

LA TRANSFORMATION DE CIUTAT VELLA À BARCELONE

Le centre historique revitalisé, un processus continu

MARC AURELI SANTOS

Foment de Ciutat Vella SA



Le processus de transformation de Ciutat Vella qui s'est développé de manière condensée au cours de ces deux dernières décennies est la conséquence de divers processus historiques de caractère social, politique et urbain dont l'origine remonte à la formation même de la ville romaine dans un lieu spécial et déterminant que les diverses générations ont hérité et adapté dans un processus vital en perpétuel changement.

ANTÉCÉDENTS HISTORIQUES

Barcino, colonie romaine dont le nom complet était *Colonia Iulia Augusta Faventia Paterna Barcino*, a été fondée à la fin du 1^{er} siècle av. J.-C. (entre les années 15 et 10 avant notre ère) sur une petite élévation du plan de l'actuelle Barcelone, le Mons Taber.

Le noyau de Barcelone a réussi à survivre jusqu'au milieu du XIII^e siècle; et, à l'époque de Jaume I^{er}, on a envisagé la construction d'une nouvelle muraille pour protéger les agglomérations, récentes et nombreuses, qui avaient surgi dans le prolongement des constructions romaines.

Par la suite, l'enceinte fortifiée a été prolongée vers l'ouest, actuel quartier du Raval, et la ville a grandi jusqu'à atteindre une superficie de 218 ha.

Cependant, les attentes quant à l'augmentation de la population n'ont pas été atteintes et, pendant 400 ans, la ville a disposé d'une immense plaine intérieure, sur laquelle ont été construits un grand nombre d'églises et de couvents ainsi que l'hôpital le plus important de la ville, celui de Santa Cruz.

Vers 1762, la ville ne pouvait plus s'agrandir que vers l'intérieur.

La révolution industrielle, avec ses usines d'Indianos, et la nécessité d'agrandir ses locaux a entraîné une extrême densité de population à l'intérieur de l'enceinte fortifiée.

En 1753, premier exemple de l'urbanisme moderne conçu dans une perspective militaire, la première pierre du futur quartier de la Barceloneta a été posée. Au cours du XVIII^e siècle, Barcelone joignait à sa condition portuaire et commerciale un caractère de place forte. Les fortifications, dont la construction a été dirigée par l'ingénieur flamand De Verboom, ont limité le développement urbain au terrain formé par la Ciudad et le Raval, perdant en outre le vieux quartier de la Ribera où Philippe V avait fait construire la Ciudadela.

Barcelone comptait alors 160 000 habitants qui subissaient de graves problèmes de salubrité (2,8 % de mortalité); par ailleurs, le recensement des industries était impressionnant (plus de cent cinquante usines à vapeur dans lesquelles travaillaient environ 10 000 ouvriers, dont la majorité dans le Raval).

En 1854, la ville a obtenu du gouvernement espagnol l'autorisation de démolir les murailles; celles-ci étant devenues le principal problème social et économique. En effet, les possibilités de se rénover et de grandir à l'intérieur étaient épuisées.

LE PLAN CERDÀ

Le Plan Cerdà a été approuvé le 7 juin 1859 par le gouvernement central de Madrid.

L'ingénieur Cerdà avait parfaitement assimilé les leçons des socialistes utopistes, des hygiénistes ainsi que des économistes et il a réalisé une synthèse dialectique des relations globales entre le processus d'urbanisation et l'évolution des modes de production. L'un de ses objectifs était de démocratiser la ville: dans son plan, il n'existe en effet ni centre, ni périphérie, ni ségrégation d'aucun type entre les quartiers. Le plan a un caractère organique: sur un réseau très uniforme de rues, il y a une grande variété de typologies et de regroupements de typologies pour atteindre un effet de communauté ou un effet de quartier.

La majeure partie des ressources existantes ont été destinées à l'Eixample et Ciutat Vella est demeurée sans grand changement ni amélioration.

Parallèlement, la naissance de l'Eixample a entraîné une nouvelle dynamique urbaine alors que l'ancienne Barceloneta entamait une longue période de perte de valeur lente et continue.

Dans la version du Plan Cerdà de 1863, deux voies perpendiculaires à la mer sont dessinées. Il s'agit des prolongements des carrers de Muntaner et de Pau Claris, eux aussi prévus, ainsi qu'une voie parallèle à la mer qui devait unir les carrers Marqués de Campo Sagrado et Pallars actuels, en passant juste devant la cathédrale.

Ces prévisions urbanistiques étaient le produit de la logique qui considérait le port, qui demeurait le cœur économique de Barcelone, comme un obstacle empêchant le libre accès à la nouvelle ville.

Parallèlement, cette proposition urbanistique était aussi porteuse de l'espoir de commencer l'amélioration nécessaire ainsi que la rénovation de la vieille Barcelone congestionnée, insalubre et dangereuse.

Pour ce faire, Cerdà a situé ces ouvertures dans les lieux les plus engorgés de logements, de population ouvrière et d'usines, en essayant de minimiser l'impact sur le patrimoine existant.

Ces nouveaux axes demeurant dans le tiroir des bonnes intentions pendant des années, ils se sont convertis en un facteur d'augmentation de la dégradation, surtout au cours de ces futurs tracés. Par ailleurs, cet effet a encore été aggravé par les modifications successives du tracé de ces voies que les plans postérieurs ont introduites.

Enfin, dans le même temps, la situation politique était telle que Barcelone n'a pas eu la capacité économique ni de gestion que les réformes urbanistiques exigeaient.

1934 – GATCPAC – PLAN MACIÀ

Le Groupe d'Architectes et de Techniciens pour le Progrès de l'Architecture contemporaine (GATCPAC), était composé, entre autres, d'architectes tels que Josep Lluís Sert, Joan Bautista Subirana et Josep Torres Clavé, tous trois directement influencés par Le Corbusier.



Place George Orwell,
Barcelone

Ces architectes ont présenté comme initiative propre une étude visant à améliorer les conditions de vie des quartiers ouvriers qui connaissaient encore la misère et l'insalubrité qu'avait mentionnées Cerdà en 1855.

L'action d'assainissement était concentrée dans les foyers d'infection – rues bordées de maisons où la mortalité pouvait atteindre 20 % – pour aller progressivement vers la recomposition globale de la vieille ville. La démolition de pâtés de maisons signalés était aussi prévue ainsi que leur substitution par des zones vertes et de petits édifices, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, à caractère social et d'assistance.

La proposition du GATCPAC se basait sur l'ouverture d'espaces libres pour aérer la densité asphyxiante, sur la création de nouvelles infrastructures et sur la rénovation des anciennes.

Cette proposition n'a jamais été approuvée, mais elle a inspiré les plans des années 1980.

Par ailleurs, la guerre civile a paralysé Barcelone jusqu'à la fin des années 1950; et ce n'est qu'à partir de la transition politique (1975) et du retour des municipalités démocratiques qu'a pu être entamé un nouveau processus de transformation.

LE PLAN GÉNÉRAL MÉTROPOLITAIN DE 1976

Après d'innombrables problèmes, le Plan général métropolitain de Barcelone a été adopté en juillet 1976. En dépit de ses dimensions – le plan couvrait en effet vingt-sept municipalités – il prenait aussi en compte le centre historique de Barcelone, tout en conservant les critères de base antérieurs, alimentant ainsi involontairement l'imparable processus de dégradation dans lequel le centre était immergé.

Parallèlement, la société civile de cette époque reprenait de la force et se réorganisait; et elle était dirigée par des associations de quartier directement affectées par les propositions urbanistiques.

Du fait de ces dernières ainsi que des mauvaises conditions de vie, et avec la collaboration nécessaire

de techniciens et d'organismes spécialisés – syndicats professionnels et autres structures impliquées –, on a su trouver les voies de participation au processus qui devait être suivi pour configurer un modèle de ville acceptable et partagé.

LA DÉCADENCE DE CIUTAT VELLA

- Perte de valeur des bâtiments.
- Appauvrissement résidentiel.
- Nombre de personnes recensées à Ciutat Vella en 1955: 255 000.
- Diminution de la population à partir de 1960.
- Baisse des activités économiques.
- Disparition du marché du Born en 1971.
- Déplacement du port vers le Llobregat.
- Disparition des grandes usines de la Barceloneta, de la Maquinista Terrestre y Marítima, et de Catalana de Gas.
- Insécurité urbaine: diverses zones étaient consacrées à la prostitution, ainsi qu'au trafic et à la consommation de drogues.
- Barcelone ayant renoncé à cette partie de la ville, elle demeurait sale, vieillissante et peu sûre.

Pour toutes ces raisons, les luttes des habitants contre la municipalité non démocratique avaient acquis une véritable représentativité.

DIAGNOSTIC AVANT LA RÉNOVATION

- Faible disponibilité d'espaces publics et de zones vertes.
- Très haute densité de la population: 900 hab./ha en 1888.
- Il existe 412 rues de moins de 6 m de largeur, dont 182 de moins de 3 m.
- Chaque habitant du Raval, la zone la plus dense, dispose de 0,42 m² d'espace civique.

- La plage de la Barceloneta est occupée par des activités privées.
- Accessibilité difficile à de nombreuses zones de Ciutat Vella.
- Difficile connexion de la Barceloneta avec le reste de la ville.
- Les Rondes, nées de la démolition des murailles, la plaça de Catalunya et le parc de la Ciutadella sont des éléments urbains qui isolent Ciutat Vella.
- Manque de parkings publics et privés.
- Manque d'équipements collectifs publics de santé, civiques, sportifs, pour les personnes âgées, pour les jeunes, de bibliothèques, de garderies.
- 31,5 % du parc de logements a plus de 100 ans.
- 13,5 % des logements ne disposent pas de salle de bains complète.
- 90 % des logements ne disposent pas d'ascenseur.
- 85 % des logements ne disposent pas d'eau courante.
- 60 % des logements ont moins de 60 m².
- 2 % des bâtiments sont en situation de ruine imminente.
- 50 % des bâtiments ont un besoin urgent d'une réhabilitation intégrale.
- 40 % des bâtiments ne sont pas reliés au réseau d'alimentation de gaz de ville.
- État très précaire des installations communes et privées des logements et des commerces.
- 70 % des bâtiments sont sous le régime de la propriété verticale, avec des loyers extrêmement bas.

Dans les années 1970, le franquisme présentait des signes de faiblesse ainsi qu'une certaine tolérance.

LES BASES DE LA RÉNOVATION (1979-1988)

Le 3 avril 1979, de nouvelles élections ont eu lieu en Espagne après 40 ans de franquisme. À Barcelone, c'est la gauche plurielle, très liée aux mouvements des habitants, qui a gagné ces élections. L'une des priorités du gouvernement municipal démocratique a été de mettre en marche la planification qui devait apporter une réponse aux problèmes urbanistiques.

En 1984, dans Ciutat Vella, quatre quartiers homogènes ont été définis géographiquement et historiquement : Raval, Gòtic, secteur oriental (ou Casc Antic) et Barceloneta, et on a chargé quatre équipes différentes de l'élaboration d'une planification adéquate pour chaque quartier.

Deux lignes de base ont été fixées : d'une part, la reconnaissance préalable et exhaustive de la réalité et, d'autre part, la récupération des propositions du GATCPAC, basées sur l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers au travers de la création d'espaces verts et d'équipements collectifs.

La participation des habitants à ce processus a entraîné la création de logements dans les quartiers mêmes où vivaient les habitants affectés par les modifications urbanistiques.

LES PLANS SPÉCIAUX DE RÉFORME INTÉRIEURE

Le Plan général métropolitain, une fois fixés les paramètres urbanistiques généraux d'un polygone ou d'un quartier – superficie de voirie ; superficie d'espace public ; zones vertes ; constructibilité –, permettait sa modification grâce aux Plans spéciaux de Réforme intérieure (PERI).

LE PERI DE LA BARCELONETA

- Approbation le 24 juillet 1986.
- Rédaction par l'équipe qui avait à sa tête Manuel Solà-Morales.
- Proposition d'intervention sur les principaux problèmes du quartier :
 - Logements « *de cuarto* » ;
 - Bâtiments en ruine ;
 - Liaisons avec le reste de la ville ;
 - Occupation de la plage ;
 - Création d'équipements collectifs ;
 - Création de nouveaux espaces publics.
- Le logement « *de cuarto* » n'atteignait pas les 30 m².
- Il en existait plus de 4 000.
- Problèmes d'accessibilité : accès et escaliers.
- Bâtiments situés aux extrémités des pâtés de maisons plutôt en ruine.
- Programme de substitution de ces immeubles.
- Programme pour achever les fronts de mer.
- Modification de la zone maritime terrestre.

Liaisons avec le reste de la ville

- Le quartier était isolé par les voies de chemin de fer, les plages occupées et le port de commerce.
- Jusqu'à la fin des années 1980, on ne pouvait y accéder que par l'une de ses extrémités.
- Le PERI incorpore la proposition de remodelage de la plaça Pau Vila, la transformation de la frange nord du quartier jusqu'alors occupée par les services ferroviaires et les terrains de l'usine à gaz.
- La rénovation du port de commerce et la libération des hangars du moll de la Barceloneta ont permis de créer une importante voie d'accès.
- La création de la Vila Olímpica a permis de relier la Barceloneta au quartier Sant Martí, du fait de la disparition de l'usine à gaz.

Espaces libres

- Les plages ont toujours constitué un attrait du quartier mais elles ont été occupées au début du XX^e siècle par des activités privées (bains, restaurants, industries).
- Le Secrétariat des Côtes maritimes du Ministère des Travaux publics a été pressonné pour agir dans ce domaine, et il l'a fait.
- Manque d'équipements collectifs :
 - Centres scolaires
 - Garderies
 - Centre de santé de base
 - Centre civique
 - Résidences et logements pour les personnes âgées



- Le quartier ne disposait pas d'espaces intérieurs libres
- Le PERI a proposé la création de ces espaces libres:
 - Plaça Hilari Salvadó;
 - Espace Cermeño – Giner i Partagás;
 - Récupération de la plaça Poeta Boscà;
 - Plaça de Pompeu Gener;
 - Prolongation d'Andrea Doria;
 - Création de l'avinguda Salvat Papasseit;
 - Récupération des terrains de l'usine à gaz pour en faire un parc public.
- Le PERI contenait 38 opérations publiques de rénovation urbanistique, le coût a été évalué à 47,3 millions d'euros (1982).
- Le projet comprenait des réglementations de construction qui visaient l'équilibre entre la mise à profit et la constructibilité.
- Les immeubles ne pouvaient pas dépasser quatre étages (rez-de-chaussée + 3), bien qu'ait été laissée la possibilité d'édifier un cinquième étage dans tous les cas où la façade serait en retrait de 90 cm par rapport aux étages inférieurs.

LE PERI DU SECTEUR ORIENTAL DU CENTRE HISTORIQUE DE BARCELONE (CASC ANTIC)

- Le PERI a été approuvé le 18 avril 1985.
- Il a été rédigé par l'équipe de Ricard Fayos, Joan Galimany et Pere Giol.
- Il concernait les quartiers de Sant Pere, Santa Caterina et la Ribera.
- Il proposait d'intervenir sur les principaux problèmes du quartier:
 - Améliorer la qualité de vie des quartiers, surtout dans le cas de Santa Catarina;
 - Résoudre les problèmes générés par les anciens plans jamais exécutés;
 - Apporter une solution à la dégradation constante des trois quartiers.

Le Plan général maintenait l'ouverture des voies historiques: d'un côté, il coupait la voie C à son extrémité ouest et, de l'autre, il consolidait l'ouverture de l'axe appelé Méndez Núñez, entre le carrer Girona et la gare de França.

Équipement public à Barcelone

- Les habitants se sont opposés au projet prévu dans le Plan général. On a proposé diverses solutions alternatives concrètes:
 - Non à l'ouverture de grandes voies qui isolent les quartiers et détruisent le patrimoine;
 - Oui à l'utilisation des axes dégradés et déprimés pour apporter au quartier des espaces civiques ainsi que des équipements collectifs;
 - Création d'une politique active de logement public et maintien des résidents dans le même quartier.
- Les opérations urbanistiques étaient situées en croix, sur les deux axes prévus par le Plan général.
- Incorporation d'opérations d'épongeage et de création de nouveaux équipements collectifs.
- Incorporation d'opérations de réhabilitation intégrale de rues et de bâtiments, aussi bien publics que privés.
- La planification comprend la définition exacte des profondeurs constructibles et des hauteurs régulées dans chaque îlot de logements.
- Le PERI comportait 63 opérations publiques de rénovation urbanistique, dont le coût a été évalué à 48,6 millions d'euros (1982). Cela supposait l'acquisition de 79 350 m² sous plafond et de 18 255 m² de terrain.

LE PERI DU RAVAL

- Ce PERI a été approuvé le 18 avril 1985.
- Il a été rédigé par l'équipe de Xavier Sust et Carles Díaz.
- Le quartier du Raval est coupé par le carrer Hospital en deux zones: celle du côté montagne, plus



Marché de Santa Caterina, Barcelone

normalisée, avec une pression sociale et humaine moindre; et celle du côté mer, historiquement sujette à d'importantes tensions sociales, humaines et urbaines.

- Le plan proposait d'intervenir dans les principaux problèmes du quartier :
 - Améliorer la qualité de vie du quartier;
 - Résoudre le problème engendré par l'ancienne planification jamais exécutée, en la transformant en un nouvel axe civique devant apporter au quartier de nouveaux équipements collectifs et de nouveaux logements.

Le Plan général maintenait l'ouverture d'une grande voie, et il ajoutait de nouvelles opérations d'épongeage :

- Plaça del Doctor Fleming;
- Plaça dels Àngels;
- Opérations de mise à profit des édifices historiques;
- Convent dels Àngels;
- Casa de la Misericòrdia;
- Casa de la Caritat.

Actions d'aménagement et d'amélioration de la mobilité :

- Carrer Riera Alta;
- Carrer de Maria Aurelia Capmany;
- Carrer de Sant Oleguer.
- Le PERI du Raval proposait une action emblématique: le Plan central du Raval, une proposition de création d'une place de plus de 200 m de longueur par 56 de largeur, qui affectait cinq pâtés de maisons. Cette opération était située dans le cœur dégradé du quartier.
- La planification comprenait la définition des profondeurs constructibles, conformément aux bâtiments adjacents, ainsi que des hauteurs régulées qui oscillent entre quatre et cinq étages, en fonction de la largeur de la rue, et elle permettait une hauteur supérieure dans les grandes rues du périmètre.
- Le PERI contenait 118 opérations publiques de rénovation urbanistique, dont le coût a été chiffré

à 87,9 millions d'euros (1982). Il impliquait l'acquisition de 226 480 m² sous plafond et 61 475 m² de terrain.

LA RÉGLEMENTATION URBANISTIQUE DU QUARTIER GÒTIC

- Le quartier Gòtic a des caractéristiques propres qui le rendent différent des autres :
 - Il comporte les vestiges de la ville romaine;
 - Il comporte de nombreux palais et maisons seigneuriales;
 - Il accueille les bâtiments des trois administrations : centrale, de la Communauté autonome et municipale;
 - Il accueille les sièges de nombreuses entreprises et institutions;
 - Le commerce y est très actif.
- Le Plan général a laissé sans effet la voie C, et il n'avait donc pas le caractère urgent des autres quartiers.
- Un PERI a été commandé à l'architecte Ferran Segarra, qui a été circonscrit à la zone délimitée par les carrers Escudellers, Nou de Sant Francesc, Josep Anselm Clavé et la Rambla.
- Le PERI a été modifié par la suite par une commande faite à l'Université Pompeu Fabra, afin de définir sa future situation.
- Des opérations ponctuelles ont été effectuées :
 - Ouverture d'un axe de communication entre la Rambla et le carrer Rull;
 - Plaça Joaquim Xirau;
 - Logement public;
 - Nouvel équipement collectif sportif dans l'ancien Frontón Colón;
 - Nouveau parking public;
 - Création de la plaça de George Orwell;
 - Nouveaux jardins entre les carrers Sagristans et Duran i Bas.

LE PLAN D'ACTION INTÉGRALE (1984)

- L'impossibilité financière pour faire front aux investissements prévus a repoussé le commencement des actions.



Projet place Gardunya,
Barcelone

- À l'initiative du maire de Barcelone, Pasqual Maragall, on a nommé un commissaire, avec rang de conseiller municipal, pour la création du Plan d'action intégrale (PAI) de Ciutat Vella ; la responsabilité en est revenue au conseiller Pau Cernuda.
- Le PAI de Ciutat Vella a assumé la direction et la coordination en matières de :
 - L'urbanisme ;
 - Le bien-être social ;
 - La sécurité des habitants ;
 - Les activités économiques ;
 - La mobilité et les infrastructures.

L'Aire de réhabilitation intégrale de Ciutat Vella

- Le Décret royal 2329/83 a été la première tentative sérieuse pour mettre en œuvre une politique de réhabilitation et d'adéquation des immeubles résidentiels de propriété privée.
- Il contenait la définition de l'Aire de réhabilitation intégrale (ARI), dans laquelle il est précisé qu'elle ne pouvait être appliquée qu'aux centres historiques.
- Il offrait la possibilité d'aides économiques plus généreuses que les aides générales ainsi que de financement d'actions urbanistiques de caractère public ou communautaire.
- La mairie de Barcelone a créé une Commission de gestion de l'ARI de Ciutat Vella, qui constituait un mécanisme de contrôle civique du processus.
- La participation ainsi que la concertation des divers agents impliqués dans le processus a été canalisée. Il s'agissait de :
 - La Generalitat de Catalogne ;
 - La mairie de Barcelone ;
 - La Chambre de Commerce ;
 - Les associations de quartier.
- Les démarches urgentes de l'ARI ont été accordées avec le commissaire du PAI de Ciutat Vella pour tout le domaine de Ciutat Vella.
- Le document a été présenté, avec les opérations prévues par les différents PERI approuvés initialement par la mairie, avec le renfort d'actions privées de réhabilitation dans les axes de voirie principaux de Ciutat Vella.

- Le Document ARI de juillet 1984 a constitué la première concrétisation officielle pour mettre en rapport et unifier la planification urbanistique moderne qui devait transformer Ciutat Vella.
- Un accord *a minima* avec la Generalitat de Catalogne a été réalisé en octobre 1986.
- Les objectifs ambitieux du début sont devenus 12 polygones d'action sélectionnés parmi les opérations prévues dans les PERI, plus quelques actions dans le quartier Gòtic.
- En 1987, la Direction exécutive de l'ARI a été créée. Elle a été commandée à l'architecte Pere Serra Amengual. Par ailleurs, une Commission de gestion a été constitué.
- À la fin de l'année, le conseiller municipal Joan Clos, à la tête du projet, a approuvé le programme de base des interventions, le Plan quadriennal 1987-1990.
- Le Plan quadriennal envisageait 25 opérations qui étaient considérées comme indispensables pour freiner la dégradation de Ciutat Vella. De manière très graphique, on définissait le plan comme la masse critique devant générer une opération en chaîne qui finirait par entraîner la revitalisation de Ciutat Vella.
- La présidence de la Commission de gestion de l'ARI a été exercée alternativement par périodes annuelles par le directeur général du Logement de la Generalitat de Catalogne et par le conseiller municipal de Ciutat Vella.
- La Commission de gestion de l'ARI a constitué un organe agile et flexible, acceptant les représentants des habitants de tous les quartiers bien que le décret de constitution ne prévoyait qu'un unique représentant pour toute Ciutat Vella, et incorporant les représentants du Ministère du Logement.

LE BUREAU DE LA RÉHABILITATION DE CIUTAT VELLA

- Un bureau de la réhabilitation a été créé à Ciutat Vella en 1983, après la publication du décret d'aide à la réhabilitation.
- Il a été créé par l'organisme Patronat Municipal de l'Habitatge.

« *AQUÍ HI HA GANA* » (ICI, ON A FAIM), LA SOCIÉTÉ EXIGE DE L'AIDE (1987)

- Alors que Ciutat Vella continuait à se dégrader, l'association de quartier du Casc Antic a lancé une campagne de dénonciation des conditions de vie précaires de nombreuses personnes, surtout des personnes âgées.
- La campagne a mis en évidence la nécessité de l'intervention publique pour éradiquer les déficiences ainsi que les déficits d'une société qui était emmurée dans des immeubles en cours d'effondrement.
- Les principaux problèmes étaient les suivants: le vieillissement généralisé, 26% de la population avait plus de 65 ans; la pauvreté, un des indices les plus élevés de la ville; le chômage; et la perte de confiance dans les administrations.
- Tous les mouvements d'habitants de Ciutat Vella se sont unis pour réclamer avec davantage de force et davantage de détermination le démarrage du développement des projets qui avaient rendu l'espoir à la population, mais qui étaient paralysés depuis trop longtemps dans les bureaux.
- La ville de Barcelone, face au rendez-vous olympique de 1992, ne pouvait pas se permettre de présenter un spectacle de telles caractéristiques, dans un centre historique étranglé par les problèmes de la misère et du laisser-aller.
- Tous les facteurs rendaient évident le fait que le moment était venu de mettre en place la normalisation définitive de Ciutat Vella.
- La campagne « *Aquí hi ha gana* » a fourni les raisons qui justifiaient l'urgence qu'il y avait à commencer le processus d'amélioration; la société civile ne pouvait pas attendre davantage.

PROMOTION DES SOCIÉTÉS CIUTAT VELLA ET FOMENT DE CIUTAT VELLA

UN MODÈLE DE GESTION URBANISTIQUE

Les sociétés d'économie mixte

Les sociétés d'économie mixte (SEM) sont des sociétés anonymes ayant un capital d'institutions collectives de caractère public (mairies, gouvernements des Communautés autonomes, etc.) et des associés économiques financiers de caractère privé (personne physique ou morale).

Ce sont des sociétés commerciales (marchandes) soumises aux règles du droit privé. Elles peuvent être de différents types: des SEM urbanistiques aux SEM de services et d'infrastructures.

Les sociétés d'économie mixte en Espagne se trouvent sous le régime des sociétés commerciales de droit civil. Il n'existe pas de classification spéciale pour elles, ni dans la loi espagnole ni dans la loi des Communautés autonomes.

Une société anonyme a un minimum de cinq associés et un maximum indéfini. Le capital apporté est représenté par des actions et la responsabilité de chacun se situe à hauteur des apports; celui qui apporte en industrie peut recevoir des utilités à ce titre ou libérer des actions et de l'industrie. Les associés

sont en situation d'être membres de la commission exécutive, d'être représentants légaux ou d'avoir des fonctions dans l'entreprise même. Ce type de société est caractéristique des grandes entreprises.

En associant le public et le privé dans une entreprise, le capital apporté par le public sera supervisé par les audits annuels effectués par l'administration de l'État car, même s'il a une action privée, cela demeure un capital de tous les citoyens qui est investi avec un objectif social.

1988-2008 La gestion du programme intégral

1988-2002

Promoció Ciutat Vella, S.A. (Procivesa)

2001- ?

Foment de Ciutat Vella, S.A.

- Sociétés d'économie mixte créées et dirigées par la mairie de Barcelone.
- Ligne municipale
 - Gestion du sol:
 - Planification et projets.
 - Promotion de la réhabilitation privée;
 - Promotion économique et sociale.
- Ligne publico-privée.
- Les associés idéaux ont été recherchés:
 - Les compagnies de services, qui monopolisent les réseaux de distribution d'énergie électrique, d'eau, de gaz, de téléphonie, etc., ont été invitées à participer, pour leur capacité financière, pour leur présence dans le territoire et pour la nécessité de coordonner les projets de remodelage urbanistique avec la rénovation et l'amélioration des réseaux de services;
 - Les grands opérateurs financiers catalans ainsi que certains à niveau national ont aussi été invités à participer;
 - Par ailleurs, on a proposé à une société de parkings et de services ainsi qu'à une grande entreprise de travaux publics de faire partie de l'actionnariat;
 - Parallèlement, une société créée par les entités commerciales et économiques du centre historique a elle aussi participé à l'opération.
- La Diputació de Barcelone s'est aussi montrée intéressée à la participation aux travaux de sauvegarde du centre historique.

PROCIVESA

Le 22 juillet 1988, la séance plénière du Conseil municipal a approuvé la création de cette entreprise de capital mixte et, deux mois plus tard, la société d'économie mixte municipale Promoció Ciutat Vella, S.A. était constituée.

Son capital social a été fixé à 16,5 millions d'euros (env. 110 000 000 francs). La mairie de Barcelone a apporté 53 %; elle disposait, par conséquent, de la majorité du capital social de la nouvelle entreprise et elle assurait le contrôle réel de la société.

La société Procivesa a été créée avec la prémisses de dépendance absolue des organes du gouvernement municipal et avec la garantie que celui-ci avaliserait tous



Rambla de Raval,
Barcelone

L'espase Pou
de la Figuera,
Barcelone

Schéma de gestion des organismes locaux

Intervention publique directe	L'institution elle-même	Grâce à l'organisation de la corporation	
		Grâce à des organismes spécifiques de la corporation	
	Organismes autonomes	Sponsors, instituts. Organismes spécifiques ayant un patrimoine propre. Il s'agit d'organes de gouvernement contrôlés par la corporation	
		Sociétés commerciales publiques	Capital intégralement public. Équivalent à un organisme autonome mais avec un régime privé
Intervention publique indirecte	Soc. com. de capital mixte	Avec une majorité du public dans le capital de l'entreprise	
		Avec une majorité privée dans le capital de l'entreprise	
	Autres organismes externes	Concession, gestion intéressée, concertation, consortium, location, etc.	
Instruments de gestion	En concertation	Commission de gestion ARI	Mairie de Barcelone
			Generalitat de Catalogne
			Associations de quartier
			Chambre de commerce
			Promoteurs
	En développement	Bureau de réhabilitation ORCV	Mairie de Barcelone
			Generalitat de Catalogne
			Ministère du Logement
	En exécution	Generalitat	INCASOL
			Autres
Mairie		District de Ciutat Vella	
		PROCIVESA	
		P.M.H.	
		SMASSA	



Centre de Culture
Contemporània
de Barcelone

les engagements nécessaires pour le développement de sa mission. L'objectif central était la concentration de l'investissement dans Ciutat Vella, pendant une période de 14 ans.

- Études urbanistiques.
- Élaboration de projets de re-parcellisation, d'expropriation ou de compensation.
- Acquisition de terrains et de constructions.
- Exécution de travaux d'infrastructure, de construction, de remodelage et de réhabilitation.
- Aliénation de terrains et de bâtiments.
- Acquisition, transmission, construction, modification et extinction de tout type de droit sur les biens meubles et immeubles.
- Mise en place de conventions avec tous les types de personne et d'organisme.
- Réception d'aides et de subventions.

Le capital social était constitué de la manière décrite ci-dessous.

Classe A Capital public (55 %)	Capital en euros
Mairie de Barcelone	9 015 272
Diputació de Barcelone	1 202
Sous-total	9 016 474
Classe B Capital Privé (45%)	Capital en euros
Caixa de Pensiones i Estalvis de Barcelona	2 403 988
Caixa de Catalunya	1 201 994
Banco Exterior de España	600 952
Banco Bilbao y Vizcaya	600 952
Compañía Telefónica Nacional	600 952
EURSA	600 952

Société de Aparcamientos de Barcelona	600 952
Ciutat Nova	600 952
Sous-total	7 211 694
Total de capital	16 228 168

BILAN

La société a mobilisé 2,8 millions d'euros au fil de toutes ces années, dont 60 % correspondent à l'initiative privée, ce qui constitue un chiffre plus qu'important de l'ensemble.

Le nombre d'activités économiques installées dans le district est de 12 881 selon des données datant de 2000, la majorité d'entre elles – 10 896 – sont des activités d'entreprise. Les services et le commerce sont les secteurs les plus importants de Ciutat Vella et les principaux générateurs de richesse de la zone, car ces établissements représentent 76 % des activités d'entreprise du district.

Les actions menées à terme dans les logements, dans les espaces urbains et dans les équipements collectifs publics ont eu une influence directe sur la qualité de vie des habitants du district. D'autre part, il est significatif que l'on ait introduit un processus de rénovation des immeubles et de la population tout en garantissant la permanence des habitants résidents dans les différentes zones.

L'augmentation du nombre de logements rénovés par leurs propres propriétaires – 55 872 logements réhabilités – a eu comme résultat un changement de la tendance préalable d'exode de la population de revenus moyens.

L'initiative privée a apporté environ 300 millions d'euros en réhabilitation de bâtiments et en nouvelle construction, alors que le 1,5 milliard d'euros restant a été constitué d'investissements dans les domaines du commerce, des activités professionnelles, des hôtels et de la restauration (alimentation et boisson) ainsi que dans les promotions de rénovation réalisées par les compagnies de services publics.



Des promotions privées de logements et d'activités ont surgi spontanément, ce qui aurait été impensable quelques années auparavant.

L'usage public de Ciutat Vella – loisirs, commerce, tourisme et services – s'est développé de la part des habitants du reste de la ville.

La sécurité dans la zone a considérablement augmenté jusqu'à se normaliser à des niveaux comparables au reste de la ville.

ACTIONS DE BASE DE PROCIVESA

Espace public

- 37 nouvelles places et espaces publics.
- 30 places existantes ré-urbanisées.
- 12 nouvelles voies ouvertes.

Rénovation des voies et des infrastructures

- 280 voies rénovées (intervention dans 90 % des voies).
- Nouveaux plans de mobilité.
- Priorité au piéton par rapport à la voiture.
- Modernisation des réseaux de services :
 - Électricité ;
 - Eau ;
 - Gaz ;
 - Téléphone ;
 - Câble ;
 - Éclairage public ;
 - Tout-à-l'égout.

Équipements

- 43 nouveaux équipements collectifs publics :
 - 15 sociaux ;
 - 3 culturels ;
 - 9 sportifs ;
 - 9 éducatifs ;
 - 5 universitaires ;
 - 2 sanitaires.

Logement

- Construction de 2 700 nouveaux logements de promotion publique pour le relogement des familles

qui vivaient dans des immeubles affectés par le programme urbanistique.

- Libération de 24 000 m² de terrain.
- 275 logements pour les jeunes et les personnes âgées.
- 2 opérations de promotion privée à prix accessible : 286 logements.

Investissement total : plus de 2,8 milliards d'euros

- Investissement public de 1,1 milliard d'euros dont 37 % de la part de la mairie de Barcelone
- Investissement privé dans la réhabilitation de bâtiments : 300 millions d'euros
- Commerce, activités professionnelles, hôtels, restauration et investissements des compagnies de services : 1,5 milliard d'euros

FOMENT CIUTAT VELLA, S.A.

Étant donné que la période de vie de PROCIVESA, selon ses statuts, était de 14 ans, par accord de l'assemblée plénière de la mairie de Barcelone dans sa séance du 19 février 1999, la création d'une nouvelle société a été décidée sous le nom de Foment Ciutat Vella S.A., et cette société a été constituée au cours de l'assemblée générale du 18 décembre 2000. Les activités de la société tournent autour des objectifs sociaux fixés dans ses statuts, en tenant toujours compte du fait que les initiatives municipales sont toujours incluses dans l'exercice des activités économiques.

Les frais pour la réalisation des activités commandées par la mairie de Barcelone ainsi que les autres administrations publiques seront couverts par celles-ci, sans que les fonds reçus puissent être utilisés pour les autres actions de la société.

Les résultats potentiels découleront toujours des actions de la société dans le domaine des initiatives publico-privées.

Objet social

- Intervenir de manière directe ou indirecte, en tant que promoteur d'actions pour la régénération urbanistique de Ciutat Vella.

Logements publics à Santa Caterina, Barcelone

Sculpture de Botero au Centre historique de Barcelone

- Développer la planification urbanistique et la gestion du sol, pour créer de nouveaux espaces publics (rues, places et jardins ou parcs), équipements de quartier (centres civiques, écoles maternelles, écoles primaires, salles omnisports, etc.) et nouvelles résidences.
- Activer le processus de création de nouveaux équipements.
- Mettre en adéquation les caractéristiques de la résidence (dimensions, distribution, services, etc.) aux nécessités actuelles.
- Promouvoir la réhabilitation intégrale ou partielle des immeubles et/ou des résidences ainsi que des locaux comme partie essentielle d'une politique intégrale de revitalisation et de régénération.
- Promouvoir Ciutat Vella comme un centre commercial et un lieu d'intérêt ludique, culturel et touristique spécial.
- Développer l'activité économique du district et réactiver les zones commerciales.

La société anonyme Foment Ciutat Vella S.A. devra développer son activité autour de deux lignes : la ligne municipale et la ligne publico-privée. L'action publico-privée a comme activité motrice l'obtention de sol ainsi que la dynamisation de sa gestion, le tout étant développé par l'initiative privée.

Ligne d'action municipale

Prendre en charge la gestion ainsi que l'exécution des actions que la mairie de Barcelone commande à cette société dans le cadre du Programme d'action municipal (PAM).

Ces commandes d'investissements municipaux peuvent comprendre la totalité d'un projet ou bien seulement une phase partielle, telle que l'élaboration ou la direction de nouvelles actions, ou encore la rédaction ou la supervision de projets de travaux publics ainsi que d'équipements municipaux.

Dans les compétences accordées à la société Foment de Ciutat Vella est aussi comprise la gestion du Bureau de la Réhabilitation ainsi que la collaboration à la promotion du centre historique de la ville à partir de programmes, de campagnes et d'initiatives de communication et de diffusion médiatique.

Ligne d'action publico-privée

La société Foment Ciutat Vella a été conçue pour développer des actions de transformation urbanistique conjointement à l'initiative privée. Ce deuxième aspect ne peut se produire que lorsque trois conditions nécessaires sont réunies :

- L'existence d'un intérêt public dans les objectifs finaux de l'opération.
- L'existence d'une prévision raisonnable d'un certain retour économique qui garantirait l'équilibre financier de l'apport, que ce soit du point de vue technique, humain ou d'investissement ; et, finalement.
- Le fait que la participation de la société Foment Ciutat Vella n'implique pas d'entrer en concurrence avec des groupes privés qui seraient capables par eux-mêmes de mener à terme la même opération. Foment Ciutat Vella dispose d'une comptabilité et

d'une structure fonctionnelle spécifiques pour les activités de caractère privé, de manière que les deux activités sont parfaitement différenciées.

Le capital social était constitué de la manière décrite ci-dessous.

Classe A Capital public (60 %)	Capital en euros
Mairie de Barcelone, apporté par BIMSA (51 %)	3 065 100
Diputació de Barcelone	540 900
Sous-total	3 606 000
Classe B Capital Privé (40 %)	Capital en euros
Caixa de Pensiones i Estalvis de Barcelona (12,5%)	751 250
Caixa de Catalunya (7%)	420 700
Banco Bilbao – Vizcaya Argenteria S.A. (10%)	601 000
Telefónica Soluciones Sectoriales S.A. (5%)	300 500
SABA Aparcamientos S.A. (3%)	180 300
Iniciativa per a la Recuperació de Ciutat Vella, S.L. (2,5%)	150 250
Sous-total	2 404 000
Total de capital	6 010 000

Actions de base de la société Foment Ciutat Vella

Construction d'équipements de quartier

Rénovation des 3 marchés municipaux d'approvisionnement de Ciutat Vella

Construction de logement public (1985 – 2007)

3 300 nouveaux logements publics à Ciutat Vella, et 600 réhabilités. La rénovation urbaine a affecté :

- 500 bâtiments ;
- 4 500 logements (dont 20 % vides).

Réhabilitation privée (1994 – 2007)

Investissement public dans des aides économiques à la réhabilitation : 49 millions d'euros

Coût total des travaux privés de réhabilitation : 259 millions d'euros

Chaque euro public destiné à encourager la réhabilitation a été à l'origine de 5,3 euros d'investissement privé.

Réhabilitation de 3 355 bâtiments

Réhabilitation de 43 806 logements et locaux commerciaux

Incidence de la réhabilitation : 55 % de logements privés de Ciutat Vella

Un nouvel espace public : la Rambla del Raval

Création d'un nouveau grand espace public de 317 m de longueur et 58 de largeur.

Démolition de 62 immeubles qui comportaient 140 locaux commerciaux et 789 logements, dont 20 % vides et, dans leur ensemble, très détériorés.



Relogement de toutes les familles affectées dans la proximité du nouvel espace

Équipement La Peña à Barcelone

L'îlot de Robadors

Ensemble urbain qui complète le processus de transformation urbanistique entamé avec la Rambla del Raval

- Objectif: dynamiser l'environnement avec des logements et des équipements collectifs destinés à développer la mixité et l'équilibre.
- Ensemble de trois immeubles de logements coopératifs (131 appartements).
- Hôtel.
- Immeuble de bureaux.
- Parking public souterrain.
- Centrale de recueil pneumatique des ordures ménagères.
- Création et urbanisation du nouvel espace public.

Nouvelles infrastructures

2 centrales de recueil pneumatique des résidus solides
 2 420 m de réseau de recueil pneumatique en service
 Prévision 2005-2012: 6 715 nouveaux mètres de réseaux

L'espace de Pou de la Figuera

Urbanisation d'un nouvel espace public de rencontre et de convivance citoyenne conçu et géré avec une stratégie de profonde participation des habitants

CONCLUSIONS DE L'EXPÉRIENCE DE CIUTAT VELLA

1. Claire volonté politique de la part de l'administration municipale pour exercer le leadership du processus
2. Consensus entre les agents sociaux, les associations de quartier, les institutions, le tissu économique du territoire, etc.
3. Implication d'autres administrations publiques
4. Apport d'importantes ressources économiques

