DAHP depuis 2015	Catalina Delgado	Sujet : sensibilisation et travail avec des acteurs privés
	E1-D 23-07-19 11min 56 seg	Techniciene DAHP depuis 2015	Sandra Washima	Sujet : Bâtiments à valeur patrimoniale dans le centre historique & Investissements hôteliers
	E1-E 25-07-2019 15min	Avocate DAHP depuis 2015	Maria Arevalo	Sujet: Loi de la culture et les ordonnances pour la gestion des zones historiques et patrimoniales
	E2	Directrice générale Fondation touristique de Cuenca 2019- 2023	<b>Angelica Leon</b>	Pas realisee.
<b>Acteurs prives</b>	E3	Propietarie	Rosana Gil	Bien patrimonial VAR B

<b>Hotels/ maisons</b>	28-07-19 11min			
	E4 26-07-19 17min 37seg	Proprietaire	Juan Jose Paredes	Bien patrimonial Ambiental
	E5 23-07-19 05min 36seg	Proprietaire	Guadalupe Farez	Bien patrimonial VARB
	E6 23-07-2019 32min 26 seg	Propriétaire + investissement hôtelier Président AHOTEC	Pablo Vanegas	Bien a valeur negative
	E7 25-07-2019 21min 12seg	Propriétaire + investissement	Magdalena Corral	Bien patrimonial VARB - hotel investissement familial « De las culturas »
	E8 23-07-2019 15min 55seg	Propriétaire + investissement	Francisca Pesantes	Bien patrimonial VARB - hotel investissement familial « Posada del Rey »
	E9 24-07-2019 13min 43seg	Propriétaire + investissement	Tania sarmiento	Bien patrimonial VARA - hotel investissement familial « Inca Real »
	E10 24-07-2019 12min 53 seg	Hotelier (Responsable de l'hôtel)	Maritza Farfan	Bien patrimonial VARA - hotel investissement familial attache a une chaine hoteliere « Mansion Alcazar »
	E11 09-07-19 10min	Hotelier (Responsable de l'hôtel)	Patricio Freire	Bien patrimonial VARA - hotel investissement chaine hoteliere « Cruz del Vado »
	<b>Spécialistes du</b>	E12 26-06-2019	Peintre-muraliste	Eduardo Vega

<b>patrimoine et du tourisme à Cuenca</b>	48min 46seg	indépendant / "Accion civica"		
	E13 04-07-2019 18min 41seg	Les doyenne du département de tourisme et de l'hospitalité	Karina Farfan	

*Réalisation personnelle*

**Annexe C. Tableau classification de biens immeubles dans le centre historique et interventions autorisées.**

	<b>Sous-classification ou valeur</b>	<b>Définition</b>	<b>Type d'intervention autorisé</b>
<p><b>Portée Architectural</b></p> <p><i>(Ambito Arquitectonico)</i></p> <p>Total de biens :9967</p>	<p>Bâtiments de valeur Émergentes (E)</p> <p>Total de biens : 36</p> 	<p>Sont ces bâtiments qui, en raison de leur esthétique, de leur historique, de leur échelle ou de leur importance particulière pour la communauté, jouent un rôle exceptionnellement dominant dans le tissu urbain ou zone dans laquelle ils sont insérés.</p>	<p>Conservation &amp; Restauration</p>
	<p>Bâtiments à valeur architecturale A (VAR A)</p> <p>Total de biens : 175</p> 	<p>C'est le nom des bâtiments qui, remplissant un rôle constitutif dans la morphologie de la section, du bloc ou de la zone dans laquelle ils sont insérés en raison de leurs caractéristiques Esthétiques, historiques ou pour leur signification sociale, ils ont des valeurs exceptionnelles, ce qui leur confère un rôle particulier au sein de leur propre tissu ou zone urbaine.</p>	<p>Conservation &amp; Restauration</p>
	<p>Bâtiments de valeur architecturale B (VAR B)</p> <p>Total de biens : 1547</p> 	<p>Son rôle est de consolider un tissu cohérent avec l'esthétique de la ville ou de la zone dans laquelle ils sont situés et peut être enrichi par des attributs historiques ou des significations importantes Pour la communauté locale. Du point de vue de leur organisation spatiale, ils expriment clairement des formes de vie qui reflètent la culture et l'utilisation de l'espace communautaire.</p>	<p>Conservation &amp; Réhabilitation architecturales</p>
	<p>Bâtiments à valeur environnementale (A)</p>	<p>Ces bâtiments se caractérisent par permettre et renforcer une lisibilité cohérente de la ville</p>	<p>Conservation &amp; Réhabilitation</p>

<p>Total de biens : 1496</p> 	<p>ou de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ce sont des bâtiments dont les caractéristiques esthétiques, historiques ou d'échelle ne se distinguent pas de façon particulière, remplissant un rôle complémentaire dans une lecture globale du quartier ou de la ville. Ses caractéristiques matérielles, la technologie utilisée pour sa construction et ses solutions spatiales reflètent fortement l'expression de la culture populaire.</p>	<p>architecturales</p>
<p>Bâtiments sans valeur spéciale (SV) Total de biens : 6260</p> 	<p>Leur présence n'a pas de signification particulière pour la ville ou la région. Bien qu'ils ne soient pas l'expression de la tradition architecturale locale (par la forme ou par la technologie), ils n'exercent pas une action de déconfiguration, qui affecte de manière significative la forme urbaine. Son intégration est admissible.</p>	<p>Dans ces derniers, la conservation, la réhabilitation architecturale et même le remplacement de nouveaux bâtiments seront autorisés, à condition qu'ils soient basés sur les déterminants du secteur et les caractéristiques de la section.</p>
<p>Bâtiments à impact négatif (N) Total de biens : 453</p> 	<p>Sont les bâtiments qui, en raison de leur échelle, de la technologie utilisée, du manque de qualités esthétiques dans leur conception, détériorent l'image urbaine du quartier, de la ville ou de la zone du Ils sont insérés. Sa présence constitue un effet sensible sur la cohérence morphologique urbaine.</p>	<p>Ils seront susceptibles d'être démolis et remplacés par de nouveaux bâtiments.</p>

Source : GAD municipal del cantón Cuenca, Cuenca.gob.ec, [en ligne]  
<http://www.cuenca.gob.ec/> (consulté le 28 mai 2019) – Réalisation personnelle.