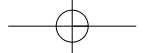
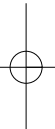
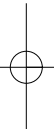
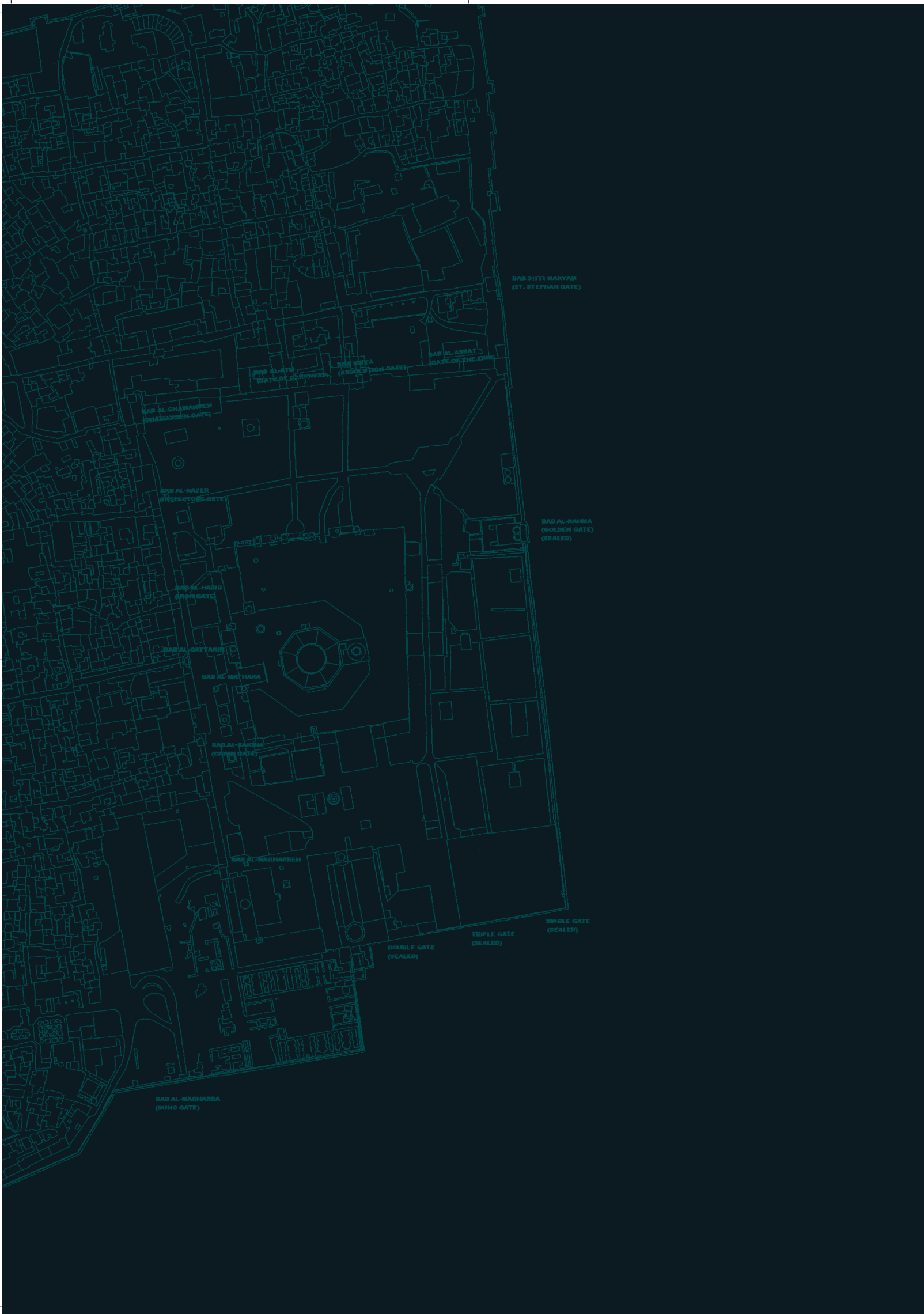


**Méthode RehabiMed
pour la réhabilitation
de l'architecture
traditionnelle
méditerranéenne**

Une approche
de la réhabilitation
des espaces bâtis
traditionnels





I/ La réhabilitation en tant que processus

La réhabilitation de l'architecture traditionnelle doit être resituée dans le cadre d'un processus de revitalisation et de régénération du territoire dans lequel elle s'intègre, soit dans un domaine urbain soit dans un domaine rural. Elle doit être comprise comme une intervention aussi bien sur l'environnement physique que sur la population qu'il héberge, sur l'ensemble des activités culturelles, sociales et économiques qui définissent l'« ambiance sociale », avec l'objectif prioritaire d'améliorer les conditions de vie de cette population parallèlement à l'amélioration de la qualité de la zone et de l'environnement « construit », en conservant et en promouvant ses valeurs culturelles et patrimoniales, et en garantissant en même temps son adaptation cohérente aux nécessités de la vie contemporaine.

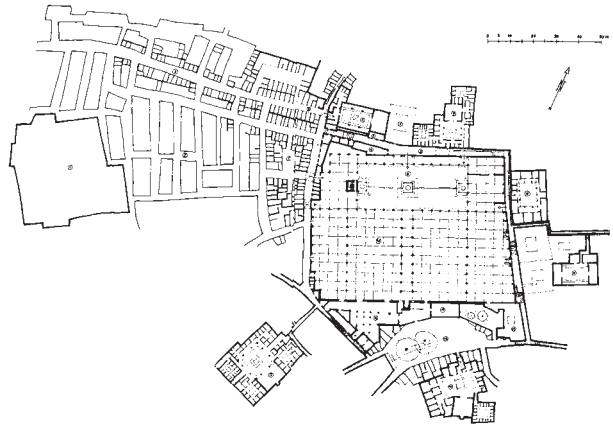
La réhabilitation doit être un processus de transformation lent et programmé, loin des interventions brusques et rapides, avec des objectifs à moyen et à long terme, qui doit commencer par un geste politique décidé et ne doit pas culminer avec l'exécution de projets spécifiques, mais qui exige une action et une évaluation continues en accord avec l'évolution de la zone et de ses habitants.

II/ Objectif de la méthode

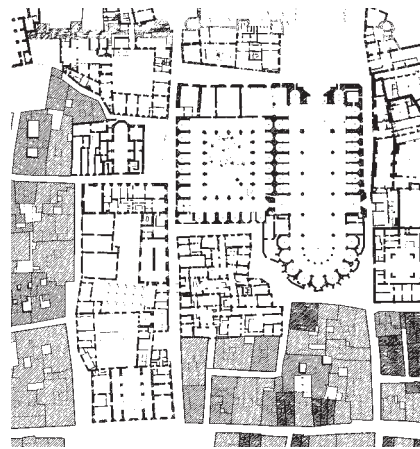
La méthode a pour objectif *d'ordonner et de systématiser les étapes du processus de réhabilitation* (de la volonté politique à l'exécution et à l'évaluation de l'intervention), *d'identifier les outils et les instruments* à considérer (techniques, administratifs et légaux) pour leur gestion et leur développement optimums, et de *définir les critères* qui doivent permettre de réfléchir sur les problèmes et les stratégies à mettre en place pour garantir le succès du processus.

La méthode, destinée à l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus de réhabilitation, mais avant tout aux pouvoirs publics – qui doivent s'ériger en promoteurs du processus – ainsi qu'aux techniciens chargés de coordonner et de gérer son application, a pour objectif d'aider à la construction d'un cadre optimum pour la réhabilitation de l'enclave traditionnelle, et à la définition de modèles d'action globaux et cohérents avec les spécificités de chaque lieu, dépassant les interventions isolées habituelles.

RehabiMed propose une méthode d'intervention ambitieuse, dans l'intention de sensibiliser les pouvoirs publics et les techniciens quant à la complexité de ce type de processus, qui est habituellement envisagé de manière trop schématique (analyses trop génériques, réflexion unilatérale à court terme, interventions isolées, partielles et sans évaluation postérieure), ne recherchant très souvent que des résultats immédiats, entraînant des conséquences imprévisibles, des hypothèques sociales ou des pertes patrimoniales irrécupérables.



La mosquée et le bazar sont des pièces importantes dans la configuration de la ville musulmane. Fès, Maroc. Benévolo



L'église (cathédrale), la place de la mairie et le marché le sont pour la ville chrétienne. Barcelone, Catalogne, Espagne. Busquets

La méthode RehabiMed prétend aider à l'amélioration du processus et elle se présente comme un cadre de référence idéal mais assume le fait que son application dépendra de la réalité de chaque pays, sujette à des impératifs légaux, socioculturels, politiques ou techniques très différents les uns des autres. La méthode permet son développement partiel, ou avec des intensités inégales dans chacune de ses étapes, mais toujours avec la nécessité de compréhension globale du processus et de l'acceptation de ses principes : connaissance exhaustive du domaine d'intervention, obtention d'un vaste consensus social quant à l'élaboration de la stratégie, considération des objectifs à long terme, etc.

III/ Principes de la méthode

La méthode assume *cinq principes de base* comme garantie du succès du processus de réhabilitation / revitalisation.

- ▶ **L'intégration**, en comprenant l'espace traditionnel, la ville historique et le territoire rural comme faisant partie d'un territoire à plus grande échelle dans lequel il doit s'insérer et s'articuler dans la perspective de sa singularité historique et non comme une enclave isolée.
- ▶ **La globalité**, en considérant une vision multisectorielle du processus en termes économiques, sociaux et environnementaux, et non seulement d'un point de vue exclusivement technique ou urbanistique mais en définissant une stratégie intégrale qui permette l'équilibre entre la mise en valeur d'un patrimoine collectif et l'amélioration de la qualité de vie de la population.
- ▶ **La concertation**, en envisageant, dans la perspective de la revendication d'un contexte clair d'intervention publique, un nouveau cadre de gouvernance dans lequel les agents concernés par la réhabilitation (hommes politiques, techniciens, agents sociaux, etc. et évidemment les habitants) s'impliquent dans le processus à la recherche d'un consensus d'action, véritable garantie de durabilité.



Vue aérienne d'un tissu urbain traditionnel musulman, la médina de Tripoli, Lybie, et celle d'un centre historique européen, à Barcelone, Catalogne, Espagne

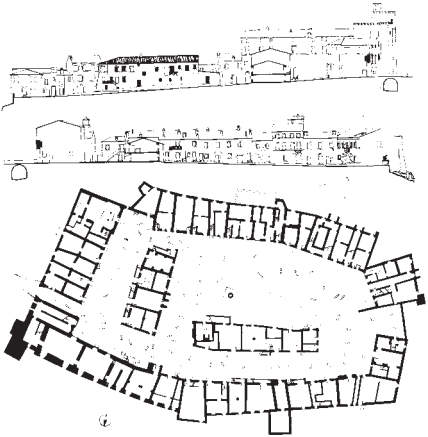
- ▶ **La flexibilité**, en assumant le fait que la longue durée des processus de réhabilitation exige l'évaluation continue de l'intervention ainsi que la possibilité de réorientation de la stratégie de réhabilitation, afin de l'adapter aux changements sociaux, économiques, etc. souvent imprévisibles *a priori*, qui conditionnent l'évolution du territoire.
- ▶ **L'adaptabilité**, en définissant uniquement un cadre-guide pour faciliter la gestion de la réhabilitation, sans prétendre trouver des solutions généralisables aux problématiques de l'habitat traditionnel pour l'ensemble du bassin méditerranéen, mais plutôt en assumant le fait que la concrétisation des stratégies et des propositions d'action sera conditionnée par les spécificités de chaque contexte local.

IV/ Phases de la méthode

La méthode est structurée en cinq phases d'intervention, dans lesquelles on peut situer huit étapes ou moments clé du processus.

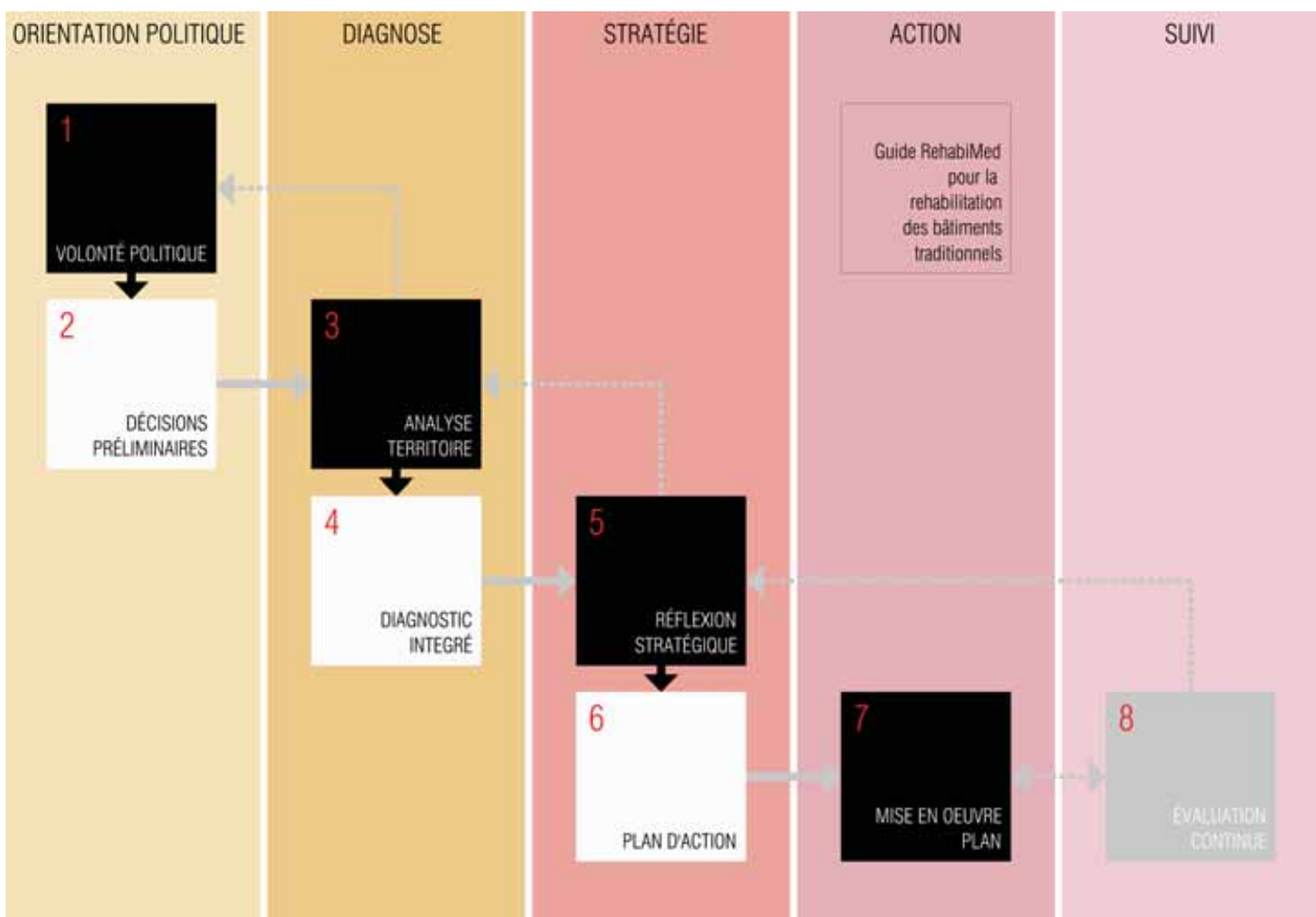
- ▶ **L'orientation politique.** Le processus commence avec la *volonté politique* d'agir (étape 1) et c'est avec elle que sont prises les *décisions préliminaires* (étape 2) nécessaires à l'organisation et à la gestion de manière adéquate du processus de réhabilitation : la délimitation du domaine d'intervention, la décision quant à la nature des actions à réaliser ainsi que la définition du cadre de gouvernance, c'est-à-dire la manière dont sera gérée l'intervention des différents agents impliqués dans la réhabilitation ainsi que la participation des habitants.
- ▶ **Le diagnostic.** Avant de décider d'une stratégie d'intervention il est nécessaire de vérifier les impératifs légaux en vigueur et de bien connaître le domaine d'intervention grâce à une *analyse du territoire* (étape 3), avec un programme d'études multisectorielles cohérent avec le lieu et l'orientation politique prise ainsi qu'avec la reconnaissance des besoins et des demandes des habitants. Dans la phase d'analyse, il est possible d'identifier des problèmes non perçus au cours de la phase d'*orientation politique*, obligeant à reconsidérer cette orientation (phase 1). À partir de l'analyse, on élaborera le *diagnostic intégré* (étape 4), c'est-à-dire un rapport de l'état actuel de la zone, accepté socialement et disposant de l'aval politique correspondant, dans lequel seront détaillés les potentiels ainsi que les dysfonctions.
- ▶ **La stratégie.** À partir des points critiques du domaine identifié dans le diagnostic intégré, et au travers d'une *réflexion stratégique* (étape 5) qui prendra en considération un ensemble de prémisses quant à la stratégie et la durabilité, on définira un ensemble d'hypothèses d'intervention qui seront évaluées afin de vérifier la viabilité de la stratégie. Dans le processus de réflexion, il est possible de détecter si la phase d'analyse est insuffisante et si l'on doit revenir à la phase 2 pour compléter le diagnostic de la zone. Après avoir décidé du scénario-objectif que l'on doit assumer, un *Plan d'action* (étape 6) détaillera

l'ensemble des actions à développer pour l'atteindre. Le plan sera accepté socialement par consensus, approuvé par les responsables politiques. Joint aux projets et politiques à réaliser, il développera alors les instruments légaux et opérationnels adéquats permettant de le mener à terme.



Hameau de San Vitorino Presso Roma, d'origine médiévale. Benevolo

- ▶ **L'action.** Dans cette phase seront menées à terme toutes les *interventions* (étape 7) prévues dans le *Plan d'action*, aussi bien les actions de type urbanistique que les projets spécifiques sur les bâtiments, l'espace libre, etc. ainsi que les mesures complémentaires de type social, économique ou environnemental. Pour les projets de réhabilitation de bâtiments, on appliquera le *Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments traditionnels*.
- ▶ **Le suivi.** La phase d'*évaluation continue* (étape 8) des interventions sera entamée parallèlement aux interventions qui seront menées à terme. Cette évaluation, qui sera réalisée pendant le développement des actions, mais qui sera maintenue une fois celles-ci terminées, doit permettre de contrôler le degré de satisfaction de l'accomplissement des objectifs envisagés dans la phase de réflexion. Dans le cas où l'on constatera que les interventions ne donnent pas les résultats espérés ou que les conditions d'évolution ne sont pas celles qui auront été prévues *a priori*, on devra revenir à la phase de réflexion stratégique ou même, si l'on perçoit que les conditions du territoire ont évolué, à celle du diagnostic.



I. Orientation politique

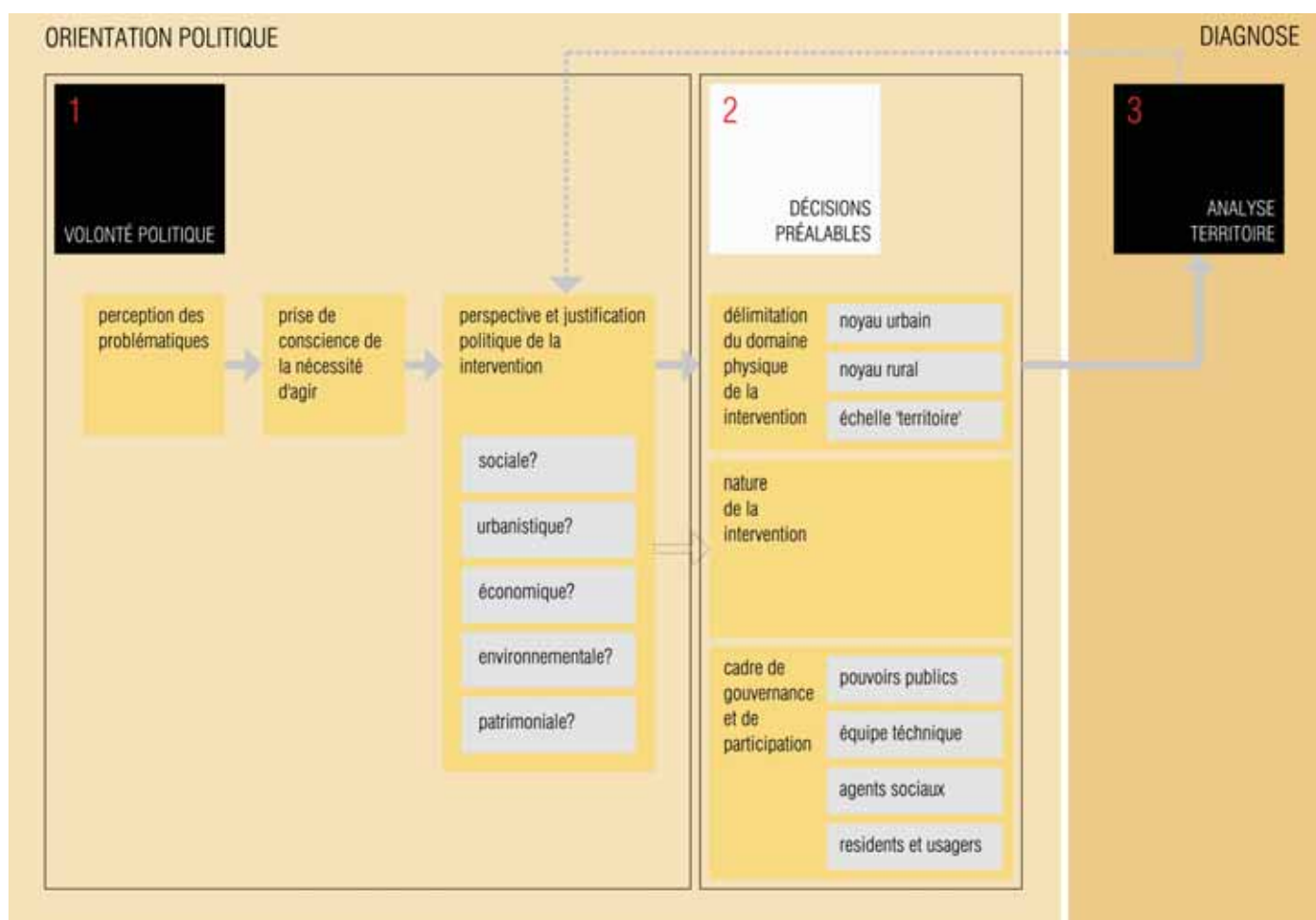
1 Volonté politique

Le processus de réhabilitation commence avec la décision politique d'agir. Cette décision doit être prise par l'administration sur la base de la perception des problèmes qui affectent une zone déterminée, mais elle peut aussi être motivée comme réponse à la pression de la société civile ou à l'initiative du secteur privé.

Perception des problématiques

La vitesse des changements économiques et socioculturels dans les sociétés méditerranéennes au cours de ce dernier siècle a impliqué une rapide obsolescence des habitats traditionnels, incapables de s'adapter à des changements si brusques en si peu de temps, et se voyant affectés par une grande variété de problèmes de types économique, social, urbanistique et environnemental.

L'extrême diversité des origines et de l'évolution historique des différentes typologies d'habitat méditerranéen, l'hétérogénéité des conditions géographiques et sociales, les différentes cultures



artistiques et constructives, etc. ainsi que les différents contextes économiques et sociaux actuels ont entraîné une grande diversité des problèmes qui les affectent.

À partir de la perception de l'ensemble des problèmes et des tendances négatives qui affectent une zone déterminée que doit être assumée la nécessité politique d'agir pour les résoudre. Il s'agit d'une diversité de problèmes qui mènera aussi à la définition de réponses diverses.

Prise de conscience de la nécessité d'agir

L'initiative publique doit diriger l'intervention qui permettra d'*adapter la structure et l'usage de l'habitat traditionnel aux besoins d'un territoire contemporain*, c'est-à-dire de promouvoir sa redéfinition comme un environnement qui facilite la vie d'aujourd'hui et non comme un espace qui la rend plus difficile. C'est un pari difficile pour une architecture qui, dans de nombreux cas, présente des caractéristiques qui rendent cette adaptabilité très compliquée.

De l'implication résolue des pouvoirs publics, en tant qu'initiateurs et garants de l'ensemble du processus, dans lequel devra s'impliquer l'ensemble des agents sociaux de la zone, dépendra sans le moindre doute le succès du processus de réhabilitation.

Perspective et justification politique de l'intervention

La nécessité de la réhabilitation n'est pas uniquement justifiée par la volonté de préservation et de mise en valeur de l'architecture traditionnelle mais elle doit aussi avoir pour objectif prioritaire *l'amélioration des conditions de vie de la population qu'elle accueille, parallèlement à l'amélioration de la qualité du territoire physique*.

C'est de ce point de vue que les pouvoirs politiques doivent assumer le fait que la nécessaire amélioration des conditions de vie de la population oblige à s'écarter des stratégies excessivement conservatrices et des liens historiques inflexibles.

Avec cet objectif de départ, le processus de réhabilitation peut être orienté et justifié politiquement vers la résolution d'une grande variété de problématiques, presque toujours complémentaires.

- ▶ Dans une **perspective sociale**, avec pour objectif de lutter contre la pauvreté, de développer la cohésion sociale, d'éviter l'exclusion sociale, de freiner les processus de régression démographique ou de satisfaire les nécessités sociales et culturelles des résidents et usagers.
- ▶ Dans une **perspective urbanistique**, avec pour objectif de revaloriser un environnement dégradé ou en décadence, de revitaliser le tissu résidentiel et d'améliorer ses conditions d'habitabilité, de re-qualifier l'espace libre ou de rénover et d'améliorer les infrastructures existantes.
- ▶ Dans une **perspective économique**, avec pour objectif de dynamiser et de diversifier les activités économiques ou



L'objectif prioritaire du processus de réhabilitation de l'architecture traditionnelle doit être l'amélioration des conditions de vie de la population qu'elle accueille. Al Bara et Apamea, Syrie

d'améliorer l'attrait et l'intégration de la zone dans sa propre ville ou région.

- ▶ Dans une **perspective environnementale**, avec pour objectif d'améliorer la qualité environnementale de l'ensemble (pollution, confort thermique et lumineux, etc.) ou d'optimiser la gestion des flux énergétiques et physiques (gestion des déchets, cycle de l'eau, etc.).
- ▶ Et, enfin, dans une **perspective patrimoniale**, avec pour objectif de conserver et de mettre en valeur le patrimoine construit, de préserver et de mettre en valeur le paysage culturel et naturel, ou de réhabiliter et d'intégrer de manière cohérente le patrimoine aux conditions nécessaires de la vie actuelle.



Il est nécessaire d'adapter les tissus historiques urbains aux défis de la ville contemporaine et d'évaluer le rôle de l'architecture rurale dans un territoire de plus en plus urbanisé

2 Décisions préalables

Délimitation du domaine physique d'intervention

Il est important de définir avec exactitude ce que sera le domaine géographique concret de l'intervention, étant donné que de cette définition dépendra le bon développement du processus : depuis la perspective de l'élaboration d'une analyse exhaustive de la zone, à la définition cohérente des limites du domaine envisagé ou de l'étendue géographique des aides financières.

La délimitation du domaine physique de l'intervention, bien qu'il s'agisse parfois d'une question compliquée du fait de la continuité des tissus au sein d'une ville ou d'un territoire, peut répondre à des critères divers. Ceux-ci ne sont pas toujours de type administratif ou géographique, mais ce sont parfois des critères d'unité morphologique, typologique ou paysagistique, économique ou sociale, ou même des critères en accord avec le sentiment d'appartenance de ses habitants.

Les typologies de domaine que nous considérons sont pour l'essentiel au nombre de trois :

- ▶ le **noyau urbain**, aussi bien un « centre historique » à partir duquel s'est organisée une ville que toute autre zone ancienne qui aurait été absorbée par un système urbain ;
- ▶ le **noyau rural**, c'est-à-dire un village qui base de préférence son activité économique sur les systèmes agricoles et qui conserve encore ses caractéristiques historiques sans aucune altération ou avec peu de modifications, bien qu'il s'y trouve des bâtiments, des constructions ou des éléments nouveaux peu pertinents ou que se soient produites des opérations ponctuelles de transformation ;
- ▶ l'échelle du **territoire rural**, c'est-à-dire des zones ayant des caractéristiques traditionnelles dans lesquelles sont situés des édifices disséminés ainsi que d'autres types de constructions auxiliaires formant une certaine unité paysagistique.

Il faut aussi signaler que, bien que nous focalisons notre action sur une zone géographique spécifique, il est important de ne pas oublier les territoires limitrophes, aussi bien dans la phase d'analyse que dans les décisions stratégiques, étant donné que l'action dans un territoire déterminé aura des répercussions sur les territoires contigus. De la même manière, il est aussi indispensable de considérer la relation et l'insertion de notre zone d'action dans des territoires plus grands (ville, agglomération, région, etc.), rendant compatibles les intérêts locaux avec les intérêts globaux.

Pour que l'application du programme de réhabilitation soit effective, il est souhaitable de donner une forme légale spécifique au domaine afin de pouvoir faciliter la prise de décisions, la gestion efficace du processus ainsi que la mise en



Trois types de domaines d'intervention : un village rural de l'intérieur de la Catalogne ; le territoire du delta du Llobregat à proximité de Barcelone et Ortigia, le centre historique de Syracuse, Sicile, Italie

place des actions. Cette régulation légale de la « zone de réhabilitation » est inexistante dans la majorité des pays de la Méditerranée, et dans certains d'entre eux cette figure légale se limite exclusivement à délimiter des « zones de protection ou de conservation ». De la même manière, la figure légale de « zone de réhabilitation » se limite presque exclusivement à des zones urbaines ou des centres historiques, et elle est quasi inexistante pour les territoires ruraux.

Définition du cadre de gouvernance et de participation

La gouvernance est l'ensemble des règles formelles et informelles (normes, réglementations, procédures, coutumes, etc.) qui précisent les modes d'interaction entre les acteurs impliqués dans un processus de prise de décisions dans les affaires publiques. C'est aussi, par conséquent, le cas d'un processus de réhabilitation comme celui que nous proposons. La gouvernance est en outre l'ensemble des mécanismes au travers desquels les citoyens et les groupes sociaux articulent leurs intérêts, exercent leurs droits et obligations, et agissent comme médiateurs lors de leurs désaccords.

Comme nous l'avons signalé auparavant, le rôle des pouvoirs publics est primordial en tant qu'agents promoteurs et garants du processus de réhabilitation bien que soient nécessaires, pour que celui-ci soit un succès, la gestion du processus de la part de techniciens préparés ainsi que l'implication du reste des acteurs présents sur le territoire, aussi bien les habitants que les autres groupes sociaux impliqués (entreprises privées, associations de commerçants, sociétés civiles, etc.), étant donné qu'ils doivent tous s'identifier et se sentir partie prenante d'un *projet collectif*.

La mise en place de ces *règles du jeu* qui, dans notre cas, doivent s'étendre aussi aux phases d'analyse et d'action, doit garantir un échange d'information ainsi que des initiatives efficaces parmi les différents acteurs du territoire. Dans le domaine local, la disparité des perceptions est fréquente et répétée. Par conséquent, une gouvernance induisant à faire partager des perceptions à tous les acteurs locaux sera cruciale pour avancer vers la durabilité.

Les différents groupes d'acteurs impliqués dans le processus sont les *pouvoirs publics*, les *équipes techniques*, l'*ensemble des agents sociaux*, et les *résidents et usagers*.

- Les **pouvoirs publics**, comme nous l'avons expliqué auparavant, seront les promoteurs et les garants de l'ensemble du processus de réhabilitation. Leur rôle est essentiel, et ils doivent s'impliquer dans la sensibilisation et l'implication des différents secteurs de la société. En tant que représentants de l'ensemble des citoyens, ils seront chargés de donner leur aval aux différentes phases du processus en fonction de leur viabilité, tout particulièrement du *Diagnostic partagé* et du *Plan d'action*, qui seront le résultat d'un travail technique et d'une expression populaire. Ils mettront en place le dialogue le plus

régulier possible avec l'équipe technique qui leur transmettra l'évolution ainsi que les résultats dans les différentes phases du processus. Au cours de la première phase du processus, ils décideront de l'orientation et de la nature des actions à développer, en accord avec la perspective et la justification politique. Cette première décision, prise par consensus avec les *équipes techniques*, pourra être modifiée après la réalisation de la phase d'analyse. Ils auront un rôle indispensable au moment d'assumer l'exécution des projets et des politiques prévus dans le Plan d'action ainsi que dans la phase d'évaluation.

- L'**équipe technique** (ou les équipes techniques, selon la phase du processus), formée par des techniciens de l'administration ou des techniciens externes, sera chargée de la gestion et de la coordination du processus. L'ensemble du processus de réhabilitation est une opération techniquement complexe qui exige un grand professionnalisme pour être mené à terme. L'équipe peut être composée par des architectes et des urbanistes, mais aussi nécessairement par des ingénieurs, des sociologues, des économistes, des avocats, des géographes, etc. de telle manière que soit assurée, dans les différentes étapes où elle intervient de manière décisive (élaboration du diagnostic, élaboration du Plan d'action, etc.), la nécessaire coordination et le dialogue entre les différents points de vue et les différentes compétences. L'équipe sera en étroite relation avec les pouvoirs publics et elle partagera ses projets avec les agents sociaux et les citoyens. La participation de l'équipe technique est aussi indispensable dans la phase de suivi et de coordination des actions.
- Les **agents sociaux** (entreprises privées, sociétés et associations civiles, ONG, institutions éducatives et culturelles, publiques et privées, etc.) doivent participer aussi bien à la phase de diagnostic qu'à la définition stratégique, en présentant leurs attentes et leurs besoins, en articulant leurs intérêts et en les négociant avec le reste des agents. Leur participation est aussi importante dans la phase d'action (de l'initiative privée, des universités, etc.) au moment de réaliser et de mener à terme les projets et les actions, en coordonnant leurs intérêts avec les intérêts publics.
- Les **habitants et résidents** ont un rôle important à jouer dans l'ensemble du processus. Comme nous l'avons expliqué auparavant, un processus de réhabilitation a une importante composante de technique et de gestion, mais il doit aussi se construire avec la participation des habitants du territoire, qui devraient être les premiers intéressés. L'échange d'information ainsi que les initiatives doivent être envisagés entre la société civile et les techniciens, et ils doivent s'organiser au travers de débats, d'enquêtes, d'assemblées, etc. au cours des différentes phases du processus (diagnostic, stratégie et action). Les formes de participation peuvent varier selon le contexte ainsi qu'en fonction des conditions sociales, techniques et législatives de chaque pays. Le défi le plus difficile à relever est de transformer la possibilité de participation en une participation effective et représentative de l'ensemble des

I. Orientation politique

habitants et des groupes sociaux du territoire, aspect primordial pour garantir le véritable succès ainsi que la durabilité. L'approche participative requiert un effort et une volonté politique permanents de la part de l'administration dans la définition des procédures et des méthodes qui garantiront son effectivité, c'est-à-dire qu'elle sera réellement représentative de l'ensemble de la société, définissant le niveau, le moment et le contenu de cette participation.

Nature et champ de l'intervention

Il est nécessaire de faire une première réflexion politique et technique quant à la nature des actions à réaliser. Cette première réflexion, intuitive, préalable à l'analyse du territoire et au recueil des données objectives, sera conditionnée par le type de problématiques détectées ainsi que la perspective politique qui aura été exprimée au cours de la phase d'orientation. Cette réflexion conditionnera dans une certaine mesure le programme d'études multisectorielles à réaliser, bien qu'à partir de ces études on pourra identifier des aspects amenant à modifier cette première réflexion intuitive.



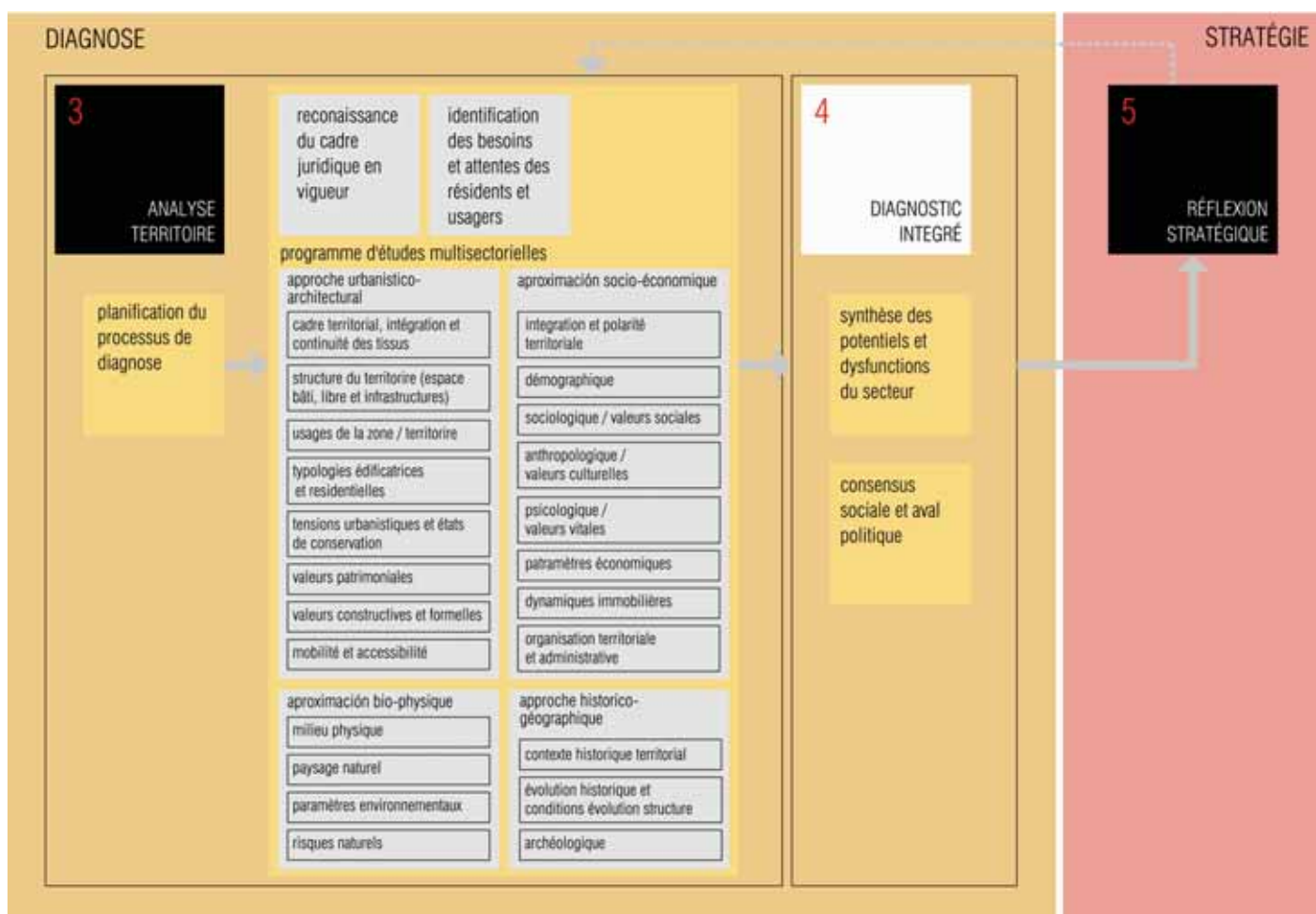
Les habitants ont un rôle important à jouer dans l'ensemble du processus, étant donné qu'ils sont chargés de donner vie à l'architecture traditionnelle. Baalbeck, Liban

3 Analyse du territoire

Préalablement à la prise de décisions, il sera indispensable d'avoir une bonne connaissance de la zone sur laquelle on souhaite intervenir, et de détecter ses points forts et ses déficiences, comme base préalable à la discussion et à la détermination de priorités et d'objectifs d'action. Cette découverte de la zone s'effectuera grâce à l'élaboration d'un ensemble d'études multisectorielles, à la connaissance des nécessités et attentes des résidents et usagers ainsi qu'au cadre légal en vigueur dans le domaine affecté par la réhabilitation.

Bien au-delà du regard éminemment urbanistique, sur lequel sont habituellement basées les opérations de réhabilitation, on recherchera une approche holistique du territoire dans laquelle, à partir de la lecture sectorielle de chaque discipline, on obtiendra une vision globale et intégrée des situations et des problèmes qui l'affectent.

La phase de diagnostic est tout particulièrement importante, étant donné que de sa concrétisation ainsi que de sa coordination et de sa perspective optimums dépendront l'adéquation et la cohérence des futures propositions d'action. La connaissance insuffisante de



II. Diagnose

la zone peut mener à des conclusions erronées, à des équivoques conceptuelles et à des résultats contradictoires.

Planification du processus de diagnose

La coordination du diagnostic sera effectuée sous la responsabilité d'une équipe technique. Sa première tâche sera la concrétisation d'un *programme d'études sectorielles*, dans lequel seront spécifiés le type d'études à développer ainsi que la manière de se coordonner afin d'optimiser les ressources et d'assurer la cohérence de l'ensemble. L'objectif de l'équipe technique est de garantir une lecture globale et plurielle du territoire, allant bien au-delà des visions partielles de chaque étude.

Le type d'études sera conditionné par la typologie du domaine d'intervention ainsi que par la nature des actions définies. Les études seront commandées à des techniciens spécialisés dans les différentes matières, et il est important que ces techniciens aient une certaine sensibilisation et une certaine formation sur le thème patrimonial afin de pouvoir détecter les valeurs patrimoniales de l'environnement construit (architectural, social, etc.) et d'orienter la discussion vers ses possibilités de préservation et de réhabilitation.

Une autre fonction de l'équipe technique sera la gestion des apports de la société civile de la zone (artisanat, petite industrie, secteur tertiaire, résidents et usagers, etc.) afin de construire un diagnostic consensuel respectant l'ensemble des intérêts. Dans le programme de développement du diagnostic seront concrétisés le moment, le niveau et la manière de la participation de la société civile, participation qui devrait aussi se produire pendant le développement des différentes études sectorielles en fonction des besoins (études sociologiques, de mobilité, psychologiques, etc.) L'équipe technique sera chargée, enfin, de l'élaboration et de la rédaction du document de synthèse du diagnostic, dans lequel seront identifiés les points critiques (points forts et dysfonctions) de la zone d'intervention. Ce document devra être accepté par l'ensemble des agents et avalisé par les pouvoirs politiques.

Reconnaissance du cadre légal en vigueur

Pendant l'étape d'analyse, il est important d'identifier les instruments légaux existants, comme point de départ pour leur redéfinition ou leur adaptation aux nécessités de la stratégie et des actions de réhabilitation.

Il est nécessaire d'identifier le cadre légal de l'action et de la gestion urbanistique, aussi bien en ce qui concerne les principes généraux (exercice des compétences et possibilités de l'action publique, droits et devoirs des propriétaires, etc.) que les possibilités de classification et de régulation du sol, la répartition des compétences entre les différentes administrations (locale, régionale, etc.), les types d'instruments et de figures existants (types de plans et de réglementations), les instruments de gestion

(expropriation, cession, coopération, etc.) ainsi que les mécanismes de discipline et de réglementation de l'action urbanistique et de construction (licences, infractions, etc.).

Il est important d'analyser les possibilités ainsi que les limites de l'action publique prévues dans la législation urbanistique, étant donné que de la possibilité de développer une action urbanistique dépendra le succès du processus. De la même manière, il faut insister sur le fait que l'analyse ne peut pas se limiter uniquement à notre strict domaine d'intervention, mais qu'elle devra envisager un contexte beaucoup plus vaste, étant donné que, par exemple, les *plans généraux* ou de *développement urbain* à l'échelle de la ville ou les *plans stratégiques territoriaux* peuvent conditionner le développement de plans spécifiques pour notre domaine d'action. L'analyse du cadre légal ne doit pas se limiter uniquement à la législation urbanistique mais elle doit envisager, évidemment, la réglementation faisant référence au patrimoine à l'échelle locale et à l'échelle générale (classification, protection, possibilités de transformation et d'usage, etc.) ainsi qu'à toute réglementation sectorielle qui, du fait de son évidente incidence sur la politique de réhabilitation, conditionnera son développement, depuis la législation de type environnemental (résidus, énergie, espaces naturels, etc.) jusqu'à la législation d'aspects sociaux (logement, santé, éducation, etc.) ou économiques (commerce, activités productives, etc.) ainsi que les différentes formes d'aide financière et les possibilités de les développer.

Programme d'études multisectorielles

On trouvera ci-dessous la description de l'ensemble des études sectorielles qui pourraient être menées à terme pour une correcte compréhension du territoire.

Le développement des travaux sera structuré dans une première phase de *recueil de données* (au moyen des travaux de terrain, des consultations de statistiques officielles et/ou d'indicateurs existants, de reconnaissance de travaux antérieurs, de sources documentaires ou de la consultation auprès des agents du territoire) ; puis une deuxième phase d'*analyse des données* ; suivie d'une troisième phase, pas moins importante, d'expression et de *visualisation des résultats* des études, de préférence au moyen de méthodes graphiques et de cartographie adéquate.

Approche urbanistico-architecturale

Cadre territorial, intégration et continuité des tissus

Analyse de la relation et de l'articulation du territoire objet de l'intervention avec les territoires limitrophes et à plus grande échelle (du quartier dans la ville, du hameau dans la région, etc.), point de départ d'une bonne approche urbanistique, analysant la continuité des tissus, des systèmes, de l'espace libre et des infrastructures, et évaluant leur degré d'articulation et d'intégration dans des territoires à plus grande échelle.

Structure du territoire

Analyse du domaine d'intervention dans la perspective de sa configuration physique, aussi bien des caractéristiques morphologiques des implantations et des bâtiments que de l'espace libre et des infrastructures, comme base de la mise en place de règles cohérentes d'intervention et de transformation. L'étude doit identifier la superposition de structures de différentes périodes, les différentes interventions et processus de transformation qui se sont produits (en coordination avec les études historiques et géographiques), ainsi que le rythme de croissance et de transformation du moment.

Dans un contexte urbain, il est nécessaire d'analyser les données structurelles du tissu urbain, aussi bien dans la perspective de l'analyse de l'espace occupé par les constructions (typologies et densités d'édification, formes de regroupement, hauteurs, profondeurs, etc.) qu'au moyen de l'identification du « vide » (espace libre privé, espace public constitué de rues et de places, de cours intérieures, de jardins, etc.), de ses formes (places, intersections, passages, porches, rues nouvelles, etc.) et de la relation et de l'articulation entre les deux. Cette analyse du territoire doit comprendre l'étude des infrastructures et des services existants (réseau d'assainissement, adduction d'eau, installation électrique, infrastructures de mobilité et de transport, etc.).

Dans un contexte du territoire rural, l'analyse de la structure du territoire doit se centrer sur l'analyse de la typologie et des formes des implantations (les noyaux regroupés, l'édification dispersée, les constructions auxiliaires, etc.), des formes et des systèmes de l'espace libre (typologies de paysage, diversité de modèles agricoles, systèmes forestiers, système hydrologique, etc.), de la relation entre les deux et des infrastructures existantes ainsi que de leur insertion dans le territoire, en hiérarchisant les différents niveaux et usages des chemins agricoles et les différents systèmes de contrôle de l'eau (réseau d'arrosage et de drainage, etc.).

Les résultats des études seront exprimés graphiquement grâce à l'élaboration d'une cartographie adéquate qui détaillera les différentes variables étudiées.

Usages de la zone / territoire

Description des usages présents dans le territoire, comme base permettant d'introduire la discussion quant à leur adéquation et leur suffisance.

L'analyse de la présence et de l'intensité des usages différenciera les usages naturels (systèmes forestiers, hydrauliques, etc.) déjà identifiés dans l'analyse de la structure du territoire, des activités humaines, que l'on classera en usages productifs (commerce, artisanat, activités agricoles, etc.), de collectifs (écoles, institutions civiles et religieuses, marchés, etc.), et résidentiels. On étudiera l'insertion et la relation des différents usages dans les différentes typologies et la relation spatiale entre eux. Il est important d'identifier les espaces, les bâtiments et/ou les logements inoccupés ou non utilisés.

En rapport avec l'usage de l'espace, il est important aussi d'étudier les types de propriété des différentes typologies (dans le territoire



L'analyse du territoire rural doit envisager les quatre éléments fondamentaux avec lesquels a été colonisé le territoire : la division du sol cultivable, les systèmes de contrôle de l'eau, la construction de chemins d'accès et l'implantation des habitations. Plan pour le delta du Llobregat, Catalogne, Espagne. Sabaté (UPC)

II. Diagnose

rural, la division du sol cultivable) et leur distribution spatiale comme base pour envisager des mécanismes viables de gestion de l'opération de réhabilitation.

Les études des usages seront complétées graphiquement par des plans cartographiques détaillés de leur implantation et de leur densité dans le territoire.

Typologies édicatrices et résidentielles

Étude exhaustive des différentes typologies (édificatrices et résidentielles) présentes dans le domaine d'intervention, comme base permettant d'envisager avec précision leur adaptabilité à de nouvelles conditions fonctionnelles et d'habitabilité, et d'élaborer les normes de conservation et de modification. Sans une connaissance spécifique des valeurs des nombreux schémas typologiques présents dans le domaine d'intervention, les propositions de transformation ne sont que de simples hypothèses génériques qui peuvent conduire à la définition de solutions erronées et partielles.

L'étude devra identifier et reproduire graphiquement les caractéristiques structurelles et formelles de toutes les typologies et variantes typologiques présentes dans la zone d'intervention, à l'échelle du bâtiment et de l'unité résidentielle.

Tensions urbanistiques et états de conservation

Description de l'ancienneté et de l'état de conservation des bâtiments qui se trouve dans le domaine d'intervention, ainsi que des points critiques de type urbanistique.

Nous considérons comme points critiques du point de vue urbanistique, aussi bien dans le contexte urbain que rural, les zones ayant un nombre important de logements présentant des conditions d'habitabilité inadéquates, les zones ayant une sur-

édification ou une densité de population excessive, les zones ayant une présence importante de bâtiments en mauvaises conditions de conservation, les zones présentant un degré élevé d'inoccupation ou d'abandon, etc. Ces conditions apparaissent simultanément (inoccupation et dégradation, inhabitabilité et dégradation, etc.) et il est important de les mettre en rapport avec d'autres variables de type urbanistique ou socioéconomique (niveau de revenus de la population, diversité de fonctions, accessibilité, etc.).

L'étude devra identifier et reproduire graphiquement les zones de dégradation et de tension urbanistique, grâce à l'élaboration de plans des différents aspects ou au moyen de la combinaison de ceux-ci.

Valeurs patrimoniales

Identification des valeurs patrimoniales, en tenant compte des valeurs patrimoniales propres de l'architecture traditionnelle, c'est-à-dire non d'un point de vue exclusivement historico-artistique mais aussi dans la perspective de l'évaluation de cette architecture en tant que témoin de l'histoire d'une société, des formes de vie, de cohabitation et de relation avec l'environnement. L'identification de ces valeurs est importante parce que celles-ci constituent autant d'éléments sur lesquels baser la politique de requalification du domaine d'intervention.

L'analyse doit être envisagée de trois points de vue différents et dans la perspective de leur interrelation : les valeurs de des bâtiments et des typologies résidentielles, celles de l'espace libre, et celles de la structure traditionnelle propre de la zone, en identifiant les différentes époques.

Dans un contexte urbain, l'analyse patrimoniale doit avoir une incidence sur les valeurs de l'espace public (séquences d'espaces,



L'analyse des données structurelles du tissu urbain permet de définir ses conditions de transformation dans le plus grand respect de ses caractéristiques historiques singulières. Étude pour le centre de Barcelone, Catalogne, Espagne. Busquets



Étude exhaustive de typologies, étape préalable à l'évaluation de leur adaptation aux nouvelles conditions d'habitabilité. Plan spécial de Tolède, Espagne. Busquets

empreintes historiques, espaces singuliers ou monumentaux, etc.), des bâtiments (ensembles singuliers, systèmes et séries typologiques, pièces monumentales, etc.) et de l'organisation propre de l'espace urbain par sa valeur et son sens au long de l'histoire.

Dans le territoire rural, l'analyse doit se focaliser sur les valeurs du paysage (environnement naturel, structure agraire, etc.) et sur la valeur non seulement des constructions et des implantations mais aussi de l'ensemble des constructions auxiliaires et des infrastructures qui l'humanisent, en évaluant leur degré d'« authenticité » et d'artificialité ainsi que leur possible réutilisation.

Valeurs constructives et formelles

Identification des systèmes constructifs, des matériaux et des ressources de style et de composition des bâtiments de notre domaine d'intervention (forme de la couverture, trous dans les façades, corps en saillie, finitions et menuiseries, etc.) comme base de la définition d'un bon manuel de réhabilitation.

L'étude peut être ordonnée par typologies et par éléments d'étude (couvertures, façades, éléments structurels, etc.) systématisant et ordonnant, le cas échéant, les différents types de solutions par époques, qui devront ensuite être expliqués en détail de manière graphique (plans et photographies).

Mobilité et accessibilité

Analyse de la mobilité dans le domaine d'intervention, du fait de l'étroite relation avec la structure morphologique et la définition des infrastructures, aussi bien de la mobilité obligée de ses résidents que des mouvements non obligés et des déplacements des usagers externes. L'étude doit détecter les flux de mobilité avec les différents moyens de transport et les mettre en rapport avec les conditions d'accessibilité et d'intégration de la zone dans les territoires limitrophes et à plus grande échelle.



L'identification des valeurs patrimoniales des systèmes typologiques et des espaces publics permet de discuter des mécanismes de conservation et de modification. Étude pour le centre de Barcelone, Catalogne, Espagne. Busquets

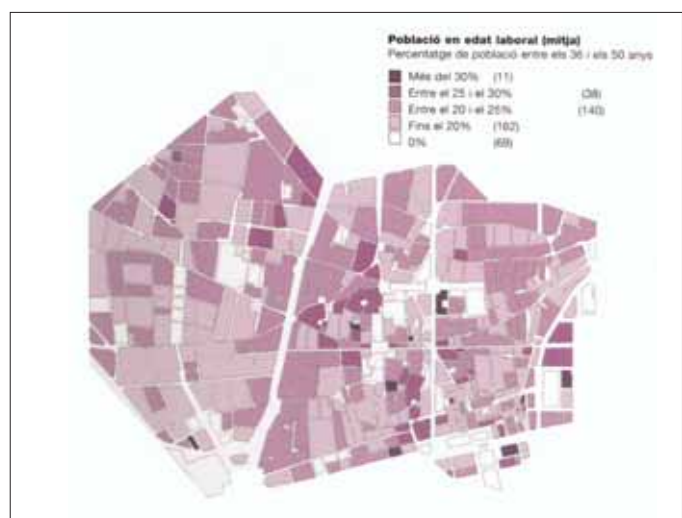
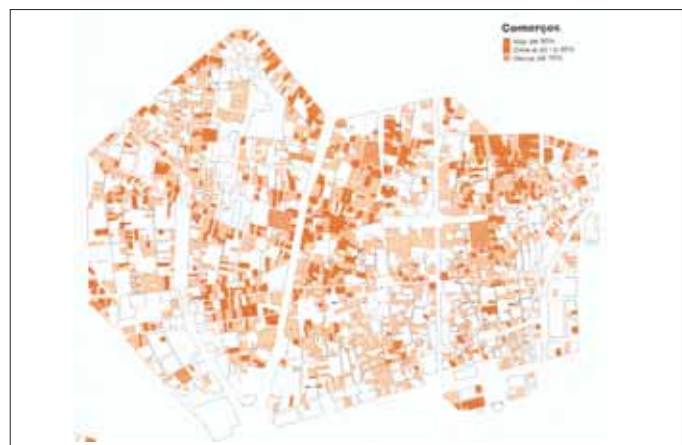
Approche socioéconomique

Intégration et polarité territoriale

Analyse de la relation, du « positionnement » et du rôle de la zone d'intervention d'un point de vue socioéconomique, par rapport aux territoires voisins dans lesquels elle s'intègre (ville, région, etc.), en évaluant son degré d'intégration, de ségrégation ou de spécialisation.

Démographique

Analyse de la structure de la population de la zone de différents points de vue, en apportant une attention toute spéciale aux groupes d'âge, à la capacité de travail de la population et à son niveau d'instruction, ainsi qu'à la distribution par profils socioéconomiques et groupes culturels. Parallèlement, il est aussi important d'envisager l'incidence des flux migratoires actuels et historiques, ainsi que des variations de population au cours des saisons du fait de facteurs tels que le tourisme.



La cartographie permet de visualiser les résultats des études et de les mettre en rapport avec le territoire physique. Dans les plans ci-dessus, on peut constater les concentrations commerciales, et la densité de la population en âge de travailler. Étude pour le centre de Barcelone, Catalogne, Espagne. Busquets

II. Diagnòse

L'analyse démographique doit être mise en rapport avec le territoire, en exprimant à l'aide de cartographies les zones ayant la plus grande et la plus petite densité, en identifiant l'implantation spatiale des différents groupes de population, et en détectant les cas de ségrégation sociale, comme base du développement de mesures et de politiques de cohésion sociale.

Sociologique / valeurs sociales

Analyse des habitudes et des comportements sociaux par rapport aux formes du territoire et de l'habitation, de la temporalité et de la simultanéité des activités, de l'usage de l'espace collectif, de l'existence de conflits sociaux et de groupes ou de collectifs de ségrégation, etc. Description de la structure des unités familiales, de l'existence de quartiers, du tissu social et associatif, etc. Il s'agit là d'autant d'aspects importants au moment de construire une stratégie de participation citoyenne.

Anthropologique / valeurs culturelles

Étude des valeurs de l'espace bâti (et tout particulièrement de la valeur de l'espace public dans les environnements urbains) d'un point de vue anthropologique (espaces d'interaction sociale, d'échange, de communication, de transit, etc.) et de leur relation avec la morphologie du territoire, de l'évolution des coutumes, ainsi que des traditions et de leurs répercussions sur les formes de l'habitat.

Psychologique / valeurs vitales

Étude du sentiment d'appartenance et d'enracinement au lieu, du sentiment d'insécurité, des phénomènes de non-communication, des formes de cohésion sociale et de leur relation avec le sentiment d'identité, etc.

Paramètres économiques

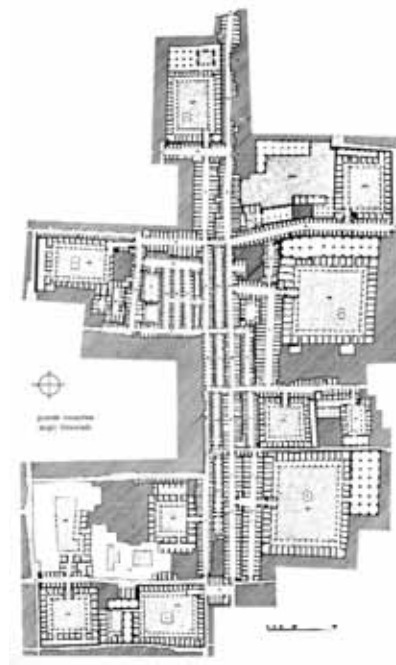
Analyse des paramètres en rapport avec l'activité économique, aussi bien en ce qui concerne la présence d'activités et de structures productives (présence et importance par secteurs, croissance de l'activité économique, etc.) que par rapport à la qualification de la population (population active, niveau d'emploi, type d'emploi par secteurs, niveau de revenus comparé avec les autres territoires, etc.).

Dynamiques immobilières

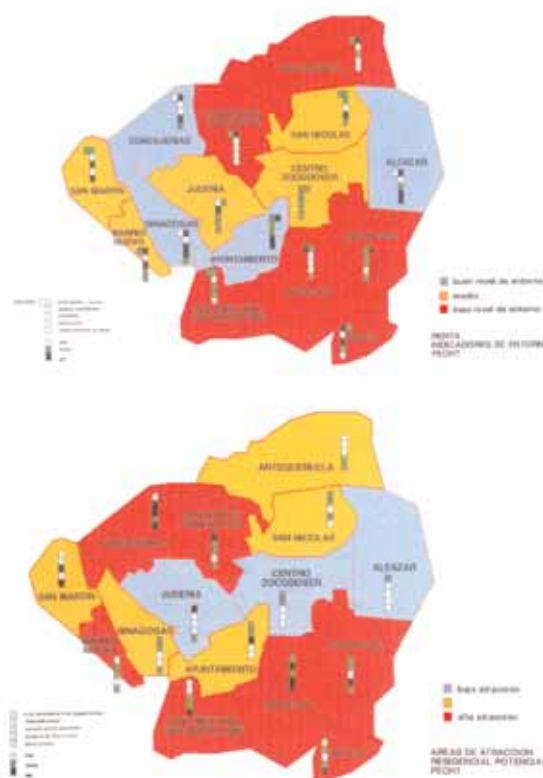
Analyse du parc bâti, des typologies résidentielles, des unités parcellaires, etc. du point de vue de l'activité immobilière (valeurs immobilières, marché et activité, etc.), en les mettant en rapport avec d'autres territoires, en cartographiant les résultats et en mettant ces derniers en rapport avec des variables telles que l'état de conservation ou l'ancienneté.

Organisation territoriale et administrative

Description de l'organisation territoriale de la zone ainsi que du fonctionnement des organes de gestion administrative et de leur coordination avec d'autres organismes (état, région, etc.).



L'analyse anthropologique doit identifier les relations entre la forme urbaine et les formes traditionnelles de relation sociale, dans ce cas d'échange commercial. Le bazar d'Alep, Syrie. Benevolo



L'analyse de certains paramètres économiques (dans ce cas, des indicateurs d'attractivité résidentielle et de revenu familial) par rapport au territoire permet de tirer des conclusions en ce qui concerne les conditions de l'habitat. Tolède, Espagne. Busquets

Approche historico-géographique

Contexte historique territorial

Description du contexte historique du domaine d'intervention et du territoire dans lequel il s'intègre, en portant une attention toute spéciale sur les processus sociaux et culturels (et artistiques) qui ont déterminé la forme de l'architecture et de l'habitat.

Évolution historique et conditions d'évolution structurelle

Description de l'évolution de la forme urbaine et compréhension des conditions géographiques, historiques, économiques et sociales qui l'ont conditionnée.

À l'échelle du territoire rural, identifier les conditions d'évolution et de modification du paysage naturel de la part de l'homme, d'évolution des éléments de colonisation : modification du relief, introduction et modification des systèmes hydriques (extraction et distribution), parcellarisation et fragmentation du paysage, développement d'infrastructures, implantation des édifices, etc.

Archéologique

Investigation quant au patrimoine archéologique, témoin architectural ou stratigraphique de son histoire. Le patrimoine archéologique doit être catalogué dans la mesure du possible pour être pris en compte dans les réglementations d'intervention urbaine, étant donné que cela peut avoir une influence considérable sur la réalisation de nouveaux travaux ou d'infrastructures qui impliquent la transformation radicale ou la démolition de bâtiments anciens ou encore l'extraction de dépôts stratigraphiques du sous-sol.

Approche bio-physique

Milieu physique

Description des aspects physiques du territoire, des conditions des formes de l'architecture et de l'habitat traditionnel, aussi bien des conditions climatiques et des dynamiques météorologiques de la zone que des caractéristiques géologiques et géomorphologiques du territoire (description du sol, de l'orographie, etc.) et de l'hydrographie aussi bien superficielle que souterraine.

Ces conditions physiques doivent être prises en compte au moment d'élaborer des projets de réhabilitation à l'échelle du bâtiment et de la structure du territoire, ainsi que pour l'insertion optimum de nouvelles architectures.

Paysage naturel

Analyse des valeurs paysagères du territoire, en identifiant les différentes unités, les zones homogènes (forêts, cultures non irriguées, types d'espaces naturels, etc.) et leur fragmentation, de la biodiversité existante (communautés de faune et de flore), des formes de protection des espaces naturels et des systèmes de gestion agricole (typologie productive, degré d'intensification, etc.), forestière et hydrographique.

Paramètres environnementaux

Analyse des paramètres environnementaux et de l'usage des ressources naturelles du territoire, tels que la gestion du cycle de l'eau (consommation, fourniture et qualité), des cycles des matières (fourniture, transport, etc.), de la gestion des résidus (production, composition, traitement, résidus de la construction, de l'activité agricole, industriels, etc.) et des flux énergétiques (réseaux et consommations), ainsi qu'analyse des paramètres de confort (pollution acoustique, pollution de l'air, et confort lumineux et thermique).

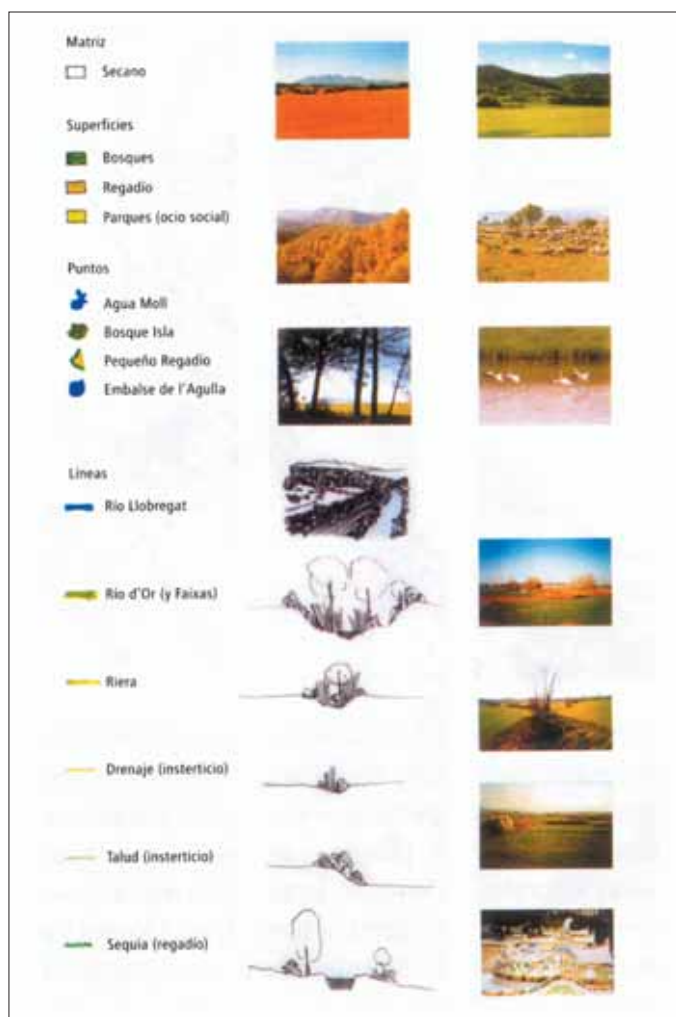


Les études historiques doivent avoir une incidence sur l'évolution de la forme urbaine. Ce plan montre la superposition du tracé hellénistique et celui de la ville musulmane de Damas, Syrie. Benevolo

II. Diagnòse

Risques naturels

Analyse des risques naturels qui ont affecté et affectent encore le territoire (risques géologiques, d'inondation, de séisme, d'érosion, de désertification ou d'incendies de forêt), évaluation des impacts sur l'environnement découlant de l'activité humaine (introduction d'activités étrangères, implantation d'activités industrielles, impact des infrastructures sur la fragmentation du territoire, activité de construction, présence de décharges, etc.) et identification de l'existence de mesures de prévention.



L'étude des valeurs des différents types de paysage est fondamentale dans toute analyse territoriale. Canal d'irrigation de Manresa, Catalogne, Espagne. Sabaté (UPC)

Identification des besoins et des attentes des résidents et des usagers

Indépendamment du développement d'études multisectorielles, il est important que l'équipe technique incorpore les apports de l'ensemble des agents sociaux et des résidents du domaine d'intervention, afin de pouvoir aborder avec de totales garanties et en pleine connaissance la réflexion sur les problématiques qui affectent la zone d'intervention (conditions d'habitabilité, qualité de vie, confort, accessibilité, opportunités immobilières, nécessité de services, évaluation patrimoniale, etc.) et d'enrichir l'approche technique avec l'expression des vécus et des attentes des habitants.

Il est nécessaire que l'équipe technique planifie la gestion des apports des habitants et des agents sociaux au travers de la réalisation de consultations, de débats publics ou de réunions de type sectoriel sur certains thèmes (espace public, mobilité, services, logement, etc.), en coordination, par exemple, avec le processus d'élaboration de certaines études techniques.

La complémentarité de l'analyse technique avec les points de vue exprimés par les habitants du lieu doit permettre l'élaboration d'une lecture partagée de l'état de celui-ci, ainsi que la possibilité que l'ensemble des agents prennent conscience de la pluralité des problèmes et des aspects, très souvent ignorés, qui affectent leur cadre de vie.



L'attention aux demandes et aux besoins des habitants et des usagers de l'espace traditionnel peut apporter des renseignements qui passeraient inaperçus lors d'une analyse technique

4 Diagnostic intégré

Synthèse des potentiels et des dysfonctions du domaine

La rédaction du document de synthèse du diagnostic, le *diagnostic intégré*, sera de la responsabilité de l'équipe technique coordinatrice du diagnostic et elle sera effectuée à partir des différentes études réalisées ainsi que des apports des différents acteurs du territoire, normalement intégrés dans les différentes études sectorielles.

L'objectif de l'équipe technique, du fait de sa condition pluridisciplinaire, doit garantir un certain équilibre entre l'aspect physique et l'aspect socioéconomique de la réhabilitation, en passant des visions multisectorielles à une approche unique de type intégral qui a pour ambition une certaine globalisation des situations et des mécanismes qui les produisent.

À partir de l'analyse de l'ensemble des études sectorielles ainsi que des apports, l'équipe technique élaborera une synthèse dans laquelle seront identifiés les points critiques de la zone, aussi bien ses potentiels (tous les aspects qui peuvent faciliter le processus de réhabilitation et en même temps aider à mettre en valeur le patrimoine) que ses dysfonctions (tous les aspects qui doivent être améliorés dans le processus de réhabilitation et qui empêchent un « bon fonctionnement » et une mise en valeur du patrimoine). Du fait de la vision intégrée de la synthèse, nous pensons que celle-ci devra être ordonnée et se référer non seulement à des aspects sectoriels (analyse économique, analyse démographique, analyse anthropologique, etc.) mais aussi à des éléments du territoire, que l'on pourrait classer en : *environnement construit, espace libre, infrastructures et ambiance sociale*.

Le document de synthèse sera complété par toute la documentation graphique et cartographique qui pourra servir de base pour sa compréhension ainsi que pour le développement de la réflexion stratégique et des propositions d'action.

Consensus social et aval politique

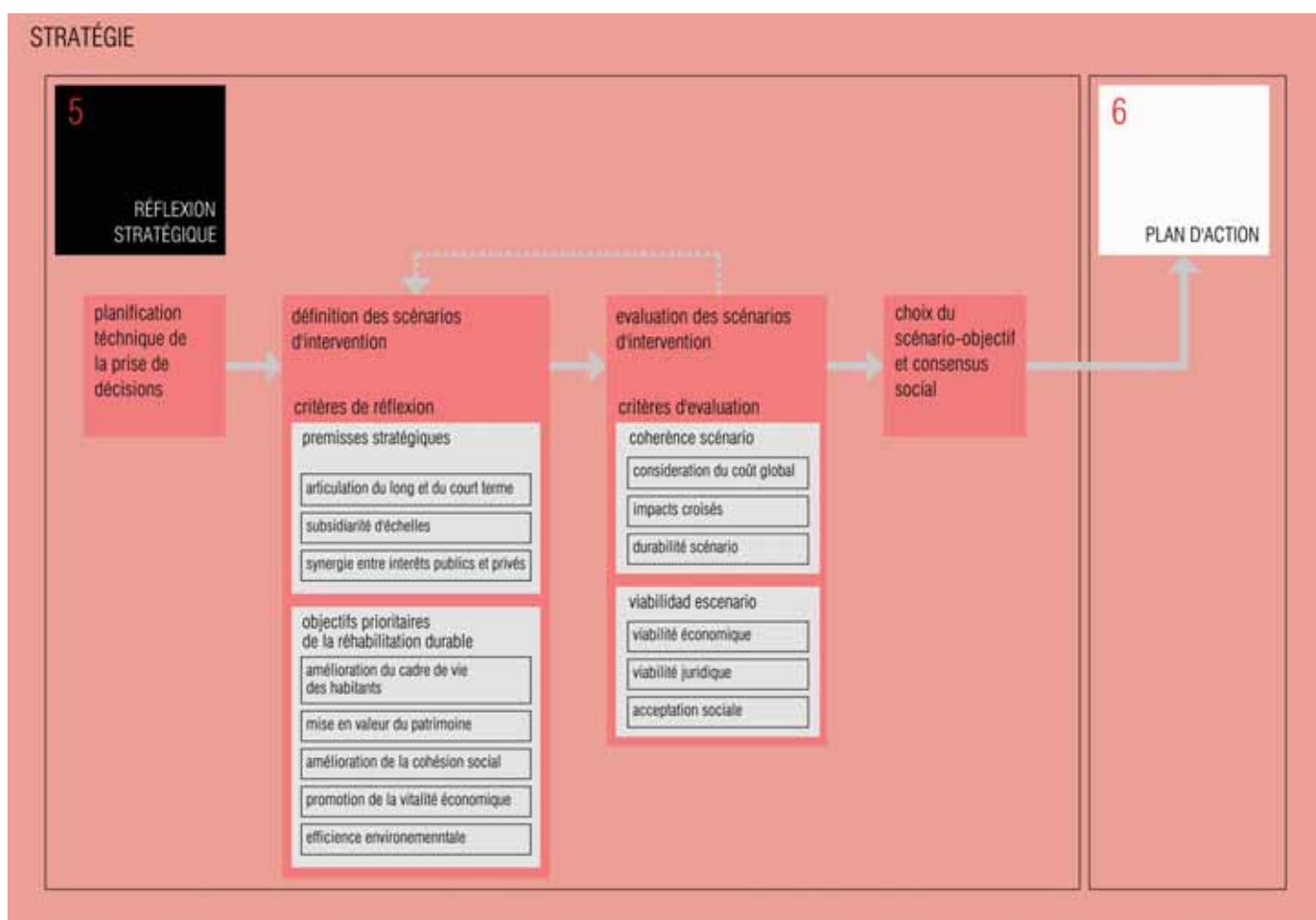
Le diagnostic provisoire sera présenté à la société civile, qui pourra apporter son point de vue. L'équipe technique incorporera les appréciations qui auront été acceptées par consensus et l'on procédera à l'approbation finale du diagnostic de la part des pouvoirs publics.

III. Stratégie

5 Réflexion stratégique

Cette étape du processus doit conduire, avec la réflexion à partir des résultats exprimés dans le *Diagnostic intégré* (les points critiques du domaine d'intervention étant identifiés) à la définition d'un scénario-objectif d'action pouvant être assumé politiquement, socialement et économiquement. Les limites de cette réflexion sont déterminées par un ensemble de critères. La définition des scénarios sera réalisée à partir de la prise en compte des prémisses stratégiques et des objectifs prioritaires de la réhabilitation, et leur évaluation, par les conditions de viabilité (économique, juridique et sociale) et de cohérence avec les objectifs de la réhabilitation durable.

Il n'y a pas une seule et unique manière d'avancer, et encore moins lorsque l'on part de contextes territoriaux très différents, conditionnés par des réalités physiques, historiques et socioculturelles très diverses. Le *Plan d'action*, la stratégie d'action, assumera le scénario-objectif et définira l'ensemble des projets et des changements légaux et administratifs à mener à terme pour l'atteindre dans un délai déterminé.



Planification de la prise de décisions

Un équipe technique, qui peut être la même que celle qui a travaillé au cours de la phase du diagnostic, formée par des techniciens et des experts de différentes disciplines, avec une formation et une sensibilité par rapport au patrimoine, sera chargée de diriger et de coordonner la réflexion stratégique.

Bien que la décision ait toujours été un thème éminemment politique et/ou technique, il est nécessaire de nos jours de gérer un nouveau cadre de prise de décisions dans lequel sont acceptés les apports de la société civile. Une bonne gestion de cette phase garantira le fait que les priorités politiques, sociales et économiques soient accordées et soutenues par la majorité de la société.

Définition des scénarios d'intervention

La première phase de la réflexion, à partir des résultats exprimés par le *Diagnostic intégré* (potentiels et dysfonctions du domaine), doit conduire à la concrétisation de scénarios-objectif, c'est-à-dire à définir ce que doit être l'état final souhaité pour la zone d'intervention. Cette réflexion sera conditionnée par un ensemble de critères, que l'on peut diviser en *prémisses stratégiques* et *objectifs prioritaires pour la réhabilitation durable*. Il est évident que cette réflexion sur le scénario souhaité est aussi une réflexion sur le type d'actions à mener à terme pour atteindre un scénario concret, et par conséquent, sur le *Plan d'action*   élaborer, qui n'est rien de plus que le cadre stratégique qui synthétise l'intervention et regroupe l'ensemble des actions.

La réflexion technique autour de la définition des scénarios doit être centrée sur la recherche d'un équilibre, toujours difficile, dans l'accomplissement des prémisses stratégiques (long terme/court terme, global/local et public/privé) et dans la satisfaction des objectifs prioritaires de la réhabilitation durable (qualité de vie, patrimoine, cohésion sociale, vitalité économique et efficience environnementale).

Les critères de réflexion

Les prémisses stratégiques

L'articulation du long et du court terme

La définition des scénarios doit être faite en tenant compte de l'impact à long terme, sans renoncer cependant à des actions à court terme, ce qui est très souvent la manière la plus efficace d'impliquer la société civile. On doit intégrer dans la réflexion une vision, une prospective des impacts futurs de l'action (prévoyant la réversibilité, la transmission de la valeur patrimoniale, l'épuisement des ressources, la préservation du patrimoine naturel et culturel, etc.).

La considération de la subsidiarité des échelles

Les actions à mener à terme, et par conséquent le scénario-objectif, doivent envisager l'impact de celles-ci à différents niveaux territoriaux. Cela implique de réfléchir quant à la subsidiarité des décisions à des échelles plus globales et, à l'inverse, des actions globales dans notre domaine d'action.

La synergie entre intérêts publics et privés

Le scénario-objectif doit disposer de la complicité de tous les agents ; il est important, par conséquent, de pouvoir rendre compatible dans sa définition la satisfaction des intérêts collectifs avec celle des intérêts privés et, inversement, des intérêts privés avec ceux de la communauté. Un exemple de cela serait la compatibilité des intérêts résidentiels avec les intérêts touristiques.

Objectifs prioritaires de la réhabilitation durable

Amélioration de la qualité de vie des résidents

La réhabilitation doit insister sur l'amélioration du cadre de qualité de vie des résidents de la zone, en améliorant l'accessibilité aux services (  la santé, à l'éducation, etc.) ainsi qu'en garantissant l'accès à un logement habitable (sûr, confortable et accessible) et adapté aux nécessités de tous les résidents par sa diversité typologique. La stratégie doit avoir pour objectif le renforcement et l'amélioration des infrastructures publiques de services et la définition d'un espace libre (espace public) hautement qualifié, adéquat en tant qu'espace d'appropriation collective et de sociabilité.

Mise en valeur du patrimoine culturel et naturel

La réhabilitation doit avoir comme finalité la préservation du patrimoine culturel et naturel du domaine d'intervention, c'est-à-dire la transmission de la mémoire collective de la société, mettant en valeur son adéquation, ses nouvelles conditions et ses



La définition d'un espace public de qualité, support d'activités variées, est primordiale pour obtenir un bon niveau de qualité de vie dans les environnements urbains. Beit Jbli, Damas, Syrie

III. Stratègie

demandes. La stratégie doit opter pour la réhabilitation de l'espace construit et des constructions qui peuvent être adaptées aux nouveaux besoins, en réadaptant leur typologie et leur structure si nécessaire, et même en leur attribuant une nouvelle fonction, différente de la fonction originale, en rendant compatibles les valeurs patrimoniales à préserver avec les nouvelles valeurs d'usage. À l'échelle du territoire, il faut définir un modèle qui, dans la perspective de la mise en valeur des ressources naturelles et patrimoniales de chaque lieu, le rende résistant aux processus de transformation, en le dotant d'une structure capable de s'adapter aux nouvelles demandes.

Amélioration de la cohésion sociale

La réhabilitation doit avoir comme principal objectif la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, c'est-à-dire la mise en valeur du patrimoine social. La stratégie doit participer au développement de la cohésion sociale et de l'idée de citoyenneté (promotion de la diversité, développement de la conscience civique, etc.) et développer la solidarité aussi bien intra- qu'intergénérationnelle.

Promotion de la vitalité économique

La réhabilitation doit avoir comme objectif la promotion de la vitalité et l'autonomie économique de la zone d'intervention, en promouvant la diversité des fonctions et des activités, non seulement des activités touristiques ou récréatives mais aussi en investissant dans la connaissance et l'innovation, en les rendant compatibles avec la résidence et les formes traditionnelles de production (artisanat, agriculture, etc.). La réhabilitation doit faire le pari de la mise à profit des valeurs traditionnelles intrinsèques, en mobilisant son potentiel patrimonial et naturel, comme garantie d'intégration de la zone dans le territoire à plus grande échelle (en développant l'attractivité et la polarité, en augmentant l'échange de ressources et d'information, etc.). Un attrait touristique géré de manière optimum entraîne l'investissement

dans de nouvelles activités et l'emploi, et en conséquence, le renforcement de l'identité et de l'estime de soi des personnes qui habitent le territoire.

Efficience environnementale

La réhabilitation ne doit pas considérer uniquement les critères environnementaux dans la réhabilitation de l'édification, mais ceux-ci doivent être clairement en rapport avec la configuration et la transformation de la forme urbaine (dans la gestion des flux et des infrastructures, de la mobilité, dans la disposition des typologies, etc.). Non seulement il est important de prendre en compte la durabilité des ressources naturelles (l'usage des matériaux, l'efficience des systèmes énergétiques, la gestion du cycle de l'eau, etc.), mais aussi la prévention des nocivités environnementales et le contrôle des risques naturels et technologiques.

Évaluation des scénarios d'intervention

L'évaluation des scénarios est une étape importante du processus, bien que particulièrement difficile à gérer.

Les scénarios définis seront évalués en tenant compte aussi bien de leur degré de cohérence que de leur *viabilité*.

D'un côté, l'évaluation de la cohérence sera effectuée grâce à l'évaluation du degré d'accomplissement des *prémisses stratégiques* et des *objectifs prioritaires* de la *réhabilitation durable*, au moyen de la prise en considération du coût global, des impacts croisés et de la durabilité du scénario. Il est évident que la satisfaction totale des objectifs est pratiquement impossible, étant donné que l'accomplissement total de certains objectifs implique l'insatisfaction d'autres. Un exemple de cela pourrait être la possible contradiction entre les objectifs d'amélioration de la qualité de vie et ceux de préservation du patrimoine, étant donné



L'attention pour le paysage urbain est un point important de la perspective patrimoniale de la réhabilitation. La Vila Joiosa, País Valencià, Espagne



L'un des défis les plus importants des enclaves historiques est de rendre compatibles et équilibrées des dynamiques touristiques avec leur fonction résidentielle. Sidi Bou Said, Tunisie

que les urgences sociales impliquent des solutions à court terme (démolitions, nouvelles édifications, etc.) qui peuvent hypothéquer la survie du patrimoine à long terme. C'est pour cette raison qu'il s'agit d'évaluer, à partir de la réflexion quant aux impacts croisés ou au coût global (évaluation des coûts sociaux, économiques et environnementaux), le scénario qui permet d'optimiser l'équilibre entre les différents besoins, en assumant le fait qu'il est pratiquement impossible de les satisfaire tous.

D'un autre côté, l'évaluation de la viabilité du scénario prendra en considération aussi bien la viabilité économique que la viabilité juridique et les possibilités d'acceptation sociale. Il est possible qu'un meilleur scénario, avec une plus grande cohérence ou de meilleures garanties de durabilité, soit écarté pour des raisons économiques ou de non viabilité juridique et que l'on choisisse un scénario qui n'apporte que des réponses partielles et moins cohérentes. Ainsi, il est important de trouver un équilibre entre les différents facteurs de décision, en faisant le choix de scénarios qui permettent un plus grand degré de cohérence et de durabilité pour un moindre coût économique et une meilleure acceptation sociale.

Cette phase d'évaluation doit être assistée par tous les agents. Alors qu'aussi bien la définition des scénarios que la décision finale dépendront de facteurs techniques, et par conséquent correspondront à l'équipe technique, les scénarios peuvent être la base de discussions en réunions et de présentations publiques. Au cours de ces réunions, on pourra évaluer, par exemple, le degré d'acceptation sociale des propositions, l'une des conditions indispensables de l'évaluation des scénarios.



L'espace urbain traditionnel doit s'enrichir pour renforcer la sociabilité et favoriser la cohésion sociale. Marché à Barcelone, Catalogne, Espagne

Choix du scénario-objectif

À partir du choix du scénario d'action le plus adapté pour la zone, en tenant compte des critères de cohérence et de viabilité, on définira le contenu de la stratégie de réhabilitation, le *Plan d'action*, qui permettra de concrétiser les actions à mener à terme. La stratégie de réhabilitation sera définie par deux conditions d'action sur le domaine, les actions et les projets de transformation physique, qui définissent le degré de l'intervention sur le territoire physique et les politiques sectorielles complémentaires, en référence au degré de complexité des actions ou des politiques sur la population et l'ambiance sociale. Les actions et les projets de transformation physique du territoire peuvent varier d'une stratégie de moindre envergure, la *réhabilitation environnementale*, basée sur des actions et des projets sur l'image extérieure des édifications et de l'espace libre (que l'on pourrait appeler opérations de paysage *urbain en contexte urbain*) jusqu'à des situations de *réhabilitation intégrale*, développant des projets visant tous les aspects de la morphologie urbaine (amélioration des infrastructures, ouverture de nouveaux espaces, insertion de nouvelles architectures, etc.), en passant par deux situations intermédiaires, de *réhabilitation typologique* ou de *réhabilitation structurelle*.

Les politiques sectorielles complémentaires peuvent varier depuis leur inexistence, c'est-à-dire au fait que l'on fasse confiance à la seule action urbanistique (dans certaines des situations antérieures) jusqu'à des politiques de type global, comprenant toutes sortes de politiques de type social, économique et environnemental, en passant par tous les degrés intermédiaires.



La gestion des déchets de manière ordonnée et intégrée dans les singularités de l'espace historique est l'un des points clé à aborder dans une perspective environnementale. Barcelone, Catalogne, Espagne

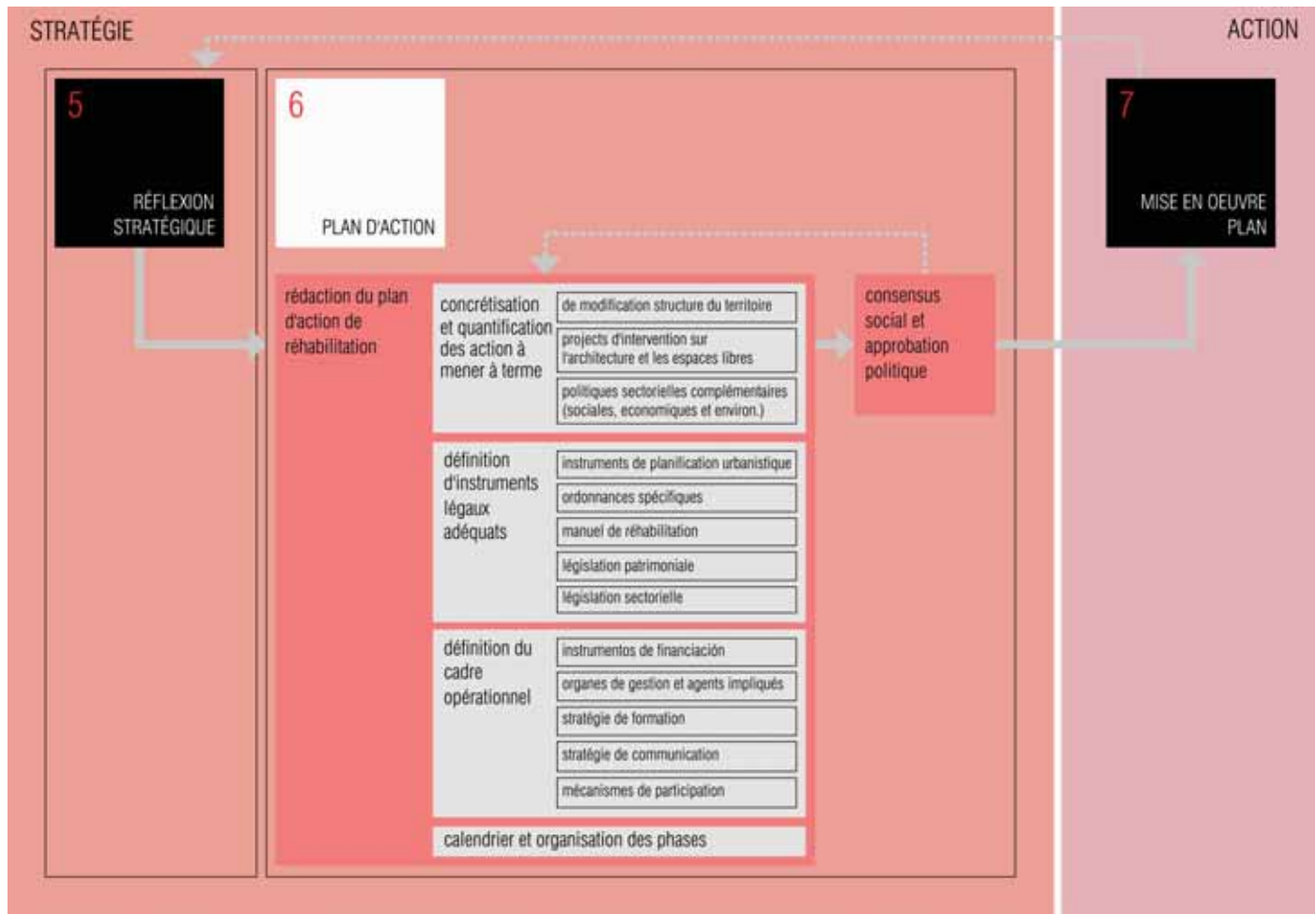
III. Stratègie

6 Plan d'action

Le plan d'action, qui synthétisera les orientations stratégiques de l'intervention, n'est rien d'autre que la mise en séquence et la coordination opérationnelle de tous les projets (actions qui ont une incidence sur le territoire physique) et de toutes les politiques sectorielles à réaliser (actions sociales, environnementales et économiques) au service d'un objectif, qui consiste à aboutir au scénario souhaité. Le plan urbanistique de réhabilitation sera seulement l'une des pièces du plan d'action, qui est envisagé comme une stratégie plus ambitieuse et intégrale. Conjointement à la définition des actions, le plan définira le cadre opérationnel (agents gestionnaires de sa mise en place, modèles de financement –aussi bien publics que privés–, etc.) ainsi que la modification ou l'adaptation du cadre légal (instruments urbanistiques, ordonnances spécifiques, manuels de réhabilitation, etc.) afin de pouvoir le mener à terme.



Les instruments urbanistiques doivent spécifier les différents systèmes d'intervention sur l'espace bâti. Etude pour le centre de Barcelone, Catalogne, Espagne. Busquets



Rédaction du Plan d'Action de réhabilitation

Le Plan d'action sera rédigé par l'équipe technique et, bien qu'il devra être validé par une décision politique, qui devra l'assumer et l'appliquer, il devra reposer sur le plus large consensus social possible.

Concrétisation et quantification des actions à mener à terme

Les actions à mener à terme seront structurées en trois grands groupes de propositions : les *actions de transformation de la structure de la zone*, c'est-à-dire l'action urbanistique proprement dite, les *projets spécifiques concernant l'édification et l'espace non bâti*, et les *mesures ou politiques sectorielles complémentaires*, l'ensemble des mesures sociales, économiques et environnementales qui sont nécessaires pour garantir une véritable durabilité de l'intervention de réhabilitation.

Actions de modification de la structure du territoire

Le plan concrétisera les actions de modification de la structure du territoire à réaliser (de libération d'espace, d'ajustement et de mise à jour de fonctions, de création de nouvelles infrastructures, d'amélioration de l'accessibilité, etc.). Les actions doivent être orientées vers une modification progressive et continue et non vers une transformation brusque et rapide. Ces actions seront recueillies dans les instruments urbanistiques.

- ▶ On définira les *modalités de protection idoines* pour la structure du territoire et pour l'environnement construit.



L'espace libre joue un rôle aussi important que l'édification dans la configuration de l'espace urbain. Plan pour Tolède, Espagne. Busquets

- ▶ On concrétisera les *usages et activités adéquats*, en évaluant la manière d'articuler les relations entre l'architecture, l'espace libre et ses possibles fonctions. Dans un contexte rural, on définira les usages qui n'hypothèquent pas la qualité environnementale et paysagistique de l'environnement naturel (usages ludiques, culturels, etc.)
- ▶ On détaillera les critères de *modification de la structure territoriale* ainsi que l'espace édifié (de croissance, d'ouverture de nouveaux espaces libres, de modification de hauteurs et de possibilités d'édifier, de profondeurs, d'alignements, etc.). À l'échelle du territoire, on définira un modèle qui, respectant la spécificité de chaque lieu, le rendra résistant aux processus de transformation, en le dotant d'une structure capable de s'adapter aux nouvelles demandes.
- ▶ On définira les critères pour la transformation de la forme des *espaces non bâtis*. En contexte urbain (incidence des empreintes historiques, interrelation entre la morphologie et les typologies, etc.), dans les territoires ruraux, modification du paysage et du territoire (chemins, champs, végétation potentielle, etc.).
- ▶ On définira les critères de développement et de substitution d'*infrastructures et de services*. Dans le territoire rural, on mettra en place des critères pour la superposition scrupuleuse des nouvelles infrastructures sans que celles-ci n'hypothèquent le fonctionnement des chemins et des systèmes de contrôle de l'eau existants, en adaptant ceux-ci aux exigences d'une agriculture compétitive.
- ▶ On définira les critères de *relation avec les zones et territoires limitrophes* (accessibilité, degré de continuité et suture entre le territoire historique et limitrophe) ainsi que l'insertion dans le territoire à plus grande échelle, que ce soit au niveau de la ville ou de la région.



Le plan d'action doit définir une stratégie de mobilité (accessibilité, stationnements, hiérarchie de rues, etc.) adéquate et respectueuse des conditions de l'environnement historique. Plan pour Tolède, Espagne. Busquets

III. Stratègie

Projets d'intervention dans la perspective de l'architecture et de l'espace non bâti

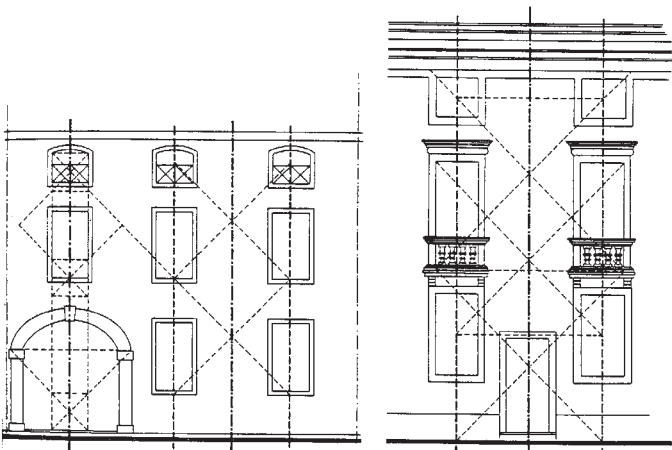
Le Plan d'action détaillera les bâtiments qui seront conservés et ceux qui seront réhabilités, transformés ou détruits. Il indiquera aussi les projets de nouvelles constructions à réaliser ainsi que les projets d'urbanisation ou de requalification de l'espace libre. Les critères qui régiront ces projets seront recueillis dans les instruments législatifs correspondants : les *réglamentations spécifiques et les manuels de réhabilitation*.

- ▶ On définira les *critères de réhabilitation* (et de transformation) de la construction, de sa configuration formelle (la configuration typologique résidentielle, la régulation typologique de l'édification –cours intérieures, escaliers, structure, etc.) et de ses éléments de composition et de forme (schémas régulateurs de la composition des façades, types de trous, corps en saillie, formes des couvertures, usages des matériaux et finitions, etc.), ainsi que les conditions pour démolir partiellement et ajouter de nouveaux corps de bâtiment.
- ▶ On définira les critères d'insertion de nouvelles architectures (par substitution de bâtiments en état de détérioration avancé, pour leur inadéquation fonctionnelle, etc. ou par des interventions dans des vides ou des « interstices » résultant de démolitions). La réglementation ne devra pas être trop restrictive et elle devra permettre de réaliser des architectures contemporaines en accord avec les particularités du contexte traditionnel.

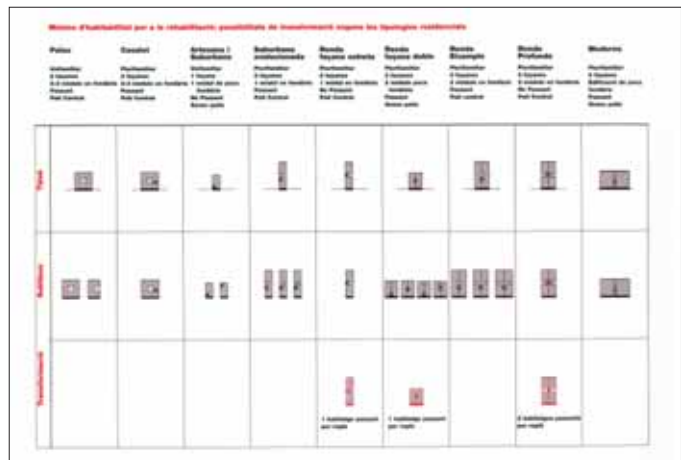
- ▶ On définira les critères de mobilité et d'accessibilité (accès du trafic automobile, circulation des piétons, etc.) de telle manière qu'ils s'adaptent à la configuration singulière de la trame historique ou du paysage, en optimisant les différents flux pour les résidents et les usagers et dans la perspective de l'amélioration de la qualité environnementale de la zone.
- ▶ On définira le degré d'intervention sur les différentes typologies d'espaces non bâtis : dans les contextes urbains, en fonction de leur hiérarchisation (espaces mineurs, espaces principaux, espaces singuliers, etc.), de leur échelle et de leur articulation ; dans les contextes ruraux, pour les différentes unités de paysage (forêts, champs, etc.) et en accord avec les spécificités de chaque lieu (implantation de bâtiments auxiliaires, construction de murs, réalisation de terre-pleins, etc.).
- ▶ On définira les critères de forme et de composition qui régiront les projets dans l'espace non bâti.

Politiques sectorielles complémentaires

On concrétisera les politiques complémentaires à mener à terme afin de garantir une véritable réhabilitation avec des critères socioéconomiques et environnementaux. On détaillera les politiques sociales à développer (de cohésion sociale, de lutte contre la pauvreté, de développement de la citoyenneté, d'alphabétisation, de campagnes sanitaires, etc.), les initiatives économiques (de réactivation commerciale, de formation à l'emploi, de développement de l'emploi, de gestion touristique, etc.) et les



Réglementation spécifiant les modules et les relations masse-void dans les interventions de nouveaux édifices à partir des éléments architecturaux existants. Malo, Italie



Les réglementations doivent définir les systèmes de transformation des différentes typologies d'édification pour les adapter aux nouvelles conditions d'habitabilité. Étude pour le centre de Barcelone, Catalogne, Espagne. Busquets

propositions environnementales (de gestion de résidus, de gestion du cycle de l'eau, de gestion efficiente de l'énergie, etc.). L'expérience a montré que les interventions basées uniquement ou principalement sur la réhabilitation de bâtiments ou sur l'action urbanistique sans prévoir de politiques complémentaires n'ont pas donné les résultats espérés. Sans ce type de mesures, « la pierre gagne sur l'homme ».

Définition d'instruments légaux adéquats

Instruments de planification urbanistique

Pour proposer une bonne action urbanistique, il est nécessaire de disposer d'instruments urbanistiques adéquats aux spécificités du domaine d'intervention.

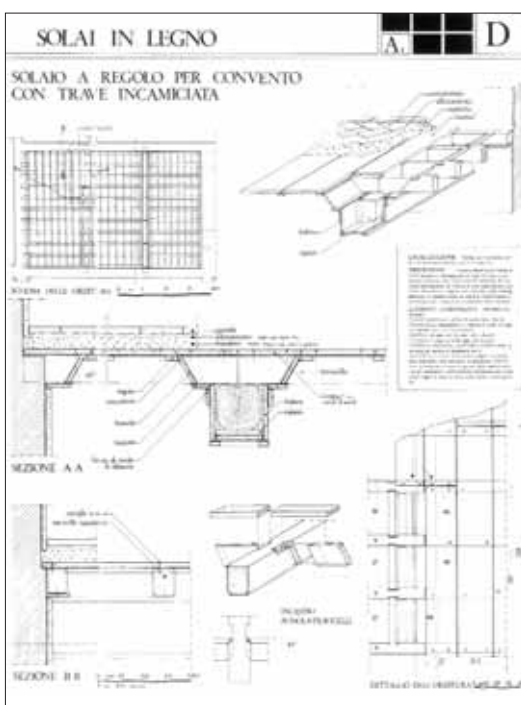
D'abord, la législation urbanistique qui concerne notre domaine (nationale, régionale, etc. dépendant de la structure administrative et de la distribution des compétences de chaque État) doit disposer d'un document juridique de planification adéquat pour la définition de l'action urbanistique dans un contexte historique tel que nous l'envisageons. Indépendamment de l'existence ou non de ce document de planification (plan spécial de réforme, plan d'amélioration urbaine, ou tout autre nom qu'il puisse avoir légalement), il est nécessaire que les documents de planification supérieure (plans territoriaux, municipaux, etc.) reconnaissent les particularités de la zone historique et ne conditionnent pas le développement adéquat du plan de réhabilitation spécifique du

domaine, qui répond aux exigences présentées dans le plan d'action. Mis à part le caractère idoine des documents de planification, il est nécessaire de vérifier la validité des mécanismes de gestion urbanistique (de propriété, de droits, de mécanismes d'intervention-transformation, etc.) pour notre contexte traditionnel, du fait que, dans certains cas, cette législation ne s'adaptera pas non plus à la réalité de l'intervention dans un environnement historique, et qu'il sera nécessaire de pouvoir élaborer des mécanismes spécifiques.

Les instruments urbanistiques recueilleront l'ensemble des opérations à réaliser pour la transformation cohérente de la forme urbaine, de telle sorte que celle-ci puisse se faire de la manière la plus adéquate possible aux spécificités de la zone dans laquelle a lieu l'intervention. La présente méthode propose un schéma pour l'élaboration d'un PLAN URBANISTIQUE DE RÉHABILITATION INTÉGRALE de la zone d'intervention.

Règlamentations spécifiques

Il sera nécessaire de rédiger des réglementations spécifiques pour réguler les interventions sur l'édification de la zone –de réhabilitation, de construction, de déconstruction, etc. – destinées surtout à la régulation des interventions privées. Ces ordonnances devront être développées conformément aux objectifs et aux critères établis dans le plan urbanistique, dont elles seront le document principal. Un schéma de réglementation est aussi joint en annexe, en tant qu'outil.



Les manuels de réhabilitation décrivent les solutions d'intervention pour les éléments constructifs traditionnels. Manuale de Roma



L'initiative publique doit promouvoir la création d'un organe spécifique en charge de la gestion du processus de réhabilitation. La réhabilitation doit combiner l'initiative de l'administration publique avec l'intervention des agents sociaux publics et privés au travers de consortiums, de conventions de collaboration, etc. Nicosie, Chypre

III. Stratègie

Il est souhaitable d'élaborer des réglementations spécifiques pour chaque contexte, reliées à la planification élaborée pour le domaine d'intervention, en régulant les possibilités de modification des édificacions (modification de hauteurs, de profondeurs, de façades, de typologies, etc.), les limites de l'insertion de nouvelles architectures dans le contexte historique (conditions stylistiques, de matériaux, de proportions des ouvertures, etc.), toujours en accord avec les caractéristiques propres des constructions de la zone d'intervention.

Manuel de réhabilitation

Il est nécessaire de rédiger un manuel de réhabilitation qui recueille toutes les caractéristiques techniques, les systèmes ainsi que les solutions de construction de l'architecture traditionnelle présents dans notre domaine d'intervention, et qui propose des solutions d'intervention pour les divers éléments, typologies, etc. De même que les instruments urbanistiques réguleront la transformation de la structure du territoire, et les réglementations, la forme des bâtiments, le manuel de réhabilitation synthétisera les critères d'intervention à plus petite échelle, dans le respect des valeurs patrimoniales des aspects techniques et constructifs de l'architecture traditionnelle d'un lieu particulier.

Législation patrimoniale

Il est nécessaire de disposer d'une législation faisant référence au patrimoine construit traditionnel (de l'espace libre, des édificacions et des ensembles, des typologies, etc.), allant bien au-delà de la protection des biens monumentaux, de biens culturels ou des catalogues spécifiques de bâtiments. Cette législation du patrimoine urbain et architectural doit permettre de mener à terme les actions envisagées. C'est-à-dire qu'elle ne doit pas être excessivement protectionniste et rendre complètement impossible la modification ou la transformation de la forme urbaine traditionnelle et de son architecture, conformément aux nécessités exposées dans le Plan d'action, ni être non plus trop permissive quant à la destruction et la modification de l'habitat traditionnel. Dans notre cas, on devrait pouvoir envisager cette réglementation patrimoniale de la forme traditionnelle dans la perspective de la planification urbanistique spécifique.

Législation sectorielle

On vérifiera aussi la validité de la réglementation sectorielle en vigueur affectant notre domaine d'intervention ainsi que la manière de la modifier pour l'adapter aux objectifs de l'action ; et ce, aussi bien en ce qui concerne la réglementation qui conditionne les actions de type plus social (habitabilité, accessibilité, logement, etc.) que les actions de caractère plus économique (commerciales, touristiques, etc.) et environnemental (de gestion de résidus, d'usage de matériaux, etc.). La modification de ce cadre législatif ira presque toujours en parallèle avec les politiques sectorielles complémentaires.

Définition du cadre opérationnel

Instruments de financement

Au moment d'envisager les actions, il est important d'être pleinement conscient de leur coût ainsi que de la manière de les financer. Le financement des opérations de réhabilitation, conditionné par les mécanismes de propriété du sol et par l'édification, peut être envisagé de diverses manières, parfois complémentaires et non mutuellement exclusives, dans un même processus d'intervention (cofinancement, économie mixte, etc.). De fait, il est presque impossible d'envisager une opération de réhabilitation en comptant exclusivement sur le secteur public, et il est toujours nécessaire de considérer son complément grâce à l'initiative privée.

Dans l'action urbanistique plus globale, surtout dans les interventions sur l'espace collectif libre (bien que cela se produise aussi sur le sol privé), le financement est habituellement essentiellement public. Dans les stratégies de réhabilitation et de substitution, bien que l'initiative soit le plus souvent publique, les coûts sont parfois cofinancés par le public et par le privé, et d'autres fois par le privé avec des incitations et des aides publiques (fonds d'aides, incitations fiscales, etc.).

Organes de gestion, consortiums et agents impliqués

Les organes de gestion sont des instruments indispensables pour garantir une gestion efficace du processus de réhabilitation. Habituellement, ce sont des organismes publics bien que, parfois, et en fonction du contexte régional, ils puissent être de capital mixte public-privé. Ces organismes peuvent avoir une certaine autonomie par rapport à l'administration, sans cesser cependant d'être soumis aux intérêts collectifs et au contrôle politique.



La formation d'une main-d'œuvre spécialisée est importante pour garantir une réhabilitation de qualité. Dar el Bacha, Marrakech, Maroc

Normalement, ils se chargent de la gestion de l'application des interventions urbanistiques, bien qu'il serait important de pouvoir créer un organe plus complexe, aujourd'hui inexistant, qui gèrerait intégralement la totalité des actions envisagées dans le Plan d'action, y compris les actions sociales, économiques et environnementales. De cette manière, il serait possible de contrôler la complémentarité ou les conflits qui peuvent surgir entre différentes actions, d'effectuer un meilleur suivi et de pouvoir reconsidérer la stratégie de manière plus rapide et plus efficace, rôle qui est aujourd'hui réservé en exclusivité à l'administration.

Ces organes de gestion peuvent être complétés par d'autres types d'organismes moindres et des bureaux qui permettent de renforcer des aspects concrets de l'action, comme cela peut être le cas des bureaux pour le développement de la réhabilitation privée (conseils, projets, démarches, etc.). Ces organes peuvent et doivent établir des conventions avec des universités, des entreprises, des organismes publics et privés, afin de les impliquer dans les actions de réhabilitation, dans l'échange de connaissances et de techniques, etc.

Stratégie de formation

Tout processus de réhabilitation doit être accompagné d'un ensemble de mesures complémentaires qui garantissent son succès. Nous entendons par mesures complémentaires, par exemple, la définition de politiques de formation de professionnels de différentes professions sensibilisés par le patrimoine traditionnel et la formation d'une main-d'œuvre qualifiée dans ce type d'architecture (matériaux, systèmes constructifs, etc.)

Stratégie de communication, sensibilisation et développement de la réhabilitation

Il est important d'élaborer une bonne *stratégie de communication* (de divulgation des objectifs, des actions à réaliser, etc.) et de développer une bonne *campagne de sensibilisation, de prise de conscience et de pédagogie* parmi la population. Cette campagne doit concerner les valeurs sociales et culturelles de ce riche patrimoine ainsi que la nécessité de le préserver comme legs commun.

Il ne s'agit pas seulement d'une prise de conscience par rapport au patrimoine mais aussi de la *mise en valeur citoyenne de l'espace traditionnel comme espace de vie qualifié*, qui doit être motif d'orgueil. Dans ce cadre, l'implication de tous est nécessaire pour sa conservation, son entretien, son embellissement et sa mise à jour. C'est de ce point de vue que l'on doit organiser les campagnes de *promotion de la réhabilitation privée* et de promotion des aspects *spécifiques*, non moins importants, de la réhabilitation (*améliorations environnementales de l'édification, restauration de façades, promotion de l'entretien, etc.*)

Mécanismes de participation

Le plan définira la manière selon laquelle la population sera informée de l'élaboration et de la définition des projets à exécuter (tout particulièrement des projets publics) et de quelle manière ceux-ci pourront inclure les apports effectués au travers des consultations ou d'autres stratégies de participation.

Calendrier et organisation des phases

Les différentes actions (urbanistiques, sociales, etc.) devront être coordonnées et ordonnées dans le temps dans un calendrier d'action. Il est important de faire une prévision du début de chacune des interventions, de sa durée et de sa coordination avec les autres actions planifiées, ainsi que de se donner des buts et des objectifs partiels.

Consensus social et approbation politique

Le *Plan d'action* sera présenté à la société civile, qui pourra l'enrichir de ses apports. Une fois ce plan accepté socialement par consensus, le pouvoir politique avalisera son contenu et sa viabilité et il devra l'approuver pour prendre la direction de sa mise en œuvre.

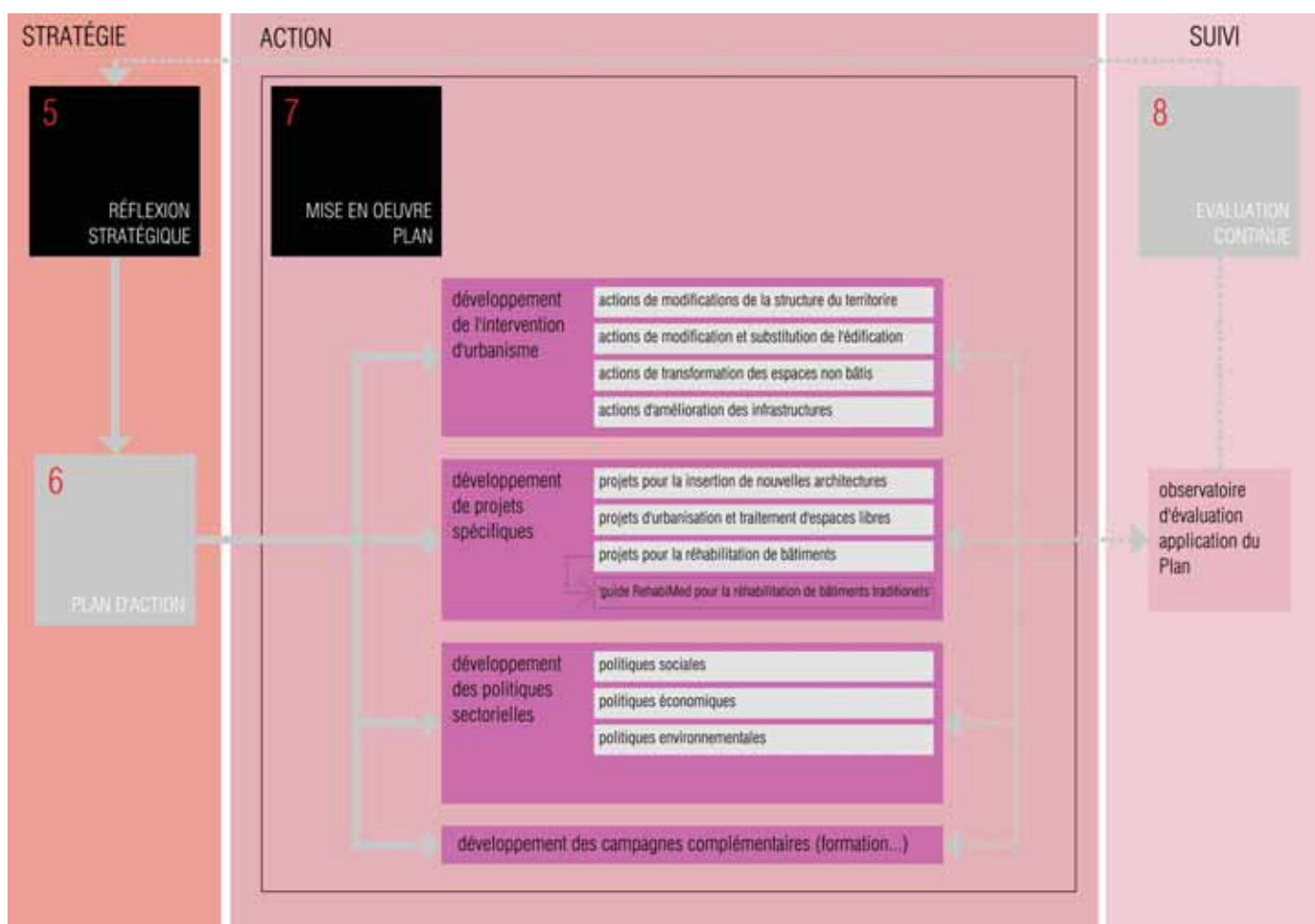
IV. Action

7 Mise en œuvre du plan

Cette phase correspond à la mise en œuvre du *Plan d'action*, c'est-à-dire à l'exécution des actions prévues dans celui-ci, après avoir défini les instruments opérationnels nécessaires pour mener à terme l'exécution du plan et après avoir effectué les adaptations nécessaires du cadre législatif. L'action se développera conformément aux directives programmatiques (ordre, durée, financement, etc.) établies dans le Plan d'action.

La phase de mise en œuvre du Plan d'action ne réfère pas seulement à l'exécution d'un ensemble de projets et de politiques sectorielles mais elle réfère aussi, en accord avec ce qui a été spécifié dans le cadre opérationnel, au développement d'un ensemble de campagnes de prise de conscience et de développement de la réhabilitation, de sensibilisation, de formation de techniciens, etc.

La mise en œuvre du plan doit être accompagnée d'un climat propice au développement de la réhabilitation privée et à la promotion de la culture et des valeurs de la réhabilitation et de l'entretien. Dans ce cadre, l'ensemble de la société civile doit se sentir motivée et impliquée pour ce que ce programme représente



au titre de la récupération de la dignité et de l'amélioration de son cadre de vie. L'investissement entraîne avec lui une amélioration de l'image de l'environnement qui, à son tour, favorise le développement de nouveaux investissements et de nouvelles interventions, ce qui renforce parallèlement le sentiment d'identité et d'estime de soi de la population du lieu.

Développement de l'intervention urbanistique

Les actions prévues dans la planification urbanistique pour la modification de la forme urbaine et pour son adaptation aux conditions actuelles seront exécutées. L'intervention urbanistique, qui sera exécutée normalement en parallèle à la réalisation des projets spécifiques, sera d'initiative et de financement publics.

Seront aussi exécutées *les actions de modification de la structure du territoire et de substitution et de modification de bâtiments* (démolitions verticales, démolitions horizontales et réductions de hauteur, élimination de constructions obsolètes ou « faux corps », libération d'espaces libres, curetage de cours intérieures, etc.), *les actions de transformation de l'espace libre* (ouverture de nouvelles rues, modification d'alignements, etc.) ainsi que les *actions d'amélioration des infrastructures* (infrastructure électrique, assainissement, etc.).



Développement de projets spécifiques

Les projets spécifiques, qui peuvent être développés parallèlement à l'action urbanistique (création de nouveaux bâtiments sur les terrains libérés par la démolition de bâtiments obsolètes, qualification de nouveaux espaces libres, etc.), peuvent être d'initiative et de financement public ou privé. Pour la promotion de la réhabilitation de bâtiments privés, il est important que l'administration publique prévoie des mécanismes d'aide ou de subvention.

Projets pour la réhabilitation de l'édification

En ce qui concerne les projets de réhabilitation des bâtiments à conserver, soit en conservant leur usage initial soit en les réutilisant pour de nouveaux usages, les critères définis dans le Guide RehabiMed pour la réhabilitation des bâtiments seront utilisés. Ces critères s'en tiendront aux directives de la planification et aux ordonnances de réhabilitation qui en découlent. Les réhabilitations qui envisagent des changements typologiques, qui se proposent de réaliser des modifications de volume (démolitions partielles, insertions de nouveaux corps de bâtiment, etc.) ainsi que les modifications dans des éléments tels que les façades, les couvertures, etc. devront être particulièrement attentives au cadre juridique. Pour une réhabilitation optimum, il est aussi indispensable de s'en tenir aux instructions du Manuel de réhabilitation correspondant au domaine, dans lequel seront détaillées les conditions de réhabilitation des systèmes constructifs

Très souvent, afin de garantir une véritable revitalisation de l'environnement construit, il est nécessaire de démolir des parties du tissu obsolète pour libérer de l'espace ou construire de nouveaux bâtiments. Barcelone, Catalogne, Espagne



La réhabilitation des bâtiments suivra les modèles définis par le cadre législatif (ordonnances, règlements, manuels, etc.). Le Caire, Égypte

IV. Action

et des éléments formels et stylistiques des typologies du domaine de réhabilitation.

Projets pour l'insertion de nouvelles constructions

Les projets de nouvelle architecture seront pour l'essentiel développés par l'initiative privée, bien que l'administration puisse aussi les développer (par exemple dans le cas de certains logements sociaux ou de bâtiments de services collectifs, en nouvelle construction).

Projets pour l'insertion de nouvelles constructions

Les projets pour de nouveaux bâtiments dans des contextes traditionnels devront respecter les conditions établies par l'ordonnance spécifique découlant de la planification (en ce qui concerne les dimensions des trous, les hauteurs, les formes des couvertures, etc.). Dans le cadre des limites établies par cette réglementation, qui ne devrait pas être excessivement restrictive, les projets devraient être projetés dans la perspective de la contemporanéité et sur la base de la compréhension des spécificités du lieu et de l'histoire, le tout en fuyant les postures de codification excessive, d'indifférence absolue, d'« imitation » radicale ou de distorsion historique. Les édifices publics devront être érigés comme de bons exemples de cette perspective.

Projets d'urbanisation et traitement de l'espace non bâti

Les projets de nouveaux espaces urbains ne seront pas basés sur des critères d'« imitation » des éléments de composition et d'ornementation de la ville historique mais ils seront réalisés dans

la perspective de la contemporanéité, sur la base d'une « lecture historique ». La définition des espaces libres en contextes ruraux sera spécialement respectueuse des caractéristiques paysagères du lieu.

Développement des politiques sectorielles

Les politiques sectorielles complémentaires établies dans le Plan d'action (actions sociales, économiques et environnementales) seront menées à terme.

Politiques sociales

Les politiques de cohésion sociale sont normalement des points prioritaires de l'action de réhabilitation, étant donné que la simple transformation de l'environnement physique, bien que nécessaire, n'est pas suffisante pour garantir le succès du processus du fait que la population accueillie par l'architecture traditionnelle est habituellement une population ayant d'importants problèmes de ségrégation sociale ou de pauvreté, une population qui n'a pas pu « fuir » un environnement qui est très souvent considéré comme symbole de misère.

Les politiques sociales, parallèlement aux actions de récupération de la dignité et de remise en valeur physique de l'espace, devront se centrer sur la lutte contre l'exclusion sociale, et porter une attention toute spéciale aux processus sociaux découlant de la requalification des environnements urbains ou territoriaux, tels que les processus de *gentrification*



L'insertion de nouvelles architectures ne doit pas seulement répondre aux spécificités du lieu mais elle doit aussi, dans la perspective contemporaine, mettre l'accent sur l'amélioration de la forme urbaine elle-même. Barcelone, Catalogne, Espagne



L'affiche explique : « Rénovation de la rue pour améliorer votre confort. » La piétonisation des rues est, sans le moindre doute, une nécessité pour la revitalisation commerciale des centres historiques. Cannes, France

ou d'expulsion de la population autochtone, processus très souvent inévitables mais contre-productifs pour garantir les nécessaires cohésion et identité locales si elles ne sont pas prises en compte et gérées à temps.

Parmi les politiques sociales, il est possible de développer des politiques de logement, de formation et d'emploi, d'intégration de groupes sociaux exclus, d'alphabétisation, de promotion de l'accessibilité dans les immeubles, etc.

Politiques économiques

De même que les politiques sociales, la réhabilitation intégrale d'un environnement traditionnel exige le développement d'un ensemble de politiques économiques permettant de doter la zone d'une vitalité économique qui lui permette de jouer un rôle déterminé à l'échelle territoriale ; un rôle, sans le moindre doute, qui devrait tirer profit des opportunités que lui offre sa singularité historique. La revitalisation économique d'un environnement traditionnel devra envisager la diversification des fonctions et des activités afin de garantir une population plurielle ayant des perspectives d'avenir.

Des politiques de revitalisation commerciale, de gestion touristique, etc. peuvent être développées dans le cadre des politiques économiques.

Politiques environnementales

De nos jours, toute intervention de réhabilitation devra être complétée par une politique environnementale ambitieuse, qui garantira la définition d'un territoire efficient du point de vue

environnemental. Bien qu'un bon nombre des paramètres environnementaux seront conditionnés sans le moindre doute par la reconfiguration de la structure du territoire et du bâti (infrastructures efficaces, définition cohérente de l'édification en accord avec les conditions climatiques, etc.) et de la manière de gérer l'intervention (usage des matériaux, économie d'énergie, production de résidus, élimination des produits toxiques, introduction de mécanismes d'économie de l'eau, etc.) il est nécessaire de mettre en place un ensemble de politiques qui permettent de gérer le domaine de manière durable.

Parmi les politiques environnementales, il peut y avoir des politiques de développement de l'économie d'énergie ou de consommation de l'eau, de gestion des résidus urbains, d'introduction d'énergies renouvelables, de définition des modèles de mobilité durable, de développement et d'usage des transports collectifs, etc.

Développement des campagnes complémentaires

Comme nous l'avons mentionné auparavant, indépendamment des actions spécifiques (projets et politiques) décrites dans le Plan d'action, le développement des interventions sera accompagné d'un ensemble de stratégies, explicitées aussi dans le Plan d'action stratégique (cadre opérationnel), afin de sensibiliser la population à la conservation du patrimoine, de développer différents aspects de la réhabilitation privée, de promouvoir la culture de l'entretien,



La rénovation et la mise à jour des infrastructures au niveau urbain doivent être réalisées parallèlement à la réhabilitation du bâti, et elles doivent s'intégrer dans le lieu sans dénaturer les valeurs de l'espace traditionnel. Kairouan, Tunisie



Campagne de promotion de la réhabilitation privée, orientée par l'amélioration des éléments communs du bâtiment. Barcelone, Catalogne, Espagne

IV. Action

ainsi que d'impliquer et d'animer l'ensemble des agents sociaux et des résidents pour l'amélioration de la qualité de leur cadre de vie. Il s'agit d'une amélioration du cadre de vie qui aura des conséquences directes sur le sentiment de bien-être collectif, sur le sentiment d'identité et d'identification avec le lieu, destinée à tous les acteurs impliqués dans le processus de réhabilitation, et avec le progrès et la cohésion sociale.



La récupération d'espace public pour les citoyens doit être menée parallèlement à la dynamisation de son usage et des activités commerciales et économiques dans la zone d'intervention. Barcelone, Catalogne, Espagne



La définition d'une batterie d'indicateurs peut constituer l'un des mécanismes pour l'évaluation des actions

8 Évaluation continue

Il est important de prévoir un mécanisme de suivi continu des opérations étant donné que, du fait de la longue durée des processus de réhabilitation, peuvent apparaître dans la zone des changements sociaux, économiques, etc. qui obligent à réorienter la stratégie envisagée au début et à reconsidérer les objectifs et actions prévus.

Les mécanismes de suivi et d'évaluation auront un double objectif : d'un côté, le contrôle de la mise en place du Plan d'action et du développement des actions envisagées, en évaluant le degré de satisfaction des objectifs prévus et, de l'autre, l'évaluation de la zone de manière continue après la conclusion des opérations prévues, afin de suivre leur évolution et de détecter des changements imprévus ou inattendus dans les prévisions à long terme ou dues à des changements dans les structures sociales ou économiques.



L'élaboration d'un plan de synthèse informatisé de l'intervention physique permet de le modifier et de le mettre à jour petit à petit, conformément à l'évolution du territoire. Tolède, Espagne. Busquets

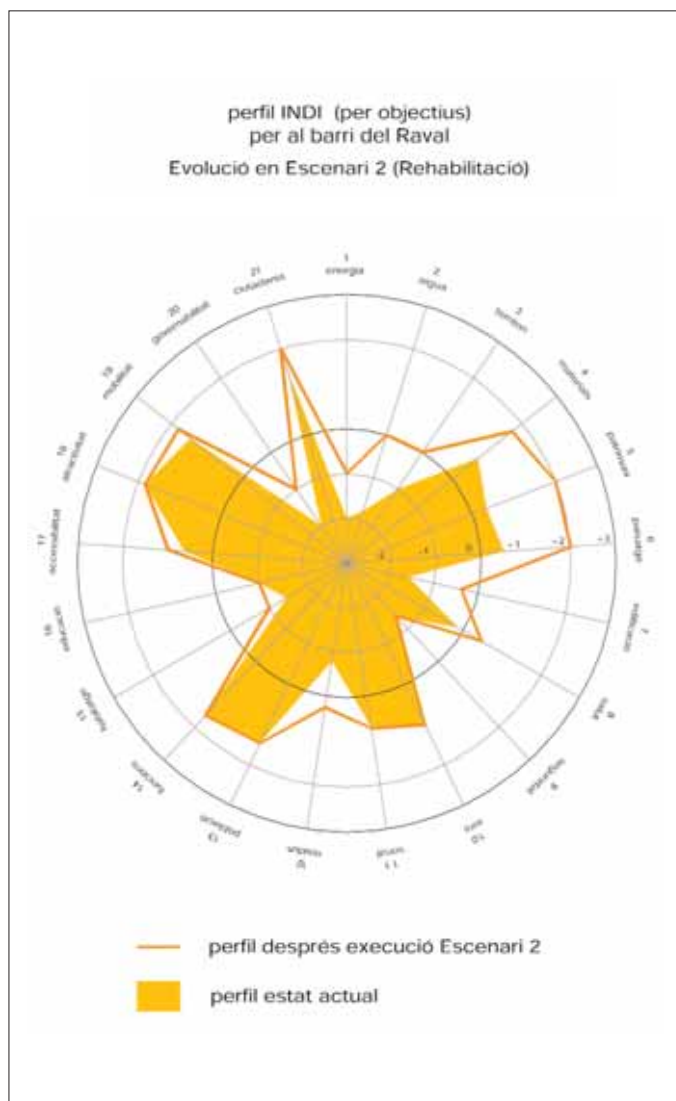
V. Suivi

Création d'un observatoire d'évaluation de l'application du Plan d'action

Il est nécessaire de créer une équipe technique de suivi de l'évaluation du Plan d'Action, ainsi que des mécanismes (indicateurs, enquêtes auprès de la population, etc.) qui permettront de contrôler la satisfaction des objectifs envisagés ainsi que des buts partiels.

Suivi et évaluation continue du processus

La méthodologie devra prévoir la rétroaction du processus ainsi que la possibilité de reconsidérer les stratégies d'action au moment où les conditions détectées *a priori* et pour lesquelles ces stratégies auront changé sans que l'on ait pu le prévoir.



La définition d'une batterie d'indicateurs peut constituer l'un des mécanismes pour l'évaluation des actions