

# RÉHABILITATION ET REVITALISATION URBAINE À ORAN

COLLOQUE INTERNATIONAL

Oran, Algérie, du 19 au 21 octobre 2008



AGENCIA ESPAÑOLA  
DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL  
PARA EL DESARROLLO



OFFICE NATIONAL DE GESTION  
ET D'EXPLOITATION DES BIENS  
CULTURELS PROTÉGÉS



COL·LEGI D'APARELLADORS  
I ARQUITECTES TÈCNICS  
DE BARCELONA

---

### **Organisation du Colloque**

Agencia Española de Cooperación Internacional  
para el Desarrollo  
Représentant : Luis SUAREZ

Office National de Gestion et Exploitation  
des Bien Culturels Protégés  
Représentant : Mohamed DAHMANI

Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics  
de Barcelona  
Représentant : Xavier CASANOVAS

Coordination  
Montserrat Casado

Révision des textes  
François Justet

Conception graphique  
Lluís Mestres

Impression  
Ingroprint

### **Avec la collaboration**

Ministère de la Culture  
Wilaya Oran  
APC Oran  
UNESCO  
ICCROM  
RehabiMed  
GTZ  
Mairie de Barcelona - Foment Ciutat Vella  
Instituto Cervantes  
Restaurateurs sans Frontières  
Département d'Architecture de l'USTO  
CRASC  
Université Es-Senia

© Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics  
de Barcelona  
Bon Pastor, 5 – 08021 Barcelona, Espagne  
[www.rehabimed.net](http://www.rehabimed.net)  
[rehabimed@apabcn.cat](mailto:rehabimed@apabcn.cat)

ISBN: 978-84--87104-06-0  
DL: B-4812-09

Les auteurs incitent à la reproduction de cet ouvrage  
ainsi qu'à la diffusion de son contenu, en citant  
sa source.

Les opinions exprimées dans le présent  
document reflètent seulement l'opinion des auteurs.

Le projet a été financé par l'Agencia Española  
de Cooperación Internacional para el Desarrollo  
(AECID)

### **Comité de programme du colloque**

Luis SUAREZ, AECID  
Abdelwahid TEMMAR, Wilaya Oran  
Kouider METAIR, APC Oran  
Mohamed DAHMANI, OGEB Ministère Culture  
Javier GALVÁN, Architecte, Restaurateurs sans  
Frontières  
Xavier CASANOVAS, RehabiMed

**V**ille méditerranéenne ouverte sur les échanges d'expériences et les idées novatrices et de progrès, Oran s'est tout naturellement réjoui d'abriter le colloque international Réhabilitation et revitalisation urbaine.

Et c'est encore plus naturellement que le diagnostic et les problématiques présentés lors de ce colloque ont montré la pertinence du choix d'Oran, ville moderne mais à l'héritage patrimonial qui a besoin d'une prise en charge.

La rencontre s'est déroulée dans un contexte marqué par un développement exceptionnel de la ville dans tous les domaines, et qui se traduit par un effort de construction d'infrastructures, d'équipements, de logements et d'une redéfinition urbanistique.

Ville à l'ambition affirmée, Oran vise ainsi un statut de place métropolitaine, et de ville méditerranéenne qui peut accompagner les villes des deux rives dans la perpétuation de l'histoire de *la Mare Nostrum*.

Le colloque RéhabiMed intitulé « Voulez-vous sauver Sidi el Houari » tombe à point et sonne comme une interpellation afin que le dynamisme exceptionnel que connaît la ville puisse profiter aussi à la cité historique qu'est le quartier de Sidi el Houari, un quartier particulièrement important pour la mémoire de la cité mais qui peut également être le catalyseur de toute politique de revitalisation urbaine.

En ce sens, le colloque a été un grand moment de réflexion sur la manière de réhabiliter et de sauvegarder les centres historiques. A travers la présentation de la démarche RéhabiMed et les résultats qu'elle a donnés en d'autres espaces urbains, la rencontre d'Oran, et c'est là un de ses succès, a attiré une assistance nombreuse et surtout multiforme : pendant deux jours, en plénière et dans les ateliers, les universitaires, architectes et urbanistes ont côtoyé des étudiants, des élus, des membres du mouvement associatif et autres simples habitants de la ville et du quartier. Du spécialiste en la matière guidé par un souci et une démarche intellectuels au profane que la curiosité attire pour connaître le devenir de son quartier, la prise de conscience grandissante autour du patrimoine ancien et la nécessité de sa réhabilitation et le principal enseignement à tirer de cette rencontre.

Une prise de conscience qui facilite d'autant plus l'appréhension des enseignements du colloque pour un diagnostic multidisciplinaire en vue de « *mettre en place une stratégie de régénération qui permette d'arrêter la détérioration du tissu urbain et social ; de préserver ses valeurs patrimoniales ; de renforcer la cohésion sociale et de favoriser l'activité économique* » Tout un programme, que nous tous, citoyens, architectes, urbanistes, universitaires, étudiants, représentants associatifs et élus auront à cœur de mettre en œuvre.

Je tiens particulièrement à remercier les organisateurs de cette rencontre, à savoir l'Agence Espagnole de Coopération Internationale pour le Développement, le Ministère Algérien de la Culture, l'Office algérien de Gestion et d'Exploitation des Biens Culturels Protégés et le Collège des Architectes Techniques de Barcelone. Mes sincères remerciements s'adressent également à tous les conférenciers que je félicite pour la teneur de leurs communications. Je pourrais citer M. Bouchenaki, Directeur Général d'ICCROM, Mme. Brigitte Colin, représentante de l'UNESCO et les équipes de RéhabiMed et de l'AECID.

Aussi, nous souhaitons que les recommandations de ce Colloque puissent trouver un prolongement sur le terrain sous forme de projets et d'actions concrètes. La publication des actes de la rencontre en est le prélude.

Le colloque RéhabiMed tenu à Oran, offre par ailleurs une autre perspective: l'établissement de premières passerelles pour une éventuelle coopération pour asseoir les liens historiques entre les villes de la Méditerranée.

Oran, le 20 décembre 2008

**Saddek Benkada**  
Maire d'Oran

**A**u nom de l'Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), je voudrais tout d'abord féliciter le Comité scientifique et les organisateurs pour l'excellente réalisation et le haut niveau technique, tant concernant les communications présentées que les conclusions des groupes de travail qui ont eu lieu lors du Colloque International sur la Réhabilitation et la Revitalisation Urbaine qui s'est tenu récemment.

Il est particulièrement intéressant de noter l'impact et l'enthousiasme générés par le Colloque entre la société civile d'Oran, ainsi que le soutien de diverses institutions internationales, nationales et locales participantes.

Il faut remercier en particulier l'APC d'Oran pour son soutien logistique, notamment par la mise à disposition du Colloque de ses locaux spacieux en centre ville.

Le programme du Colloque, dont la toile de fond a été la récupération du centre historique d'Oran, a une signification spéciale pour cette Agence en raison de l'importance des liens que la ville d'Oran a entretenus avec l'Espagne à travers l'histoire, à partir du Moyen Age et la culture andalouse, jusqu'aux processus migratoires et d'exiles du XXe siècle, et actuellement concernant les relations de voisinage et les flux d'échanges commerciaux entre les deux rives de notre mer commune, la Méditerranée.

Ces liens ont laissé une profonde empreinte dans l'édification des bâtiments à Oran, tant dans l'importance du système de fortifications militaires que dans l'architecture civile de ses quartiers historiques, parmi eux, celui de Sidi el Houari, possédant une grande valeur patrimoniale. Par conséquent, la décision des autorités oranaises d'entamer un processus de préservation et de revitalisation de ce quartier nous a paru dès le début un effort digne d'engagement, que nous avons traduit dans notre soutien à la formation de jeunes artisans en réhabilitation urbaine, par l'intermédiaire de l'association SEH et de son Ecole Chantier, ainsi qu'à travers l'assistance technique pour la planification urbaine des vieux quartiers, dont la première étape, brillamment exécutée par l'architecte Javier Galvan, sera terminée prochainement. Nous savons, grâce à notre propre expérience en Espagne, ainsi que dans de nombreux pays où la coopération espagnole travaille sur des programmes de réhabilitation urbaine, notamment en Amérique latine, que le patrimoine urbain, en plus de sa valeur culturelle, représente également un grand potentiel en tant que source d'activité économique et d'emploi.

En effet, aujourd'hui, ceci est une vérité largement démontrée et assumée que la préservation, la mise en valeur et la gestion durable de nos villes et de nos quartiers traditionnels, en plus d'une exigence de défense de l'héritage historique et l'identité de la société, comme il a été établi dans divers accords internationaux dans ce domaine (de la Charte d'Athènes en 1931, à la Charte de Cracovie en 2000), représentent aussi des obligations en termes purement économiques, en rapport au capital ou actif social, dont la détérioration est une perte pour la collectivité. Il convient d'ajouter, que la défense de la ville traditionnelle n'est pas seulement une obligation découlant d'une part de critères culturels et d'autre part économiques, mais aussi de la nécessité de préserver les valeurs traditionnellement associées à la vie en ville, telles que l'interculturalisme, la mixité sociale, la solidarité et la créativité collective.

Mais pour que la gestion du patrimoine urbain puisse porter ses fruits de manière soutenable et durable, il est important de mettre en place une bonne planification et gestion publique, et aussi obtenir le soutien de la population et l'incorporation de l'initiative privée dans le domaine de la réhabilitation urbaine. À cet égard, en plus de l'excellente réponse obtenue de la part de la société oranaise lors du Colloque, ce dernier a permis d'asseoir, par l'intermédiaire des conclusions publiées maintenant, de solides bases et lignes directrices pour le travail de la prochaine étape.

On peut souligner en ce sens, d'une part la décision de préserver la physionomie et le patrimoine architectural et humain du quartier de Sidi el Houari, à travers la déclaration comme zone de protection, conformément à la législation algérienne pour la protection conjointe de l'intérêt historique et patrimonial, d'autre part le lancement d'un plan d'urgence pour freiner le processus de détérioration physique des bâtiments. Il faut également rendre compte de la décision de faire converger les différents acteurs concernés, c'est-à-dire les institutions publiques, la société civile et le secteur privé, dans un mécanisme de coordination (comité de pilotage), qui permettra d'unir les efforts et parvenir à un consensus.

Enfin, la prise de conscience sur la nécessité d'améliorer la formation spécialisée dans la réhabilitation urbaine, avec l'aide des universités et des secteurs professionnels, pour assurer la mise en valeur du patrimoine urbain d'Oran, se réalisera avec le maximum de qualité et de cohérence.

Dans la perspective ouverte par ce Colloque, vous pouvez compter sur l'appui de la coopération espagnole qui continuera d'être l'allié de la société et des autorités oranaises.

Madrid, le 15 décembre 2008

**Juan Pablo de la Iglesia**  
Directeur de l'AECID

## SOMMAIRE

<b>Le cadre de la réhabilitation urbaine au niveau international.</b> Mounir Bouchenaki	9
<b>Des quartiers historiques pour tous : une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable.</b> Brigitte Colin	15
<b>La Méthode Rehabimed.</b> <b>Une approche multidisciplinaire à la réhabilitation urbaine.</b> Xavier Casanovas	23
<b>La réhabilitation urbaine dans le cadre de la coopération au développement.</b> Sergio Blanco	31
<b>La transformation de Ciutat Vella à Barcelone.</b> <b>Le centre historique revitalisé, un processus continu.</b> Marc Aureli Santos	37
<b>La coopération internationale et le rôle local pour la réhabilitation de la vieille ville d'Alep.</b> Kamal Bittar	51
<b>Rétrospective et actualité de la réhabilitation (en Algérie)</b> Yassine Ouagueni	61
<b>Contribution pour une mise en œuvre des plans permanents de sauvegarde des ensembles urbains ou ruraux d'intérêt historique ou architectural. Organisation statutaire et modalités de financement. Constat et propositions.</b> Zadem Rachida	71
<b>Revitalisation urbaine pour la sauvegarde du patrimoine. Cas de la Vallée du M'zab.</b> Zouhir Ballalou	77
<b>Oran, la ville et son urbanisme au XVIII<sup>ème</sup> siècle.</b> <b>Le cas de la <i>Plaza Mayor</i>.</b> Saddek Benkada	83
<b>Problématique de la rénovation urbaine à Oran.</b> Abdelwahid Temmar	89
<b>Le Vieil Oran est-il éligible à un classement mondial?</b> <b>Le Vieil Oran peut-il être déclaré secteur sauvegardé?</b> Kouider Metair	95

<b>La ville d'Oran et le quartier Sidi el Houari. Nouveaux enjeux urbains</b> Rabia Moussaoui	99
<b>Vers une image globale et concertée du quartier Sidi el Houari. La participation sociale comme élément clé dans la revitalisation du vieil Oran</b> Marina Calvo	109
<b>Assistance Technique pour la sauvegarde et la mise en valeur de Sidi El Houari. Situation et perspective.</b> Javier Galván	115
<b>ATELIERS DE DEBAT SUR LA RÉHABILITATION ET REVITALISATION DU QUARTIER SIDI EL HOUARI</b>	
<b>Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural du vieil Oran.</b> Conclusions Atelier 1	126
<b>Diversité sociale et singularité culturelle à Sidi el Houari. Quel rôle dans la revitalisation urbaine?</b> Conclusions Atelier 2	128
<b>Dynamiques économiques et administratives. Potentialités pour le développement du quartier historique.</b> Conclusions Atelier 3	130
<b>CONCLUSIONS</b>	
Conclusions et propositions pour Sidi el Houari	133
<b>UNE FEUILLE DE ROUTE POUR SAUVER SIDI EL HOUARI</b>	
Feuille de route pour sauver Sidi el Houari	138
<b>PARTICIPANTS AU COLLOQUE</b>	
Autorités et conférenciers	140
Participants	140
Journalistes qui ont suivi le Colloque	142

# LE CADRE DE LA RÉHABILITATION URBAINE AU NIVEAU INTERNATIONAL

**MOUNIR BOUCHENAKI**

Directeur Général d'ICCROM (Centre International d'Etudes  
pour la Conservation et la Restauration des Biens Culturels)



**S'**il est un domaine où l'UNESCO avec ses organes consultatifs (ICOMOS, IUCN, ICCROM) a acquis des lettres de noblesse, c'est bien dans l'action menée depuis plus de cinq décennies dans la préservation et la mise en valeur du patrimoine culturel, conformément à l'article premier de son Acte constitutif qui donne mission à l'Organisation de «veiller à la conservation et à la protection du patrimoine universel de livres, d'œuvres d'art ou d'autres monuments d'intérêt historique ou scientifique et de recommander aux peuples intéressés des conventions internationales à cet effet».

C'est ce qui explique la pérennité du programme relatif à la sauvegarde du patrimoine culturel tout autant que l'importance que lui accordent l'ensemble des États membres de l'UNESCO. Cet exemple illustre parfaitement l'intérêt accordé au patrimoine qu'il s'agisse de biens mobiliers ou immobiliers. Toutefois cela n'est pas toujours synonyme de véritable prise en compte de ces biens culturels, notamment dans les différentes politiques d'aménagement du territoire.

Depuis la fin du XIXe siècle, ce sont surtout les monuments historiques qui ont eu la faveur des autorités nationales, régionales ou locales, plus particulièrement en Europe. La révolution industrielle et technique du siècle dernier avait eu, entre autres conséquences, de susciter un sentiment d'attachement aux valeurs historiques et esthétiques des monuments et sites qui portent le témoignage d'une époque révolue.

Sur le plan doctrinal, cette prise de conscience s'est manifestée par la promulgation, à l'échelle internationale, d'abord de la Charte d'Athènes en 1930 puis de la Charte de Venise qui en 1964 a défini les principes de base à respecter lors des travaux de conservation et de restauration des monuments et des sites.

## **LA CHARTE DE VENISE ET LA RECOMMANDATION DE NAIROBI DE 1976 SUR LES ENSEMBLES HISTORIQUES**

Depuis cette date, dans pratiquement toutes les régions du monde, une attention plus grande est accordée aux problèmes de la sauvegarde non seulement des monuments historiques mais de l'ensemble de l'environnement, c'est-à-dire principalement des quartiers historiques ou des villes historiques. On y associe également depuis peu, mais de plus en plus fréquemment l'environnement naturel, à la suite de l'accroissement du phénomène d'urbanisation, et de l'accroissement démographique, remarquable surtout dans le tiers monde.

Si le concept de protection et de sauvegarde du patrimoine historique urbain est relativement bien compris, notamment depuis les recommandations de Varsovie-Nairobi adoptées par la Conférence générale de l'UNESCO en 1976, son application est loin d'être acquise et c'est à un véritable travail de patience que doivent se livrer les défenseurs du patrimoine qui apparaissent parfois aux yeux de certains comme des «romantiques» ou des «ennemis du progrès». C'est la raison pour laquelle les experts de l'ICOMOS (Conseil

international des monuments et sites) ont entrepris de rédiger une charte pour la protection des villes historiques qui serait le pendant de la Charte de Venise.

Les grandes lignes du texte de cette charte ont d'ailleurs été adoptées à Tolède, ville historique par excellence, en 1986, puis promulguées lors de l'Assemblée générale de l'ICOMOS à Washington en 1987.

On peut se demander en effet comment l'homme moderne, face aux multiples transformations de son cadre de vie, peut ou veut intégrer l'héritage culturel à son environnement quotidien, en le préservant de la destruction.

Cette question est fondamentale car l'idée de protéger et de sauvegarder l'héritage culturel risque de nourrir uniquement un débat théorique face aux menaces réelles qui pèsent sur le patrimoine.

## **LA PROBLÉMATIQUE DE LA RESTAURATION**

Le conflit entre ceux qui, à différents niveaux de décision, sont en faveur de la préservation des quartiers anciens et ceux qui considèrent que celle-ci n'est pas une opération rentable, réside dans la différence d'approche de la question du patrimoine. Faut-il restaurer? Pourquoi restaurer et que restaurer?

Il faut savoir, en effet, que la conservation nécessite un temps beaucoup plus long, des efforts plus soutenus et exige donc des crédits bien plus importants que ceux normalement requis par la planification et la mise en œuvre de projets de constructions neuves.

Tous ceux qui se sont intéressés, durant les trente dernières années, à la préservation des quartiers historiques ont pu se rendre compte que les responsables de la planification urbaine de même que les responsables des finances publiques sont plus enclins à favoriser les projets de rénovation et de reconstruction sur des terrains dégagés plutôt qu'à approuver la réhabilitation de structures anciennes dont le détail des opérations n'est pas suffisamment maîtrisé en termes de coût, de temps et de ressources humaines à mobiliser. Il est plus rapide, plus rentable et plus efficace de se servir de bulldozers, de niveler et de construire sans contraintes.

Quoique brutale, cette affirmation n'en est pas moins réelle, car elle constitue souvent un argument opposé à ceux qui ont la charge de veiller à la sauvegarde et à la protection du patrimoine culturel. Il s'agit pour ces derniers de trouver une justification et des arguments valables pour défendre le point de vue de la préservation et de la mise en valeur. «Ce qui aiguise encore ce sentiment d'une cassure et d'un conflit, écrit André Chastel, c'est que l'expansion de la civilisation industrielle amène partout à l'intérieur des villes, dans les quartiers périphériques et dans l'espace rural, des constructions modernes généralement mornes et stéréotypées au contact des édifices anciens.

Pour la première fois, dans l'histoire, une lutte serrée pour l'occupation du terrain et l'aménagement de l'espace se livre entre ce qui se réfère au passé et ce qui en appelle à l'actualité, et il faut constamment se justifier».



## RESTAURATION OU MUTILATION

Les lents processus de transformation et de renouvellement des villes historiques du passé étaient régis, à l'époque préindustrielle, par des constantes culturelles qui s'imposaient dans la durée et que les moyens techniques, fort limités, n'infléchissaient que faiblement.

Certains souverains absolus ont bien marqué leur ville d'un sceau personnel, la remodelant en profondeur, ou allant jusqu'à la faire surgir du néant ; mais il s'agissait alors de cas isolés, de phénomènes limités. Les changements répondaient parfois au désir de respecter un rite religieux ou un ordre cosmologique, par où le site acquérait une signification particulière, perceptible à tous. Mais malgré ces fractures apparentes dans l'évolution spatiale ou architecturale, la continuité culturelle restait, elle assurée.

L'avènement de l'ère industrielle, au début du XIXe siècle, crée une situation entièrement nouvelle : les progrès de la technique donnent à la force créatrice et transformatrice de l'homme les moyens de se concrétiser et de se manifester jusque dans l'art de construire et dans l'urbanisme. Y contribuent aussi, indirectement mais puissamment, les nouveaux moyens de communication et de production, les nouveaux modes de vie. L'espace construit atteint un volume autrefois inimaginable. La technique joue désormais le rôle moteur autrefois réservé à la culture et à la religion.

Associée à des mécanismes économiques nouveaux qui se trouvent eux-mêmes en rupture avec le contexte culturel traditionnel - n'obéissant plus qu'aux lois du profit ou de la spéculation - cette mutation devient explosive.

Si l'on prend l'exemple de l'Europe à la fin du XIXème et au début du XXème siècle, brutalement, les villes européennes se mettent à croître sous l'impulsion de facteurs nouveaux, correspondant également à la montée de couches sociales et de hiérarchies nouvelles. L'expansion des banlieues, l'arasement des anciens remparts, le comblement des fossés et la construction de grands boulevards font naître un nouveau concept

de la ville moderne, en opposition affirmée avec celui des «vieilles villes», dont la croissance se mue parfois en prolifération confuse.

Ces vieilles villes ne sont alors pas considérées comme des quartiers historiques, mais comme des îlots insalubres où la population la plus pauvre, le prolétariat des débuts de la société industrielle, trouve refuge, tandis que la bourgeoisie aisée occupe les immeubles alignés le long des nouveaux boulevards et dans les quartiers résidentiels de la périphérie.

## LES RAVAGES DES GUERRES ET DES UTOPIES

Cette polarisation et le clivage social dont elle s'accompagnait se sont maintenus dans toute l'Europe jusqu'au milieu du XXe siècle. Parmi les architectes, nombreux sont alors les représentants du mouvement moderniste qui, dans les années 20 et 30 du XXe siècle, plaident pour la destruction des vieux quartiers. Le plus conséquent est sans doute Le Corbusier qui, dans son projet de «Ville radieuse» (Plan Voisin pour Paris), envisage de sacrifier une grande partie du vieux Paris à un ensemble de gratte-ciel disposés suivant un plan géométrique.

Ces propositions radicales n'ont pas vu le jour, mais l'idéologie qui les animait a largement contribué à l'effacement de nombreux quartiers historiques européens. Avant que la seconde guerre mondiale ne vienne raser certains centres urbains d'Europe centrale plus sûrement que ne l'auraient fait les utopies les plus hardies des architectes modernes.

De ces pertes, planifiées ou non, est née, à la fin des années 60, une nouvelle réflexion. Dans des cités abstraites, sans caractère, où les habitants n'avaient aucune raison de s'identifier à leur environnement bâti, la «machine à habiter» interchangeable révélait toutes ses tares. Par ailleurs, l'apparition d'une conscience écologique imposait peu à peu une révision des conceptions architecturales et urbanistiques dominantes. Enfin, la raréfaction des «ressources

Athènes, Grèce

Chinguetti, Mauritanie

historiques» des grandes villes contraignait les administrations municipales et les architectes à ménager davantage le matériau historique subsistant. Comme souvent en pareil cas, le pendule a repris sa course vers l'autre extrême. A côté d'un souci de préservation légitime, est apparu un rigorisme excessif dans la protection des monuments qui fait obstacle à toute rénovation créative des bâtiments les plus ordinaires. Des réglementations formalistes ont été imposées, notamment pour la réfection des façades: lorsque l'intérieur des bâtiments est réaménagé de fond en comble, les façades anciennes sont méticuleusement reconstituées pour sauver les apparences.

On en trouve de nombreux exemples dans diverses villes d'Europe, où derrière les façades d'anciens immeubles d'habitations se dissimulent des grands magasins. De tels changements de destination sont encouragés par un engouement croissant pour les centres rénovés. Les zones piétonnières des quartiers historiques, autrefois honnies par les commerçants à cause de leur difficulté d'accès pour les véhicules motorisés, sont subitement devenues de véritables mines d'or.

Ainsi s'est amorcée, en une sorte de «gentrification», la conversion des anciens quartiers dégradés en quartiers «nobles». Cette réhabilitation de la vieille ville, cœur véritable de la grande cité qui s'est développée alentour, ne manque pas de côtés positifs. Mais elle engendre aussi, en contrepoint de l'ancienne «taudification», de nouveaux problèmes sociaux. Seules quelques villes (Bologne en Italie, par exemple) sont parvenues à conserver et à réhabiliter progressivement leur vieille ville sans que la spéculation immobilière n'en chasse la population d'origine).

## LA VILLE HISTORIQUE ET SES PROBLÈMES

Le problème des vieilles villes se pose avec plus d'acuité encore dans les pays en développement où la grande vague de modernisation s'est produite, non pas au XIXe siècle mais dans les années 50 et 60 du siècle dernier, généralement au moment de l'accession à l'indépendance politique. Les villes coloniales du XIXe siècle y avaient été les points de pénétration de la civilisation moderne. Mais elles constituaient aussi des systèmes sociaux clos, pratiquement sans contact, au départ, avec les villes indigènes. Ce dualisme social n'a été levé qu'avec la fin de la domination coloniale, lorsqu'une classe montante autochtone a commencé à s'établir dans les villes coloniales abandonnées.

Celles-ci ont dès lors conservé un prestige qui, dans des sociétés assoiffées de progrès, a fini par marquer la mesure de tous les désirs. Les vieilles villes se sont vues rabaissées, tout comme dans l'Europe du XIXe siècle, au rang de quartiers insalubres. Les mouvements démographiques des dernières décennies, dus en grande partie à un exode rural considérable, n'ont fait qu'accélérer cette dégradation. Les couches aisées ont émigré vers la ville neuve «européenne», tandis que le flux des immigrants d'origine rurale submergeait les

vieux quartiers, seuls à offrir (avec les bidonvilles de la périphérie) un hébergement à bon marché et des possibilités de travail dans le secteur préindustriel, dit «informel», de l'économie.

Les vieux quartiers historiques des villes du tiers monde sont ainsi demeurés, dans une large mesure, des îlots de traditions et de coutumes préindustrielles, au cœur d'un monde en pleine modernisation. C'est précisément ce qui leur a permis d'attirer vers le milieu urbain des populations qui, venues des campagnes, y ont trouvé des conditions encore proches de leur mode de vie originel. Le danger que cette situation fait peser sur les vieilles villes est évident: la surcharge démographique (dans chaque maison, parfois dans chaque pièce, vivent souvent plusieurs familles) entraîne une utilisation excessive du bâti. Désertées par leurs propriétaires, beaucoup de vieilles maisons, d'écuries, voire de caves, sont utilisées pour des activités professionnelles incontrôlées (artisanat, ateliers semi-industriels) qui alimentent le marché local, à des coûts très avantageux mais dans des conditions d'hygiène déplorables.

Les bâtiments historiques reconvertis à de tels usages tombent rapidement en ruine. Dans le dédale des ruelles des vieilles villes, les maisons sont souvent difficilement repérables, parfois même insoupçonnables de l'extérieur, ce qui interdit toute surveillance des activités indésirables ou illégales. A la dégradation de la substance bâtie, s'ajoute l'insuffisance des conditions sanitaires: l'approvisionnement en eau et le réseau des égouts ne répond généralement plus aux besoins actuels et, lorsqu'ils subsistent encore, les systèmes traditionnels sont en mauvais état ou obsolètes. La voirie laisse elle aussi de plus en plus à désirer.

## UNE RENOVATION JUDICIEUSE

Pour que les conditions de vie de la population s'améliorent, il faut remédier à cette situation et faire revenir dans les quartiers anciens une bourgeoisie au comportement responsable. Car si les grands monuments ne peuvent être restaurés que par les pouvoirs publics, l'entretien d'une ville dans son ensemble exige le soutien de l'initiative privée. Surgit ici un autre problème: les améliorations physiques requièrent des investissements considérables, qu'interdisent des ressources généralement insuffisantes ou plutôt affectées, lorsqu'elles existent, aux quartiers «modernes».

Difficulté supplémentaire: la rénovation des villes anciennes ne peut suivre les critères appliqués aux villes modernes - puisqu'une telle démarche leur ferait perdre ce caractère particulier qui, précisément, justifie des investissements importants. Elle doit respecter scrupuleusement la morphologie des vieux quartiers. Or, on ne manque malheureusement pas d'exemples de vieilles villes pratiquement détruites par des opérations inconsidérées d'assainissement, qui sont allées à l'encontre du but recherché et ont finalement nui à la qualité de l'habitat. C'est ainsi que l'on a commis des contresens flagrants en perçant des grands axes de circulation dans nombre



de vieilles villes, parfois avec de bonnes intentions, mais dans l'ignorance des besoins vitaux du tissu urbain traditionnel, et sans penser aux multiples conséquences sociales, économiques et esthétiques qu'entraînent ces solutions purement techniques.

Une rénovation judicieuse des quartiers historiques exige de la part des techniciens auxquels elle est confiée - experts autochtones ou «internationaux» - qu'ils repensent les méthodes importées de la planification urbaine moderne et qu'ils élaborent des solutions adaptées aux situations locales, solutions qui ne peuvent découler que d'une connaissance approfondie des structures urbaines traditionnelles et de leur économie interne.

La préservation et la réanimation des quartiers historiques doit également être envisagée dans le contexte global de la ville. Si un bâtiment isolé, au caractère historique marqué, peut être traité et conservé comme un musée, une vieille ville, qui doit abriter parfois plusieurs centaines de milliers d'habitants, ne le peut pas. Ici, se sont des forces vivantes, des énergies humaines, qui doivent être mobilisées pour ranimer l'enveloppe architecturale et empêcher sa décadence. La mission première du planificateur doit consister à maintenir un équilibre entre la restauration fidèle des bâtiments et leur adaptation progressive aux nécessités actuelles.

## CONSERVATION OU «MISE SOUS CLOCHE»

Pourtant les années qui ont suivi la seconde guerre mondiale ont montré qu'en Europe notamment il y avait un changement qui se produisait dans les mentalités. Est-ce le résultat des désastres causés par la guerre qui a conduit les hommes à prendre conscience de la nécessité de préserver le patrimoine issu d'une longue tradition historique? Ou bien est-ce tout simplement une prise de conscience de l'importance de la «mémoire des lieux» et de la «mémoire des objets»? Le problème de la rupture des équilibres sociaux

traditionnels aggravé par un fort exode rural a transformé les centres urbains traditionnels en «cités-réservoirs» de main-d'œuvre à bon marché tandis que des secteurs de villes nouvelles se développent, accentuent davantage la dichotomie entre le «traditionnel» et le «moderne». De ce fait, nombre d'habitants des quartiers anciens, non seulement n'accordent aucun intérêt à la conservation, et encore moins à la restauration des édifices dans lesquels ils vivent parce qu'ils n'ont pas les moyens, mais en viennent à dévaloriser le patrimoine dans lequel ils se trouvent et sont prêts à le quitter dès qu'une opportunité se présente d'avoir un logement «moderne».

C'est la raison pour laquelle l'une des idées maîtresses de toute politique de réhabilitation et de restauration d'un quartier historique consiste à y associer le plus étroitement possible la population concernée. Il y a danger de rejet en effet lorsque les actions de préservation sont prônées à partir de modèles et de concepts extérieurs ne prenant pas en compte le mode de vie et de culture spécifique à chaque ville historique.

Deux schémas entre autres sont à éviter dans ce domaine: le premier qui s'inspire des théories du XIXe siècle où la restauration est presque toujours limitée au monument isolé et le second qui consiste à jouer sur la spéculation foncière et à créer des îlots de luxe dans les vieux quartiers où la finalité touristique risque de les défigurer.

L'UNESCO s'est efforcée depuis plus de 50 ans à mettre en vigueur cette approche d'allier la restauration des monuments à la revitalisation des centres historiques urbains dans ses campagnes de sauvegarde suivantes:

- Ville de La Havane (Plaza Vieja) - 1983
- Villes anciennes de Mauritanie (Oudane, Chinguetti, Tichitt et Oualata) - 1981
- Ville de Fès - 1980
- Ville historique de Sana'a - 1984
- Monuments et sites de valeur historique, culturelle et naturelle du Wadi Hadramaout et, en particulier, le patrimoine de la ville de Shibam -1984

Casbah d'Alger, Algérie

Fes, Maroc



Sana'a, Yémen

Varsovie , Pologne

- Ville de Venise – 1966
- Quartiers historiques et monuments d'Istanbul et site de Goréme - 1983
- Patrimoine culturel de la ville de Hué - 1981

Comme l'a montré la Charte des villes historiques, dite Charte de Tolède adoptée par l'ICOMOS à Washington en 1987, les spécialistes considèrent qu'il faut dépasser la seule conservation de monuments isolés ou de zones anciennes classées ou strictement définies et considérer que les quartiers historiques sont des ensembles vivants. Ne lit-on pas d'ailleurs dans cette Charte que "toutes les villes du monde sont les expressions matérielles de la diversité des sociétés à travers l'histoire et sont de ce fait toutes historiques". Cette charte montre que, l'accord est général pour convenir que la réhabilitation d'une ville ou d'un quartier ne saurait se concevoir en dehors d'un urbanisme bien conçu et bien planifié qui définisse également les principes devant régir l'insertion de l'architecture contemporaine et des espaces verts à l'intérieur des agglomérations urbaines, dans lesquelles se situent les villes historiques ou villes d'art, ainsi que le paysage naturel qui les entoure.

C'est dans cet esprit qu'a été élaboré le programme de préservation et de mise en valeur de la ville historique de Sanaa, capitale de la République Arabe du Yémen, «l'une des villes les plus fascinantes et les plus menacées du monde», pour laquelle une campagne internationale de sauvegarde a été lancée par l'UNESCO en décembre 1984. Il en a été de même pour Shibām, ville de terre aux maisons hautes de plusieurs étages, dominant la vallée du Wadi Hadramaout.

Soucieuses de préserver un témoignage vivant du passé, les autorités yéménites ont entrepris, grâce à la coopération internationale, de sauvegarder ces villes anciennes. La tâche est d'importance et l'enjeu exceptionnel, mais avec le concours de tous, il aura été possible de maintenir, au-delà d'un ensemble architectural et urbain d'une qualité rare dans chacun de ces deux pays, la vitalité et le dynamisme propres des habitants de ces cités prestigieuses.

Il s'agit, en définitive, de réaliser ce qui peut apparaître comme une gageure, préserver le patrimoine urbain tout en l'intégrant dans la vie moderne, sans être accusé de «vouloir mettre sous cloche» les quartiers anciens et faire de leurs habitants «une denrée touristique».

De ce fait, le thème que traitera votre Séminaire s'inscrit tout à fait parmi les préoccupations essentielles de l'UNESCO, de l'ICCROM et de l'ICOMOS, comme il correspond aux questions encore posées et aux interrogations des spécialistes. Nombreux sont, en effet, les chercheurs et les spécialistes qui se penchent sur ces problèmes dans diverses institutions universitaires et organismes à travers le monde: parmi ceux-ci l'ICOMOS, Conseil international des monuments et sites, et de l'ICCROM, dont l'apport, à la fois sur le plan doctrinal et pour la mise en place des réseaux d'échange d'informations, est capital.

# DES QUARTIERS HISTORIQUES POUR TOUS

Une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable

## BRIGITTE COLIN

Spécialiste « Villes et Architecture »

Section Migrations internationales et politiques multiculturelles

Division des Sciences Sociales, de la Recherche et des Politiques

Secteur des Sciences Sociales et Humaines, UNESCO



**R**appeler les tendances majeures de l'urbanisation au niveau mondial puisque construire la ville du 21<sup>ème</sup> siècle est notre défi majeur : la ville, qui subit les affres d'une croissance urbaine inconnue jusqu'à alors, est devenu le centre des bouleversements qui secouent aussi bien les pays du Sud que ceux du Nord.

Entre 1950 et 2000, le nombre de personnes vivant en ville est passé de 750 millions à 2,86 milliards ! Près de 75% de la population mondiale sera urbaine à la fin du 21<sup>ème</sup> siècle. L'Afrique présentera, d'ici à 2020, les pourcentages d'accroissement d'urbanisation les plus élevés au monde avec ceux de l'Asie : les politiques urbaines seront donc sur ces deux continents très influencées par les phénomènes liées aux migrations, à la globalisation économique, sociale et culturelle qui influent sur la pauvreté urbaine, la cohésion sociale ou la ségrégation spatiale.

La formulation de nouvelles alternatives pour le présent et le futur de notre environnement bâti et naturel est nécessaire : les défis de notre planète urbanisée sont très importants, et complexes, en particulier au regard de la dégradation accélérée des conditions de vie dans certaines zones urbaines, conséquence de catastrophes naturelles, de guerres ou de planifications urbaines à court terme...

Dans ce cadre, l'éducation au développement durable des villes et des territoires contribue à l'équilibre vital entre zones rurales et zones urbaines et à la réduction de la pauvreté ainsi qu'à l'intégration sociale des groupes les plus vulnérables : les Chaires UNESCO de Montréal, Lyon, Venise et Séoul travaillent avec un large réseau d'Universités sur ces questions. L'urbanisation, accompagnée d'une croissance constante de la population mondiale, est un phénomène considéré comme le problème majeur expliquant l'impact des activités humaines sur l'environnement : cependant, ce qui détermine en grande partie les conséquences de cet impact sur l'environnement est la manière dont les populations urbaines se conduisent et consomment, suivant leur mode de vie et leurs références socioculturelles, qu'elles soient du nord ou du sud. L'urbanisation accélérée entraîne une surconsommation des ressources naturelles, comme l'eau douce et apporte l'usage de nouveaux matériaux et des biens de consommation qui mettent en péril la survie de la bio-diversité et la santé des populations. Les professionnels de la ville, architectes, urbanistes, sociologues, planificateurs de la région ou du territoire, juristes, hydrogéologues, géographes ou ingénieurs tentent d'établir ensemble des systèmes de gestion et de développement intégrés et concertés des villes et des territoires afin de mieux garantir leur développement durable. Ils doivent aussi se préoccuper dans leurs projets de la conservation et du développement durable de l'aménagement du territoire tout en participant à la mise en valeur sociale et culturelle des milieux de vie.

Olivier Mongin disait dans la Revue "Esprit" de mars/avril 2004, dans son article "L'expérience de la ville démocratique" :

*"Il faut créer les conditions matérielles, spatiales, architecturales d'un espace qui rendent possibles*

*les relations entre les habitants de la cité. Relation : ce terme ne renvoie pas seulement à la mixité d'un espace, mais à la possibilité d'un lien entre ces espaces, entre ces lieux, entre ces pôles... La tâche commune de l'urbaniste, de l'architecte et du politique est la même : rendre possible des rythmes urbains, donner forme à la ville en tant que condition de possibilité de relations démocratiques. Autrement il ne restera que l'informe, la non-ville"*

La lutte contre l'intolérance et la pauvreté, l'injustice, l'exclusion sociale et culturelle, alliée à des notions comme la solidarité, valeur fondamentale de la démocratie et des droits de l'homme, la « Culture de la paix » et « l'éducation à la citoyenneté » représentent quelques uns des défis pris en compte à l'UNESCO pour construire la ville de la solidarité et de la citoyenneté, notamment à travers les programmes relatifs à l'Education au Développement Urbain Durable.

Symboles historiques et identitaires, les quartiers historiques sont aujourd'hui au cœur de nombreux défis et d'interrogations :

- Comment concilier développement et compétitivité, respect des droits et des besoins des habitants et mise en valeur du patrimoine urbain conçu comme un bien public ?
- Comment articuler la sauvegarde du bâti ancien, les traditions des habitants et les nouvelles fonctions de la ville pour forger une identité urbaine pour tous ?
- Comment réhabiliter le tissu urbain sans figer les cultures, ni détruire les ressources naturelles tout en intégrant l'apport des cultures actuelles ?
- Comment assurer la cohésion sociale en gérant la pression du foncier et le besoin de mixité socio-culturelle entre les générations ?
- Comment mener à bien des projets de revitalisation durables grâce à des compétences interdisciplinaires et des moyens appropriés ?

Autant de questions qui soulignent l'articulation entre le politique, le technique, l'humain, le culturel, l'environnemental et l'économique. La complexité des enjeux et des processus de la revitalisation urbaine nécessite de bien identifier et de comprendre les problèmes, puis de les aborder de façon interdisciplinaire et démocratique afin de transformer les quartiers historiques en lieux du « mieux vivre ensemble ».

## UNESCO

Au sein des différents programmes des Secteurs de l'Education, des Sciences, de la Culture et de la Communication de l'UNESCO, les projets sur les villes sont fédérés par certains thèmes prioritaires retenus par la Conférence Générale de 2007 : la lutte contre la pauvreté, les objectifs du Millénaire pour le développement des Nations Unies, le Plan d'Action de la Décennie des Nations Unies pour l'Education au



Sydney, Australie

Hvar, Croatie

développement durable, la Déclaration sur la Diversité Culturelle et le Dialogue entre les civilisations ou les conventions concernant la protection du patrimoine tangible et intangible, avec un recentrage sur la priorité Afrique.

Au sein du Secteur des Sciences sociales et humaines, le travail sur la ville et les questions urbaines a été coordonné par le Programme MOST (Management Of Social Transformations/Gestion des transformations sociales), dans lequel les villes ont été étudiées comme lieu des transformations sociales accélérées. Les recherches internationales comparatives, les projets de recherche-action ou le renforcement des capacités institutionnelles sont axées sur la recherche d'une meilleure cohésion sociale, la participation démocratique ou la lutte contre la ségrégation spatiale. Des projets comme la "Coalition Internationale des villes contre le racisme" de l'UNESCO, lancée à Nantes le 30 juin 2008, les chaires UNESCO « Paysage et Environnement » de l'Université de Montréal, la Chaire UNESCO de Venise sur l'inclusion sociale des migrants ou la chaire « Grandir en ville » de l'Université de Cornell à New York, cherchent à influencer les politiques urbaines pour mieux intégrer les minorités ethniques, les plus vulnérables comme les enfants et les jeunes aux processus de gestion et de développement de leur propre environnement urbain.

L'approche conjointe sur le thème « Politiques urbaines et durabilité sociale » marque la volonté de ONU-HABITAT et de l'UNESCO de soutenir l'effort des autorités locales pour promouvoir les villes inclusives : le 4<sup>ème</sup> Forum Urbain Mondial de l'ONU-HABITAT de Nanjing, en novembre 2008 sera une nouvelle occasion de le démontrer à travers des activités communes sur l'Éducation au Développement Urbain Durable, la gestion de l'eau urbaine et le développement social et humain des quartiers historiques.

Depuis HABITAT II en 1996, jusqu'aux derniers séminaires internationaux organisés par l'UNESCO à Pékin en janvier 2007, sur « L'urbanisation équilibrée entre la cohésion sociale, le développement économique et la conservation des patrimoines », avec l'A.I.M.F. à Hué en octobre 2007 et à Séville en mai 2008, le Secteur

des Sciences Humaines et Sociales de l'UNESCO, grâce à ses projets de recherche-action et ses réseaux internationaux de recherche comparative, a identifié des indicateurs et des paramètres majeurs pour renforcer la cohésion sociale au sein des quartiers historiques.

Les résultats, ainsi acquis et combinés avec les meilleures pratiques de l'ONU-HABITAT, ont servi de base pour élaborer cet outil pédagogique « Des quartiers historiques pour tous » destiné en priorité aux autorités locales. Il a pour but de promouvoir les principes d'une approche interdisciplinaire à la revitalisation urbaine centrée sur la place de l'homme dans la ville, aider les acteurs à améliorer leurs pratiques d'intervention et clarifier les notions relatives à la revitalisation pour promouvoir un langage commun entre les décideurs et les autres acteurs du processus. Ce guide ne traite pas de tous les aspects de la revitalisation, mais sa valeur ajoutée est de se concentrer sur l'intégration de la dimension sociale et humaine dans les processus de revitalisation des quartiers historiques.

Après la session finale de formation du Forum Urbain Mondial 4 à Nanjing en Chine en novembre 2008, ce guide deviendra l'une des références qui encourage, au niveau local, la prise en compte de la volonté politique, de la conservation des patrimoines tangibles et intangibles, de la diversité culturelle et de la cohésion sociale : en effet, ce sont ces éléments qui conduisent les villes à atteindre leur double objectif : une compétitivité économique équitable et un développement urbain harmonieux.

## **PRESENTATION DU GUIDE : « DES QUARTIERS HISTORIQUES POUR TOUS : UNE APPROCHE SOCIALE ET HUMAINE POUR UNE REVITALISATION DURABLE »**

Les villes historiques, ou plus précisément les centres urbains historiques, sont vidées de leurs habitants. L'augmentation exponentielle des loyers et la spéculation foncière obligent les locataires

à abandonner leur habitat, leurs quartiers et leur environnement habituel. Il semble que le centre-ville, où la pression socio-économique est la plus élevée, devienne effectivement une force centrifuge, dont les victimes sont les habitants et citoyens qui appartiennent aux catégories sociales les plus modestes. La lutte sociale pour les droits à la centralité fait pleinement partie du conflit entre la revendication des citoyens pour l'intégration et l'évolution d'un côté, et le rejet de la mixité sociale et culturelle: toute opération concernant l'immobilier doit prendre en compte le droit des habitants à vivre en ville et à garder leur environnement habituel.

*«...Il y a des qualités essentielles auxquelles l'homme moyen est toujours fixé et exigeant. Si vous les détruisez, il faut les remplacer. Le problème est essentiellement humain... Mettez vos plans dans vos poches, descendez dans la rue, écoutez les respirer, vous devez prendre contact, vous tremper dans la matière première, marcher dans la même boue et la même poussière...»*

Extrait du discours de Fernand Léger au 4<sup>e</sup> Congrès International d'architecture Moderne d'Athènes en 1933

L'explosion actuelle des villes a un impact direct sur les quartiers historiques qui connaissent aujourd'hui des réalités plurielles, qui oscille entre :

- le « laisser-faire » : le centre historique est totalement dégradé et abandonné par ses habitants qui partent vers les zones périphériques. Le patrimoine bâti sans valeur patrimoniale reconnue est loué ou squatté par des populations à très faible revenu.
- la revitalisation élitiste: elle est accompagnée d'une « muséification » du quartier, d'une montée des prix immobiliers, d'une prédominance de bureaux et d'hôtels, conduisant à des ségrégations importantes et à une perte du capital social et identitaire. A terme, la sanctuarisation du bâti peut engendrer le dépérissement.

Cependant, dans de nombreuses villes, la revitalisation des quartiers historiques s'accompagne de résultats très positifs et encourageants :

- Un équilibre est trouvé pour chaque situation locale entre la conservation et la protection du patrimoine urbain, le développement économique, la fonctionnalité et l'habitabilité de la ville pour répondre aux besoins de ses habitants: les ressources culturelles et naturelles sont mises en valeur durablement pour les générations futures.
- Les différentes approches patrimoniales, économiques, environnementales et socio-culturelles ne s'opposent pas: elles se complètent et leur articulation conditionne le succès à long terme du projet.

## L'UNESCO ET L'ONU-HABITAT ONT IDENTIFIÉ SEPT FACTEURS CLEFS DE RÉUSSITE POUR UNE REVITALISATION SOCIALEMENT DURABLE DES QUARTIERS HISTORIQUES :

### 1<sup>ER</sup> FACTEUR : REPLACER LES HABITANTS AU CŒUR DU PROJET DE REVITALISATION

*« Il est essentiel de se préoccuper de la dimension humaine. Il convient de sensibiliser d'abord les habitants aux aspects économiques et sociaux avant de se lancer dans la réhabilitation du quartier historique ; c'est la condition de leur acceptation de la préservation et de la réhabilitation. Par ailleurs, nous devons impliquer et sensibiliser nos enfants, en particulier en ce qui concerne les choix faits en matière d'esthétique ».*

Faez Zayat, Maire de Jableh, Syrie, juin 2008

Hommes, femmes, enfants, jeunes, personnes âgées, familles installées dans le centre depuis plusieurs générations ou récemment arrivées, immigrés en situation de précarité, vendeurs ambulants, petits restaurateurs, acteurs associatifs, artistes, commerçants, fonctionnaires, touristes, et bien d'autres... sont autant d'habitants et de citoyens de la ville et du quartier qui vivent différemment, qui ont une diversité d'attentes et de besoins.

Les stratégies nationales et locales doivent contribuer à faciliter l'aide au logement et l'accès aux services, inciter l'implantation de petites entreprises créatrices d'emplois, répondre aux besoins des habitants les plus modestes, des plus jeunes aux plus âgés.

La préservation du bâti ancien ne peut être dissociée des populations qui vivent aujourd'hui dans les quartiers historiques et lui donnent un sens.

Tous ont besoin d'être sensibilisés à la qualité de leur cadre de vie et soutenus dans leur implication pour transmettre l'identité de leur quartier dans toute sa pluralité. Les fonctions nouvelles des villes contemporaines doivent être compatibles avec les tissus anciens. En ce sens, il est essentiel d'identifier et de promouvoir les dimensions immatérielles des quartiers historiques (pratiques, appropriation des espaces, savoir-faire, valeurs).

Exemples : Rennes (France), Montréal (Canada).

### 2<sup>ÈME</sup> FACTEUR : ASSOCIER LES QUARTIERS HISTORIQUES AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ET DU TERRITOIRE

Des expériences tirées des projets de revitalisation urbaine des quartiers historiques (réseau UNESCO « Petites villes côtières historiques » (1996-2003) montrent de plus en plus les limites des actions centrées uniquement sur le bâti sans prise en compte des habitants, des réseaux, des lieux et des interactions entre la ville et son territoire d'insertion. Les aménagements entre la périphérie et le centre doivent faciliter l'accès au centre, condition de sa survie et de son développement. Le processus de revitalisation du quartier historique doit être cohérent avec le caractère pluriel du développement de la ville et sa réalité, c'est-à-dire répondre aux besoins de tous les habitants et des usagers.



Sana'a, Yémen

Les quartiers ne peuvent pas être des territoires isolés: les projets locaux doivent être soutenus et intégrés dans un plan global de développement urbain et éviter que le quartier historique ne constitue un élément de ségrégation spatiale et sociale des territoires :

- Dans de nombreux pays, les quartiers historiques deviennent les premiers lieux d'accueil des migrants ruraux ou des réfugiés.
- La répartition équilibrée et harmonieuse des différents groupes sociaux sur l'ensemble du territoire urbain et de sa région est un enjeu essentiel.
- Dans un contexte mondial marqué par un fort développement du tourisme urbain, les quartiers historiques constituent souvent une forte attractivité touristique grâce à des circuits intégrés sur tout le territoire.

Exemples: Saïda (Liban), Essaouira (Maroc), Gangjŏng (République de Corée)

### 3<sup>ÈME</sup> FACTEUR : UTILISER UNE VOLONTÉ POLITIQUE FORTE COMME VECTEUR MAJEUR DE CHANGEMENT

Les quartiers historiques portent souvent l'image d'une ville: ils peuvent devenir des laboratoires de la promotion de la diversité culturelle et de la lutte contre la pauvreté, forger l'identité culturelle et la qualité du cadre de vie des habitants et orienter le développement territorial de l'agglomération.

La réhabilitation d'un quartier historique attire toujours de nouveaux résidents, de nouvelles activités économiques et crée une certaine croissance des prix du foncier. Il est donc tentant de miser sur un développement économique rapide.

Les décideurs, les élus et leurs équipes ont un rôle moteur à jouer, ils peuvent orienter les stratégies de revitalisation en plaçant les habitants au cœur des processus, en essayant de compenser les conséquences de la pression du foncier ou de l'abandon du quartier par des mesures appropriées.

Revitaliser, c'est trouver un équilibre satisfaisant entre les lois du développement économique, les droits et

les besoins des habitants et la mise en valeur de la ville conçue comme un bien public.

La revitalisation implique un engagement au niveau de la ville et la création d'un dialogue entre de nombreux acteurs, à différentes échelles, pour parvenir à un langage commun. Il s'agit de poser clairement la problématique de chaque situation locale dans toute sa complexité, de penser les stratégies politiques et de les concrétiser à travers des projets techniquement réalisables et viables tout en pensant aux générations futures et en évitant de :

- Expulser les populations (résidents et vendeurs traditionnels)
- Supprimer les emplois traditionnels
- Casser les liens sociaux culturels
- Supprimer les commerces existants de proximité
- Transformer les logements en réserves pour vendeurs ambulants
- Isoler le quartier historique du reste de la ville
- Démolir le bâti sans prise en compte des habitants et en ignorant les impacts d'un projet sur le reste de la ville
- Développer le tourisme comme une mono-activité économique. »

*« Les patrimoines historiques ne sont pas uniquement des trésors de notre ville réputée pour sa culture et son passé historique, il est de notre responsabilité de préserver la richesse culturelle tout en améliorant la qualité de la ville et de la vie des habitants. La préservation durable des patrimoines culturels et des quartiers historiques nécessite un fort soutien des décideurs locaux, une planification scientifique solide et des mécanismes de financement et de participation des citoyens. Conformément aux principes et à la méthodologie proposés par l'UNESCO et l'ONU-HABITAT, les autorités locales devraient essayer de trouver l'équilibre et l'harmonie entre la conservation des patrimoines historiques et la modernisation urbaine sur la base du développement de l'économie de la ville. »*



Tunis, Tunisie

Séville, Espagne

#### **4<sup>ÈME</sup> FACTEUR : METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS ET LES RESSOURCES CULTURELLES ET NATURELLES POUR LES PROTÉGER DURABLEMENT**

Les espaces publics jouent un rôle central dans le fonctionnement et la forme des villes. Ils sont essentiels à la qualité de l'espace urbain. À la fois lieux de rencontres, d'échanges, d'information et de culture, ils structurent l'identité des quartiers et contribuent à la mixité urbaine.

Parallèlement, une bonne gestion des transports et de la mobilité sont indispensables pour assurer le rééquilibrage de la ville : le trafic des véhicules privés doit être diminué, les transports en commun non polluants augmentés ainsi que les espaces piétons. La régulation de l'accès au centre touristique doit être à la fois rigoureuse et flexible.

Exemples : Séville.

#### **5<sup>ÈME</sup> FACTEUR : RENFORCER LA MIXITÉ DES FONCTIONS ET AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE POUR LES HABITANTS**

Pour des millions de personnes, la vie en ville est synonyme de survie, de lutte contre le chômage et l'exclusion sociale, de violence et d'insécurité. Les programmes de revitalisation doivent allier transformations matérielles et participation des acteurs locaux aux travaux et aux activités économiques mais ils doivent aussi répondre à des intérêts et des besoins tels que gestion des flux, équipements publics, emplois, logements, commerces, gestion de l'eau. Les politiques urbaines, en particulier dans les quartiers historiques pauvres, doivent contribuer à attirer les employeurs offrant du travail aux résidents, à établir un réseau social mixte et à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants (santé, éducation, services, commerces de proximité, etc.). La promotion du logement social doit aller de pair avec une politique d'accès à la propriété pour les classes moyennes et limiter les charges d'entretien de logements sociaux en location.

Exemples : Malaga.

#### **6<sup>ÈME</sup> FACTEUR : VALORISER L'IDENTITÉ URBAINE GRÂCE À LA CRÉATIVITÉ ET À LA DIVERSITÉ CULTURELLE**

La résurgence des sentiments et des revendications d'appartenance à une histoire, à une culture, à un quartier est symptomatique du besoin humain de se reconnaître et d'être reconnu dans son identité. Les quartiers historiques expriment les savoirs et savoir-faire des civilisations qui les ont produits. Ils jouent un rôle essentiel dans la connaissance et l'organisation de la vie de la cité.

La création et la créativité font partie intégrante des processus de revitalisation des quartiers historiques. La créativité dans les processus de revitalisation permet souvent l'émergence de projets impliquant de nouveaux modes de relation entre acteurs et une nouvelle appréhension du territoire. Le maintien ou la création d'un artisanat de qualité doit aller de pair avec un soutien à l'innovation. Exemples : Mahdia (Tunisie), Alep (Syrie), Séville (Espagne)

#### **7<sup>ÈME</sup> FACTEUR : MAÎTRISER DURABLEMENT LE TOURISME CULTUREL ET URBAIN ET L'ASSOCIER AU MAINTIEN DE PLUSIEURS SECTEURS D'ACTIVITÉ**

Face à la croissance du tourisme culturel, les villes historiques peuvent devenir les cibles de touristes avides d'atmosphères urbaines. « L'image de marque » de la ville et en particulier du quartier historique est composée d'une part, du patrimoine et de son intérêt culturel et historique, et d'autre part, de l'atmosphère et de l'âme des lieux, portée par les habitants - la rue devient un véritable « scénario de la culture ». Il est souvent tentant de miser sur le tourisme comme secteur économique rapidement rentable et producteur de devises. En effet, il peut dynamiser un quartier et favoriser la relance de productions basées sur une mobilisation à grande échelle des producteurs locaux. Cependant, le développement du tourisme requiert une grande vigilance : car il peut avoir des impacts irréversibles sur l'environnement, les tissus sociaux et patrimoniaux et générer des conflits difficiles à résoudre (Marrakech). Il faut éviter de concevoir des



Deux images de la vie à la Medina de Marrakech, Maroc

produits réservés aux touristes et plutôt mettre en valeur l'existant, tout en favorisant l'authenticité des échanges. La ville touristique doit rester ou redevenir un lieu pour vivre, travailler, étudier, se divertir et investir.

Exemples : Saint Jacques de Compostelle (Espagne), Arles et la Camargue (France)

## FACE AU PROBLÈME DE CHAQUE VILLE, AVEC SES ATOUTS ET SES CONTRAINTES, LES AUTORITÉS LOCALES SE POSENT LA QUESTION : COMMENT FAIRE ?

### 1. Chaque quartier historique est unique : il n'existe pas « un bon modèle » à reproduire

Les quartiers historiques sont tous différents, les stratégies doivent donc prendre en compte les situations locales concrètes et s'appuyer sur les ressources culturelles, financières, techniques et humaines mobilisables, identifiées lors du diagnostic, selon des modalités qui leur sont propres. Il n'y a pas de solution unique ni de solution « miracle », mais des stratégies subtiles qui s'appuient sur les valeurs des territoires et leurs capacités à les promouvoir. Ce sont ces valeurs et ces éléments déclencheurs qui fondent les stratégies accompagnées par les experts.

Il est donc vivement recommandé de démarrer par un diagnostic permettant une bonne connaissance de la problématique globale. De nombreuses techniques et méthodes assez précises existent et peuvent aider les acteurs du projet de revitalisation, notamment les méthodes Rehabimed pour la Méditerranée ou Sirchal pour l'Amérique Latine.

### 2. Se doter de structures de gestion administrative et technique autonomes

Le financement de la revitalisation est à accompagner de la création de structures de gestion autonomes (type bureau, office) et de plans stratégiques qui permettent en particulier dans les « pays en voie de développement » d'intégrer et coordonner l'utilisation des fonds

provenant de l'aide internationale, de minimiser le saupoudrage des fonds et le manque de vision globale à court, moyen et long terme. Le plus efficace est de partir de l'existant, en étant pragmatique.

Ces structures gèrent le processus lorsque les premières décisions ont été prises par les décideurs avec l'appui des services techniques existants. Elles doivent être flexibles pour pouvoir travailler de façon transversale et être adaptées pour traiter les problèmes économiques, sociaux, culturels et environnementaux des réhabilitations urbaines intégrées. Lorsque l'intérêt général est respecté, les partenariats peuvent s'avérer très fructueux et permettent de ne pas s'appuyer exclusivement sur l'aide extérieure.

### 3. Soutenir les approches pluridisciplinaires, intégrées, favoriser le travail en réseau et la création de partenariats publics et privés

La revitalisation est composée de processus complexes qui nécessitent une bonne compréhension des différents domaines et de leurs inter-actions (environnement, transformations sociales, économie, culture, urbanisme, patrimoine, tourisme, etc.). Toute démarche intégrée fonctionnement des services techniques et administratifs de la ville nécessite une adaptation à la réalité de la revitalisation. Cette réorganisation doit être encadrée: elle passe par un travail d'écoute, de concertation, de règlement de conflits, de formation. Les changements ne se décrètent pas, ils se partagent. Le respect du principe de transparence est lié au suivi de la mise en œuvre des actions et à une certaine continuité, ajustée au fur et à mesure des stratégies, à l'évolution de la ville. L'anticipation doit permettre à la ville de satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre ceux des générations futures.

### 4. Organiser, dès le début du processus, une concertation entre acteurs et faire participer les populations concernées pour créer un langage commun

Une bonne gouvernance locale est un enchaînement logique de partenariats politiques, financiers et de compétences: elle conditionne la réussite des processus

de revitalisation en assurant la coordination des actions au sein du quartier et de son territoire d'appartenance. Le processus participatif doit être mis en place lors des différentes étapes de la préparation de la stratégie ou du projet de revitalisation. Il est important que les citoyens soient consultés à l'avance et que les règles soient partagées et respectées. Un langage commun doit être trouvé et fondé sur des termes accessibles aux habitants en évitant un langage trop technique.

#### **5. Rechercher la participation des habitants à chaque étape et dès le début du processus, conditionne son succès. Étapes clés.**

- Établir un état des lieux: repérer les enjeux et les ressources du quartier dans le cadre de son territoire, analyser les besoins de ses habitants, identifier et inventorier le patrimoine monumental et quotidien.
- Conduire un diagnostic territorial participatif et stratégique: poser clairement la problématique, envisager des solutions.
- Élaborer et valider un plan d'action: cheminer en fonction des priorités, prévoir les études d'impact.
- Mettre en œuvre le plan d'action et les projets: se doter de moyens humains et financiers. Renforcer les capacités (formation, expertise)
- Suivre et évaluer les différentes étapes de la mise en œuvre de façon continue: tirer les leçons pour les futures interventions.
- Communiquer: rendre visibles et explicites les choix du projet de revitalisation.

### **POUR CONTRIBUER AU LANCEMENT DU PROCESSUS, VERS QUI SE TOURNER?**

Les partenariats les plus fructueux sont souvent ceux qui émergent des besoins et des valeurs exprimés localement. Sur cette base les compétences peuvent être renforcées, les conseils proposés, les formations envisagées. Les experts du réseau de l'UNESCO et de l'ONU-Habitat peuvent être mobilisés pour vous accompagner selon vos besoins.

- La méthode RehabiMed pour la région Méditerranéenne
- Les ateliers SIRCHAL pour l'Amérique latine
- Les Chaires UNESCO
- Les Centres de formation de l'ONU-HABITAT
- Les Centres d'expertise, comme l'ICCROM et le centre Raymond Lemaire de Bruxelles ou l'École de Chaillot à Paris
- L'AIMF pour les villes de la Francophonie

### **CONCLUSION**

*« Convaincu de l'importance du développement des échanges dans les domaines de la culture et des savoir-faire entre les villes, j'attache beaucoup d'importance à des coopérations comme celle qui*

*s'est nouée entre deux villes européennes (Saint Jacques de Compostelle et Rennes) et Qufu, ville connue en Chine comme étant un point de départ d'une civilisation plusieurs fois millénaire. Il convenait de rassembler experts et spécialistes pour approfondir la réflexion sur le sens, la pertinence et la portée de notre expérience ... ».*

Edmond Hervé, Maire de Rennes, avril 2007, extrait d'une lettre adressée à l'UNESCO. Rennes, partenaire de l'AIMF.

Voici quelques éléments à confronter à l'approche académique des professeurs d'architecture, d'urbanisme et de sociologie urbaine. Notre souhait est que des liens soient tissés entre le monde académique, la sphère de ceux qui élaborent et décident les politiques urbaines et les représentants des Associations Internationales d'Habitants afin de créer une plate forme internationale, représentative au niveau géographique et promouvoir des instruments normatifs, au niveau international, susceptibles de contribuer à la mise en œuvre de politiques urbaines plus équitables, plus justes, plus respectueuses de l'identité des différentes communautés culturelles et ethniques et des personnes les plus vulnérables comme les enfants et les femmes.

# LA MÉTHODE REHABIMED

Une approche multidisciplinaire à la réhabilitation urbaine

**XAVIER CASANOVAS**

Project Manager de RehabiMed





Damas, Syrie

Oran, Algérie

**L**a Ville historique est aujourd'hui le cœur de la ville et l'expression fondamentale de sa culture. Claire expression de la vie en communauté et de l'optimisation des ressources ainsi que des relations humaines, elle est aussi l'expression d'une forme d'habiter en communauté. L'habitat urbain présente une grande diversité typologique, découlant en grande partie de la différenciation géographique, de l'origine et de l'évolution historique. Cette diversité historique et morphologique se traduit non seulement dans les édifications, dans les systèmes de construction ou dans les matériaux utilisés mais aussi dans la configuration de la forme urbaine, s'exprimant dans la manière de structurer l'espace collectif (rues, places, etc.), dans la manière de mettre en rapport l'architecture privée et l'espace public, dans le développement d'une plus grande variété de typologies résidentielles reflet de structures sociales plus complexes, dans les usages de l'édification... Ces implantations, qui configuraient autrefois la ville de manière exclusive, suite à leur croissance et à leur transformation, sont devenues partie intégrante de la ville contemporaine, dans laquelle elles jouent le rôle de noyaux historiques.

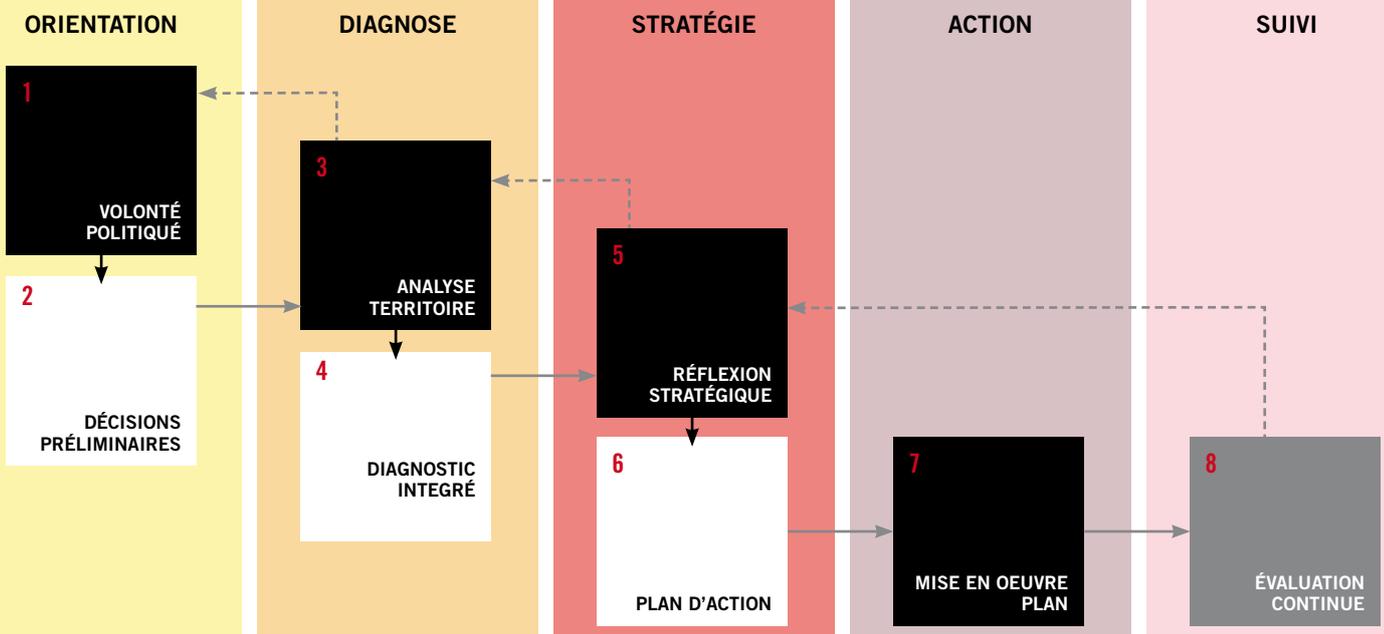
Les centres historiques se trouvent de nos jours réduits à une perte constante de leur caractère social et culturel, menacés par une intense dégradation et en constant recul. De fait, la fracture du monde traditionnel ainsi que la tendance à l'homogénéisation culturelle a entraîné le mépris des villes historiques, souvent vues comme un symbole de misère et dont les valeurs ainsi que les qualités s'éloignent du concept de modernité médiatisé. La pression sur le centre ville a commencé avec les processus d'industrialisation, bien qu'elle se soit accentuée de manière définitive avec le mouvement et l'urbanisme modernes du début du XX<sup>e</sup> siècle, à la recherche de nouveaux modèles d'habiter et de faire la ville. Ce processus se présente cependant à des moments différents en fonction du pays et selon que l'on fait référence à l'espace urbain ou à l'espace rural.

Les centres historiques se voient affectés par différentes problématiques qui sont fonction des circonstances historiques et régionales, et que l'on pourrait résumer

en quatre grands vecteurs de pression : des noyaux en cours de sur-densification à cause des migrations (sud-nord ou campagne-ville) avec la détérioration physique (sur-occupation et modification des logements, etc.), sociale (constitution de ghettos, insécurité, etc.) et environnementale (insalubrité, manque de confort, pollution, etc.); des noyaux en cours de dépeuplement du fait de l'abandon du tissu historique au profit de la ville, avec la perte de valeurs sociales et la détérioration de l'édification et du patrimoine architectural qui s'ensuivent; des noyaux touchés par des rénovations urbaines « lourdes » (démolition de patrimoine, destruction du tissu historique avec ouverture de nouvelles voies rapides, insertion incohérente de nouvelles architectures, etc.); et, des noyaux affectés par des processus de réinvestissement urbain (développement touristique, tertiairisation, perte de la fonction résidentielle et la *gentrification*).

## LA MÉTHODE REHABIMED

RehabiMed propose une méthode d'intervention pour la réhabilitation et la revitalisation des centres historiques, destinée aux autorités locales et à tous les agents impliqués dans les processus de réhabilitation, qui les aide à la promotion, la planification et la gestion des interventions de réhabilitation. La méthode a pour objectif d'ordonner et de systématiser les étapes du processus de réhabilitation pour leur gestion et leur développement optimaux, 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. Il s'agit d'une méthode 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 ne recherchant souvent que des résultats immédiats, entraînant des conséquences imprévisibles, des hypothèques sociales ou des pertes patrimoniales irrécupérables.



## PRINCIPES DE LA MÉTHODE

La méthode propose *cinq principes* de base du processus de réhabilitation / revitalisation.

- L'intégration, en comprenant la ville historique 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.
- Laglobalité, 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, 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.
- La flexibilité, en assumant le fait que la longue durée du 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.
- L'adaptabilité, en définissant un cadre-guide pour faciliter la gestion de la réhabilitation, en assumant le fait que la concrétisation des stratégies et des propositions d'action sera conditionnée par les spécificités de chaque contexte local.

La réhabilitation des centres historiques doit être envisagée dans le cadre d'un processus de revitalisation et de régénération urbaines dans lequel elle s'intègre, compris comme une intervention aussi bien sur l'environnement physique que sur la population qu'elle accueille, que sur l'ensemble des activités culturelles,

sociales et économiques qui définissent l'«ambiance sociale». 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.

## PHASES DE LA MÉTHODE

La méthode est structurée en cinq phases du processus.

### I. ORIENTATION

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 le centre historique, mais elle peut aussi être motivée comme réponse à la pression de la société civile ou à l'initiative du secteur privé. L'initiative publique doit diriger l'intervention qui permettra d'adapter la structure et l'usage du centre ville aux besoins contemporains. 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.

Avec ses objectifs de départ, le processus de réhabilitation peut être orienté et justifié politiquement vers la résolution d'une grande variété de problématiques, souvent 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 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 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 d'améliorer l'attrait et l'intégration de la zone dans sa propre ville; dans une *perspective environnementale*, avec pour objectif d'améliorer la qualité environnementale de l'ensemble; 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.

Le rôle des pouvoirs publics est essentiel, 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, 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. L'équipe technique, 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 une grande expertise. L'équipe sera composée par des architectes et des urbanistes, mais aussi nécessairement par des ingénieurs, des sociologues, des historiens, des économistes, des avocats, des géographes, etc. de telle manière que soit assurée, la nécessaire coordination et le dialogue entre les différents points de vue et les différentes compétences. Les agents sociaux 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. Les habitants et résidents ont un rôle important à jouer dans l'ensemble du processus.

## II. DIAGNOSTIC

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 coordination du diagnostic sera effectuée par une équipe technique. Sa première tâche sera la

concrétisation d'un *programme d'études sectorielles*, dans lequel sera spécifié 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. 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. 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.

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 que les possibilités de classification et de régulation du sol, la distribution des compétences entre les différentes administrations, les types d'instruments et de figures existants, les instruments de gestion ainsi que les mécanismes de discipline et de réglementation de l'action urbanistique et de construction. L'analyse du cadre légal doit aussi envisager, la réglementation faisant référence au patrimoine ainsi qu'à toute réglementation sectorielle qui, incidence sur la politique de réhabilitation, depuis la législation de type environnemental jusqu'à la législation d'aspects sociaux ou économiques.

Une analyse multisectorielle doit être menée à terme pour une correcte compréhension du territoire. Le développement des travaux sera structuré dans une première phase de *recueil de données*, puis une deuxième phase d'*analyse des données*, suivie d'une troisième phase d'*expression et de visualisation des résultats* des études :

### Approche urbanistico-architecturale

#### *Intégration et continuité des tissus*

Analyse de la relation et de l'articulation du centre historique avec la ville dans son ensemble.

#### *Structure du territoire*

Analyse du centre historique dans la perspective de sa configuration physique, aussi bien des caractéristiques morphologiques des bâtiments que de l'espace libre et des infrastructures.

#### *Usages*

Description des usages présents comme base permettant d'introduire la discussion quant à leur adéquation et leur suffisance. 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. Il est important aussi d'étudier les types de propriété des différentes typologies et leur distribution spatiale comme base pour envisager des mécanismes viables de gestion de l'opération de réhabilitation.



### *Typologies édicatrices et résidentielles*

Étude exhaustive des différentes typologies présentes pour envisager leur adaptabilité à de nouvelles conditions fonctionnelles et d'habitabilité, et d'élaborer les normes de conservation et de modification.

### *Tensions urbanistiques et états de conservation*

Description de l'ancienneté et de l'état de conservation de l'édification, ainsi que des points critiques de type urbanistique. On considère comme points critiques les zones ayant un nombre important de logements présentant des conditions d'habitabilité inadéquates, une sur-édification ou une excessive densité de population, une présence importante de bâtiments en mauvaises conditions de conservation, un degré élevé d'inoccupation ou d'abandon, etc.

### *Valeurs patrimoniales*

Identification des valeurs patrimoniales, non d'un point de vue exclusivement historico-artistique mais aussi dans la perspective de l'évaluation de l'architecture en tant que témoin de l'histoire d'une société, des formes de vie, de cohabitation et de relation avec l'environnement. En contexte urbain, l'analyse patrimoniale doit avoir une incidence sur les valeurs de l'espace public, des édifications et de l'organisation propre de l'espace urbain par sa valeur et son sens au long de l'histoire.

### *Valeurs constructives et formelles*

Identification des systèmes constructifs, des matériaux et des ressources de style et de composition des édifications 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.

### *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.

## **Approche socioéconomique**

### *Démographique*

Analyse de la structure de la population, en apportant une attention spéciale aux groupes d'âge, à la capacité de travail et au niveau d'instruction, ainsi qu'à la distribution par profils socioéconomiques et groupes culturels.

### *Sociologique / valeurs sociales*

Analyse des habitudes et des comportements sociaux par rapport aux formes du territoire et de l'édification, 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.

### *Anthropologique / valeurs culturelles*

Étude des valeurs de l'espace édifié et de l'espace public d'un point de vue anthropologique et de leur relation avec la morphologie du territoire.

### *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.

### *Dynamiques immobilières*

Analyse de l'édification, des typologies résidentielles, des unités parcellaires, etc. du point de vue de l'activité immobilière.

### *Organisation territoriale et administrative*

Description de l'organisation territoriale ainsi que du fonctionnement des organes de gestion administrative.

Dossier d'Aménagement et d'extension de la ville d'Oran, 1936. M. Wolff et R. Danger

Atelier à Kairouan, Tunisie



Marché à Sidi el Houari, Oran

### Approche historico-géographique

#### *Contexte historique territorial*

Description du contexte historique en portant une attention spéciale sur les processus sociaux et culturels 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.

#### *Archéologique*

Investigation quant au patrimoine archéologique, témoin architectural ou stratigraphique de son histoire.

### Approche bio-physique

#### *Milieu physique*

Description des aspects physiques, des conditions climatiques et météorologiques de la zone, des caractéristiques géologiques et géomorphologiques du territoire et de l'hydrographie.

#### *Paramètres environnementaux*

Analyse des paramètres environnementaux et de l'usage des ressources naturelles, tels que la gestion du cycle de l'eau, des cycles des matières, de la gestion des résidus et des flux énergétiques, ainsi qu'une analyse des paramètres de confort.

#### *Risques naturels*

Analyse des risques naturels qui affectent le territoire. Évaluation des impacts sur l'environnement découlant de l'activité humaine et identification de l'existence de mesures de prévention.

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 de différentes études intégrées dans les différentes études sectorielles. L'équipe technique, du fait de sa condition pluridisciplinaire, doit garantir l'équilibre entre l'aspect physique et l'aspect socioéconomique de la réhabilitation, en passant des visions multisectorielles à une unique approche de type intégrale qui a pour ambition une certaine globalisation des situations et des mécanismes qui les produisent. Dans la synthèse seront identifiés les points critiques, aussi bien ses potentiels que ses dysfonctions.

### III. STRATEGIE

La première phase de la réflexion, à partir des résultats exprimés par le *Diagnostic intégré* doit conduire à la concrétisation de scénarios, 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*. 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 et dans la satisfaction des objectifs prioritaires de la réhabilitation durable.

#### Les prémisses stratégiques

- L'articulation du long et du court terme
- La considération de la subsidiarité des échelles
- La synergie entre intérêts publics et privés

#### Objectifs prioritaires de la réhabilitation durable

- Amélioration de la qualité de vie des résidents
- Mise en valeur du patrimoine culturel et naturel
- Amélioration de la cohésion sociale
- Promotion de la vitalité économique
- Efficience environnementale

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



Deux images  
du vieux quartier  
de Sidi el Houari,  
Oran

la durabilité du scénario. 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.

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 et de toutes les politiques sectorielles à réaliser au service d'un objectif, qui consiste à aboutir au scénario souhaité. Conjointement à la définition des actions, le plan définira le cadre opérationnel ainsi que la modification ou l'adaptation du cadre légal afin de pouvoir le mener à terme.

#### 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. Les actions à mener à terme seront structurées en trois grands groupes de propositions :

- Le Plan concrétisera les actions de modification de la structure du territoire à réaliser avec la libération d'espace, l'ajustement et mise à jour de fonctions, la création de nouvelles infrastructures, l'amélioration de l'accessibilité, etc. Les actions doivent être orientées vers une modification progressive et continue et non vers une transformation brusque et rapide.
- Le Plan détaillera les édifications qui seront conservées et celles qui seront réhabilitées, transformées ou détruites. Il indiquera aussi les projets de nouvelle édification 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 *ordonnances spécifiques* et dans les *manuels de réhabilitation*.
- Le Plan 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, les initiatives économiques et les propositions environnementales.

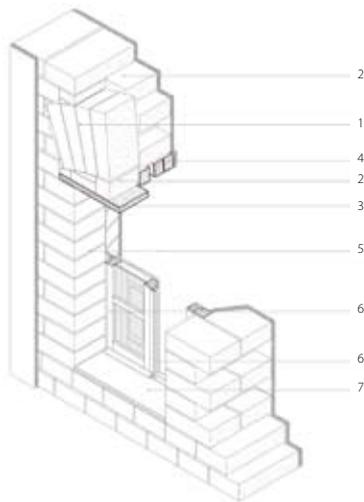
#### Définition d'instruments légaux adéquats

Pour proposer une action urbanistique, il est nécessaire de disposer de bons instruments légaux, tels que :

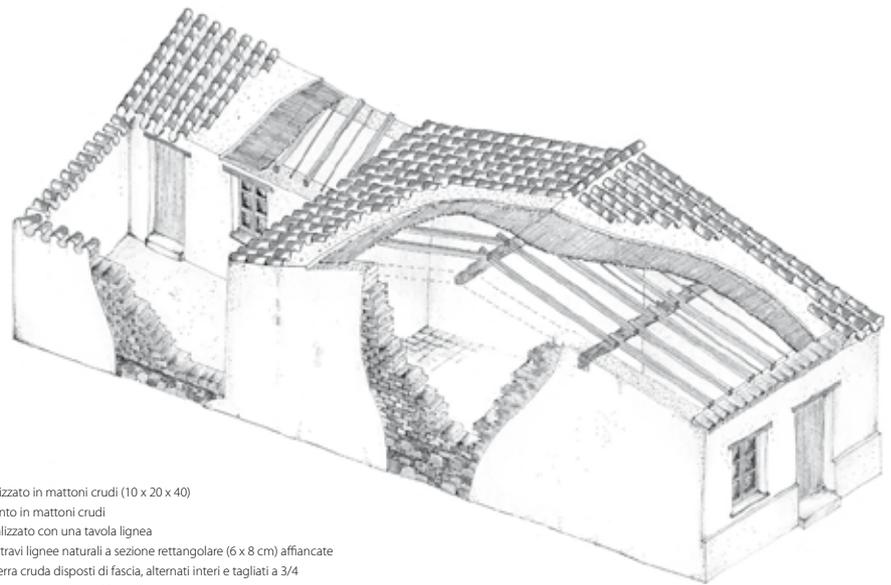
- Il est souhaitable d'élaborer des ordonnances liées à la planification pour le domaine d'intervention, qui recueillent les critères pour la rédaction des projets, et qui régulent les possibilités de modification des édifications et les limites de l'insertion de nouvelles architectures dans le contexte historique.
- Il est convenable de rédiger un *Manuel de réhabilitation* qui recueille toutes les caractéristiques techniques, les systèmes et les solutions de construction de l'architecture traditionnelle présents dans notre centre historique et propose des solutions d'intervention pour les divers éléments, typologies, etc.
- Il est nécessaire de disposer d'une législation faisant référence au patrimoine construit allant bien au-delà de la protection des biens monumentaux. C'est-à-dire qu'elle ne doit pas être excessivement protectionniste et rendre complètement impossible l'évolution de la forme urbaine traditionnelle et de son architecture, conformément aux nécessités.
- La réglementation sectorielle en vigueur pour le centre historique doit être validée pour s'adapter aux objectifs de l'action. La modification de ce cadre législatif ira presque toujours en parallèle avec les politiques sectorielles complémentaires.

#### IV. ACTION

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. 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



1. Arco di scarico realizzato in mattoni crudi (10 x 20 x 40)
2. Strato di riempimento in mattoni crudi
3. Orizzontamento realizzato con una tavola lignea
4. Architrave interno: travi lignee naturali a sezione rettangolare (6 x 8 cm) affiancate
5. Stipiti: mattoni in terra cruda disposti di fascia, alternati interi e tagliati a 3/4
6. Infisso in legno a due ante con scuretti interni
7. Lastra in ardesia



*L'arte de construire in terra cruda.*  
*Manuale del recupero dei centri storici della terra.* Università de Cagliari, Département d'architecture.

de prise de conscience et de développement de la réhabilitation, de sensibilisation, de formation de techniciens, etc.

#### **Développement de projets spécifiques**

Des projets spécifiques, peuvent être développés parallèlement à l'action urbanistique à travers l'initiative et le financement public ou privé. Dans ce sens il y aura des projets pour : la réhabilitation des bâtiments à conserver, soit en conservant leur usage initial soit en les réutilisant pour de nouveaux usages ; l'insertion de nouvelles édifications en respectant les conditions établies par l'ordonnance spécifique; et des projets d'urbanisation et traitement des nouveaux espaces libres dans la perspective de la contemporanéité, sur la base d'une « lecture historique ».

#### **Développement des politiques sectorielles**

Les politiques de cohésion sociale sont normalement des points prioritaires de l'action de réhabilitation, 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. De même un ensemble de politiques économiques permettant de doter le Centre d'une vitalité économique qui lui permette de jouer un rôle déterminé à l'échelle territoriale, tel que des politiques de revitalisation commerciale, de gestion touristique, etc. De même, une politique environnementale ambitieuse doit être mise en place.

Indépendamment des actions concrètes le développement des interventions sera accompagné d'un ensemble de stratégies, 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, ainsi que d'impliquer l'ensemble des agents sociaux et des résidents pour l'amélioration de la qualité de leur cadre de vie.

#### **V. SUIVI ET EVALUATION 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, afin de suivre son évolution et de détecter des changements imprévus ou inattendus dans les structures sociales ou économiques des prévisions à long terme.

# LA RÉHABILITATION URBAINE DANS LE CADRE DE LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT

SERGIO BLANCO

Responsable des Programmes de Coopération,  
OTC Algérie, AECID



**P**endant la première partie de mon exposition, et comme une sorte d'introduction, je vais essayer d'établir les connections qui existent entre la réhabilitation urbaine et la coopération au développement, deux domaines dans lesquels la relation est considérée par beaucoup comme n'allant pas de soi. En effet, ce lien peu clair est dû, en partie au fait que nous sommes en présence de disciplines jouissant d'un haut niveau de spécialisation, d'une grande vitesse de rénovation de ses postulats et dans lesquelles participent une grande variété d'acteurs. Ceci provoque un très vaste répertoire des conceptions en fonction du degré de connaissance sur les sujets et la position adoptée pour les aborder. Pour donner un exemple, il est clair que la réhabilitation urbaine ne peut pas être comprise de la même manière par un promoteur immobilier, un président de mairie, un directeur du service d'urbanisme, un habitant, un académicien ou l'opinion publique en général.

En plus de ces questions, il faudra probablement ajouter une connaissance limitée, ou plutôt la supposition de conceptions erronées, de ce que signifie la coopération au développement. En effet, si parmi toutes les personnes présentes dans cette salle, nous avons une idée de ce que signifie la réhabilitation urbaine, bien qu'il soit certain que nous aurions du mal à nous mettre d'accord sur sa concrétisation physique et sur les méthodes pour la mettre en place, cela nous sera sûrement plus difficile de défendre avec conviction notre vision du concept de coopération au développement.

En fin de compte, ce colloque concerne la réhabilitation urbaine et ne porte pas sur l'aide au développement. Pour donner une définition, qui ne prétend pas être exacte sinon simplement servir de référence pour les cas qui nous occupent, j'avancerais la suivante: la coopération au développement comprend l'ensemble des actions entreprises entre les collectivités de différents niveaux de revenu avec pour objectif de promouvoir le progrès économique et social des plus pauvres et, surtout, de contribuer à l'éradication de la pauvreté dans le monde.

### **Qu'ont donc en commun la lutte contre la pauvreté et la réhabilitation urbaine ? En fait, beaucoup de choses.**

D'une part, de nos jours la majorité de la population mondiale vit dans les villes, étant donné une croissance globale annuelle de la population urbaine représentant 2% par rapport à 1.1% de croissance de la population totale. En ce qui concerne les pays du Maghreb, le pourcentage de la population urbaine est actuellement de plus de 60%, étant pour l'Algérie de 65%. Cette croissance urbaine est beaucoup plus forte dans les régions dites « les moins développées », dans lesquelles elle atteint 2.5%, que dans les régions « les plus développées », où elle est de seulement 0.5%. De plus, dans la plupart de ces régions, l'expansion urbaine ne se produit pas dans les conditions d'une planification et d'une urbanisation adéquate, mais donne lieu à de nouvelles poches de logement insalubre et exerce une pression sur le tissu et les services urbains préexistants. Les centres historiques des villes qui, pour leur part, avaient déjà

souffert d'un processus de dégradation et d'abandon dû à leur manque de commodités « modernes » ont particulièrement subi cette pression, en recevant les migrations des pauvres des zones rurales ce qui n'a fait que aggraver l'état des choses. Les pauvres urbains se concentrent donc dans les périphéries, dans des bidonvilles, mais aussi dans les quartiers anciens. En conséquence, la coopération au développement doit se centrer sur ces zones si elle veut améliorer leurs conditions de vie.

D'autre part, il a déjà été suffisamment établi, surtout après les conférences au niveau international sur l'habitat dont la dernière a eu lieu à Istanbul en 1996, que les conditions d'insalubrité et de précarité des quartiers habités par les pauvres ne sont pas seulement une conséquence de leur situation, elles sont aussi un des obstacles à soulever si nous voulons les aider à sortir du cercle vicieux de la pauvreté.

En conséquence, la lutte contre la pauvreté urbaine implique d'aborder autant l'amélioration des aménagements précaires périphériques des grandes villes que la réhabilitation des quartiers traditionnels soumis à la détérioration engendrée par le passage du temps, le manque d'entretien et la surcharge d'utilisation. La coopération au développement s'intéresse donc à la réhabilitation urbaine comme un moyen d'aider la population pauvre qui habite ces vieux quartiers, si vous me permettez cet adjectif, et ainsi toutes ces actions doivent mettre les habitants au centre des préoccupations.

Une fois avéré l'intérêt de la coopération au développement pour la réhabilitation urbaine, il faut peut-être ajouter deux choses avant d'entamer la discussion sur le type d'intervention à mener. D'abord, il faut rappeler qu'un véritable développement ne peut pas se produire au détriment de l'héritage historique et des traces de l'identité d'une société. Les postulats de la coopération au développement sont très clairs sur ces propos et la protection de la diversité culturelle est toujours une priorité transversale. La culture, en général, et subséquemment le patrimoine culturel, est considéré comme un facteur de développement par sa contribution à la cohésion sociale, comme instrument de dialogue entre les peuples et comme ressource potentiellement productrice de revenus. Ensuite, et d'un point de vue beaucoup plus prosaïque, il faut reconnaître que l'ampleur de la tâche de réhabilitation des quartiers détériorés dans les villes des pays en voie de développement va bien au-delà des moyens disponibles dans ces pays même avec la mise à disposition de l'aide internationale. En tenant compte des ressources économiques disponibles, les solutions du type substitution dans la réhabilitation urbaine sont, en plus d'être très traumatiques sur les tissus sociaux et économiques, irréalistes. Si nous voulons arriver à des résultats qui atteignent une couche assez étendue de la population dans une période de temps raisonnable il faut plutôt penser à des approches progressives d'amélioration et d'aménagement. De plus, il ne faut pas négliger le potentiel d'une structure physique et humaine qui, malgré sa précarité, supporte le modus vivendi d'importantes communautés. Le coût de recomposition d'une telle structure est incalculable. Pour ces deux raisons, dans le processus de



Marrakech, Maroc

Apamea, Syrie

réhabilitation urbaine dans le cadre de la coopération au développement, la préservation du patrimoine bâti est, en conséquence, incontournable.

Pour résumer un peu cette partie introductive, je voudrais dire que pour les pays en voie de développement, il est indispensable d'aborder la gestion du patrimoine urbain sous l'angle de la réduction de la pauvreté, de sorte qu'elle aille bien au-delà de la simple protection, qu'elle poursuive un but de mise en valeur et qu'elle soit utilisée comme ressource pour le développement.

## LA REVITALISATION, RÉPONSE INTÉGRALE À LA DÉTÉRIORATION DES ZONES CENTRALES DE LA VILLE

Ainsi la coopération au développement envisage la revitalisation comme une réponse intégrale à la détérioration des zones centrales de la ville. Les plans de revitalisation des centres historiques ou des quartiers traditionnels, répondent à une conception intégrale de la réhabilitation, poursuivant aussi bien des fins urbanistiques et architecturales que sociales et économiques. Ils ont pour origine la volonté de répondre aux problèmes caractéristiques de notre époque qui affectent ou ont affecté les zones urbaines centrales avec une intensité variable et à des périodes historiques différentes et qui sont :

- Le mauvais état et la sur-utilisation des espaces publics, générant des conséquences négatives sur l'environnement, une mobilité déficiente et une insécurité urbaine dans le centre de la ville.
- La destruction du patrimoine architectural et des conditions d'habitabilité et détérioration du paysage urbain. L'abandon des zones centrales par les couches socio-économiques intermédiaires et une tendance à leur marginalisation, provoquant le désintérêt social de la ville historique.
- La faiblesse juridique et institutionnelle pour la gestion du patrimoine urbain, avec l'absence de politiques

de protection et de promotion de la réhabilitation, ce qui facilite le processus de récupération spéculative immobilière et commerciale de certaines zones centrales.

En conséquence, les plans de revitalisation doivent agir à différents niveaux contre ces phénomènes concomitants, qui se nourrissent les uns avec les autres. Ils doivent aller du renforcement des capacités de planification et de gestion publique, à la sensibilisation des citoyens ou la conception de politiques de soutien à la réhabilitation, afin d'assurer la pérennité de leurs effets. A terme, la durabilité dépendra de la capacité de ces plans d'encourager et de déclencher la remise en état des logements privés par les propriétaires, ce qui est essentiel à long terme, pour la préservation du patrimoine urbain. Ces plans se basent sur des critères d'équité permettant une redistribution de la richesse produite collectivement dans le processus de revitalisation urbaine au profit des résidents les moins favorisés économiquement.

## LA REVITALISATION URBAINE IMPACTE SUR LES DIFFÉRENTES DIMENSIONS DU DÉVELOPPEMENT

Depuis le PROGRAMME PATRIMOINE POUR LE DÉVELOPPEMENT de la Coopération Espagnole, un soutien particulier est apporté à la relance des zones urbaines historiques pour ses multiples effets potentiels sur les différentes dimensions du développement des communautés :

- Dimension sociale: Amélioration des conditions de vie, à la fois matérielle (habitat) et immatérielle (la cohésion sociale) de la population.
- Dimension économique: Animation de l'activité économique, la réévaluation des actifs et la création d'emplois, en particulier dans le secteur immobilier, commercial, culturel et touristique.

- Dimension culturelle: Préservation et mise en valeur du patrimoine urbain hérité, témoin le plus visible de notre histoire en tant que société.
- Dimension institutionnelle: Une gestion locale durable en milieu urbain, en plus de contribuer à l'acceptation sociale des institutions locales, est un potentiel générateur de revenus publics (des impôts fonciers et immobiliers, des taxes sur les activités commerciales, etc.).

A leur tour, ces effets directs produisent d'autres effets intangibles tels que:

- Amélioration de la qualité du paysage et de la scène urbaine.
- Identification de la population avec sa ville (sentiment d'appartenance et estime de soi en tant que citoyen) ; promotion de la participation des citoyens, renforcement de la bonne gouvernance.
- Sécurité publique, usage social de l'espace public, garantissant le droit à la ville.

Tout ceci se résume par l'augmentation de l'attrait résidentiel, commercial et culturel de la ville traditionnelle, par la fixation de la population actuelle, ainsi que l'attraction de nouveaux habitants et d'investissements qui permettent la richesse et la diversité de la vie urbaine.

## ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES D'UN PLAN DE REVITALISATION URBAINE

De manière schématique, les principaux éléments d'un plan ou d'un programme de relance urbaine sont:

- Planification urbaine.
- Recherche et documentation sur le patrimoine urbain
- Amélioration de l'habitabilité.
- Régénération de la vie urbaine (qualité des services, sécurité, offre culturelle, etc.)
- Mise en valeur du patrimoine matériel et immatériel.
- Dynamisation économique, formation dans les secteurs émergents (réhabilitation, industrie et tourisme culturel), promotion de l'emploi.
- Sensibilisation, promotion de l'image, et mesures visant à attirer et à recevoir des visiteurs.
- Mesures visant à promouvoir l'équité sociale et la redistribution de la richesse.
- Renforcement institutionnel pour la gestion du patrimoine urbain.
- La participation citoyenne.

## AXES URBANISTIQUES PRIORITAIRES ET ACTIONS POUR ASSURER LA DURABILITÉ ET L'ÉQUITÉ

De ces éléments nous pouvons en déduire les axes de l'intervention en matière urbaine qui sont particulièrement pertinents dans la lutte contre la pauvreté dans le cadre de la réhabilitation urbaine:

- Amélioration de la fonction résidentielle dans les zones centrales de la ville, en particulier la population la plus démunie, est au cœur du maintien de l'équilibre des usages, des cultures et des groupes qui caractérise la vie dans la ville.
- La composante résidentielle est stratégique, d'abord parce que, comme il a été souligné, l'abandon des habitants traditionnels est le principal facteur de dégradation du tissu urbain. De plus, l'existence parallèle du phénomène de tertiarisation formelle et informelle, alimente à son tour le cycle d'appauvrissement et de détérioration de la vie dans le centre.
- La requalification de l'urbanisation et des espaces publics face aux phénomènes fréquents dans les zones centrales telles que l'invasion de la vente ambulante et du chaos du transport, provoquent un impact sérieux sur la qualité de l'environnement et du plein droit à la ville.
- En général, en ce qui concerne les infrastructures de base, les services urbains et d'équipement de caractère social ou culturel, ils sont complémentaires et constituent des éléments essentiels de l'habitat et de la régénération de la vie urbaine.

Et pour assurer la durabilité et l'équité, ces axes doivent être accompagnés par des actions durables dans le domaine:

- Social: Aide aux propriétaires à faible revenu afin d'améliorer leurs habitats, contribuant à leur permanence dans leur quartier traditionnel.
- Institutionnel: Création de plans de conduite et d'unités techniques de gestion pour le centre historique; développement de mécanismes de participation et de sensibilisation citoyenne en ce qui concerne le patrimoine urbain.
- Ministère public: captation des profits générés par la redynamisation urbaine par l'intermédiaire d'un impôt sur les plus-values immobilières et les bénéfices des entreprises; avantages fiscaux pour la réhabilitation de bâtiments; mise à jour des cadastres et de l'implantation, ou actualisation des impôts sur les biens immobiliers comme moyen d'améliorer les finances locales et par conséquent la gestion municipale urbaine.

## PRINCIPES ET CRITÈRES POUR LA RELANCE DES PLANS DE REVITALISATION

Face à la mise en œuvre de politiques de revitalisation urbaine, en particulier dans les pays en développement dans lesquels aussi bien la culture de la réhabilitation que les institutions locales sont faibles, il est utile d'examiner certains principes méthodologiques et les critères permettant d'assurer leur viabilité et leur efficacité:



### **LE PATRIMOINE URBAIN, MOTEUR DU DÉVELOPPEMENT**

L'expérience internationale montre que la gestion durable du patrimoine urbain peut être la base d'une stratégie de développement efficace pour les villes possédant une valeur historique et culturelle importante. Avec une bonne conception et une gestion adéquate, le processus de revitalisation urbaine peut générer des bénéfices significatifs en matière culturelle, sociale et institutionnelle, en même temps que des résultats concernant la réévaluation immobilière, les activités économiques et l'emploi.

### **LA COLLABORATION INTERINSTITUTIONNELLE ET LA GESTION LOCALE**

Une des conditions pour la réussite des plans de R.U se trouve dans la collaboration entre les institutions. Plus précisément, l'équilibre entre les différents niveaux de gouvernement est essentiel: national, régional et local, apportant chacun leur vision, leur responsabilité et leurs compétences complémentaires. Cela s'applique aussi bien sur le plan strictement urbanistique que dans d'autres domaines touchant à la revitalisation urbaine, où les compétences et les ressources sont en grande partie entre les mains des institutions de rang supra municipal, telles que:

- Promotion des activités économiques et de l'emploi.
- Politiques fiscales en ce qui concerne les biens immobiliers.
- Aides publiques pour la réhabilitation privée.
- Mise en valeur et promotion touristique du patrimoine culturel.

### **RÔLE CLEF DES INSTITUTIONS LOCALES DANS LA GESTION URBAINE ET DANS LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT LOCAL**

Le leadership local se manifeste d'abord par les maires et les gouvernements régionaux, mais aussi par le réseau des associations et des différents niveaux de la société civile locale, ainsi que des

mécanismes de participation. En ce sens, le processus de décentralisation, assure un équilibre entre les attributions et les fonctions des diverses instances ou gouvernements locaux, dans une perspective de renforcement municipal et régional, pour le développement durable, équitable et localement approprié de stratégies de développement, et en particulier celles qui ont comme ressources principales le patrimoine culturel et communautaire. D'autre part, quand s'obtient le soutien de la coopération internationale, il est particulièrement difficile dès le début de relever le défi des plans quant à leur transférabilité, leur durabilité et leur appropriation locale.

### **CONCEPTION INTÉGRALE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL ET DE LA PLANIFICATION URBAINE**

Importance d'une bonne gestion de l'interaction entre la mise en valeur des zones historiques et leur contexte, en prenant en compte deux perspectives:

- En relation avec les stratégies intégrales de développement local, où la revitalisation des centres conduit au développement de synergies avec les différents secteurs qui composent la base économique locale.
- Dépendance mutuelle entre la planification et la gestion urbaine du Centre Historique avec l'ensemble de la ville, deux réalités intimement liées et interdépendantes, en tant que partie du tout.

### **DIFFICULTÉ ET NÉCESSITÉ D'UNE CULTURE DE LA RÉHABILITATION**

Le développement d'une culture et d'une dynamique réelle de réhabilitation de l'architecture traditionnelle n'est pas un effort facile et il doit faire face généralement à plusieurs obstacles. D'une part, les systèmes de gestion, les matériaux et les techniques traditionnelles de construction ajoutent une difficulté technique par rapport à une construction contemporaine

Le Caire, Egypte

Marrakech, Maroc



Beyrouth, Liban

Kairouan, Tunisie

conventionnelle, difficulté pour laquelle il ne s'embles pas avoir beaucoup de spécialistes, ni beaucoup de programmes de formation. D'autre part, en l'absence de programmes spécifiques de sensibilisation et d'éducation, il existe en général dans la société une désaffection par rapport aux bâtiments anciens, à l'exception des monuments singuliers. Alors que la ville traditionnelle comprend non seulement ces monuments singuliers, elle se compose également d'un ensemble architectural civil comme un tissu urbain original et une conception urbaine originale. Cependant elle est perçue négativement par une grande partie de la population comme obsolète et dysfonctionnelle par rapport à la culture urbaine moderne. Ces deux facteurs contribuent à la réticence des propriétaires d'immeubles anciens quant à la possibilité de préservation et de réhabilitation de ces habitats. En effet cette option est perçue par ces derniers comme plus coûteuse et d'une valeur marchande inférieure que la reconstruction totale d'un immeuble aux standards contemporains. À ces problèmes techniques et économiques s'ajoute la plupart du temps d'autres, provenant de la complexité de la situation actuelle de l'occupation de l'ancien tissu urbain: propriété enchevêtrée de biens entre les héritiers, nombreux locataires et sous-locataires avec des droits acquis, etc. Ce sont autant de facteurs qui contribuent à l'oisiveté des occupants et des propriétaires en ce qui concerne l'entretien des bâtiments, et le manque d'investissement. En général ces mêmes facteurs sont à l'origine de l'absence de politiques publiques de soutien à la rénovation urbaine. Dans le domaine du logement il est plus facile pour les autorités d'encourager la construction de logements neufs ou d'améliorer progressivement les occupations informelles. Alors que dans ces cas le travail s'effectue au niveau macro avec des mesures et des formules générales avec de possibles résultats rapides et efficaces (du moins du point de vue quantitatif), la réhabilitation du logement s'exerce à niveau micro, d'une intervention cas par cas, d'une gestion des cas difficiles et d'une moindre visibilité.

## L'EXPÉRIENCE INTERNATIONALE

Malgré ces obstacles, des pays comme l'Espagne au cours des 40 ou 50 dernières années ont connu de profondes mutations tant sur le plan de la valorisation sociale du patrimoine bâti, que celui du développement de la réhabilitation comme un segment important du secteur immobilier, phénomène précédé et accompagné par les administrations publiques par des plans visant à protéger la ville historique, ainsi que des mesures de soutien aux activités privées de réhabilitation. Ce changement culturel a généré des effets économiques qui sont pris en compte dans la réévaluation de l'immobilier des centres historiques, convertis en zones commerciales ou résidentielles de prestige, où les prix sont parmi les plus élevés du marché. Egalement, sur le plan technique ce changement s'est appuyé sur le fort développement de connaissances et de critères spécialisés pour la réhabilitation architecturale et l'intervention dans la ville historique. Ce développement se manifeste sur plusieurs plans: universitaire, professionnel ou entrepreneurial. Tout ceci démontre que la réhabilitation urbaine n'est pas seulement un pari délibéré, mais une nécessité viable et réaliste, et une fois dépassé les résistances initiales et après avoir créé une certaine culture dans la société, il peut se déclencher un processus durable et rentable.

# LA TRANSFORMATION DE CIUTAT VELLA À BARCELONE

Le centre historique revitalisé, un processus continu

MARC AURELI SANTOS

Foment de Ciutat Vella SA



**L**e 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> siècle; et, à l'époque de Jaume I<sup>er</sup>, 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- 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<sup>e</sup> siècle par des activités privées (bains, restaurants, industries).
- Le Secrétariat des Côtes maritimes du Ministère des Travaux publics a été pressé 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'il 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.

- 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 m<sup>2</sup> sous plafond et de 18 255 m<sup>2</sup> 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

Équipement public à Barcelone



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 m<sup>2</sup> sous plafond et 61 475 m<sup>2</sup> 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 Barcelona

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.

<b>Classe A Capital public (55 %)</b>	<b>Capital en euros</b>
Mairie de Barcelone	9 015 272
Diputació de Barcelone	1 202
<b>Sous-total</b>	<b>9 016 474</b>
<b>Classe B Capital Privé (45%)</b>	<b>Capital en euros</b>
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
<b>Sous-total</b>	<b>7 211 694</b>
<b>Total de capital</b>	<b>16 228 168</b>

#### 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 rinnovées (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 m<sup>2</sup> 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.

<b>Classe A Capital public (60 %)</b>	<b>Capital en euros</b>
Mairie de Barcelone, apporté par BIMSA (51 %)	3 065 100
Diputació de Barcelone	540 900
<b>Sous-total</b>	<b>3 606 000</b>
<b>Classe B Capital Privé (40 %)</b>	<b>Capital en euros</b>
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
<b>Sous-total</b>	<b>2 404 000</b>
<b>Total de capital</b>	<b>6 010 000</b>

#### 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



# LA COOPÉRATION INTERNATIONALE ET LE RÔLE LOCAL POUR LA RÉHABILITATION DE LA VIEILLE VILLE D'ALEP

**DR. ING. KAMAL BITTAR**

Directeur assistant  
Programme de Développement Urbain - GTZ  
La Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep





Alep vers 1930, Syrie

## RÉSUMÉ

**L**e projet de la Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep (le Projet) a débuté en 1994. Ce Projet a été le fruit d'une coopération internationale entre le Ministère Allemand de Coopérations Techniques (BMZ) représenté par l'Agence Allemande de Coopérations Techniques (GTZ) et le conseil Municipal de la ville d'Alep représenté par le Directeur de la Vieille Ville d'Alep.

Le Projet a supporté le développement, le financement et l'exécution d'un ensemble d'interventions globales et équilibrées qui portaient sur la conservation urbaine et le développement du centre historique. La méthode intégrée de réhabilitation avait pour résultat l'amélioration de la qualité de vie des résidents, l'augmentation des opportunités pour le développement de l'économie locale, et la consolidation de l'identité culturelle de la vieille ville.

Le Projet a connu quatre phases différentes et une cinquième a commencé au début de 2007. Alors que la première phase était consacrée à la collection des données et à l'élaboration des méthodes de planification ainsi que les instruments nécessaires pour la réhabilitation, les trois dernières phases étaient -pour la plupart- destinées à l'élaboration des études de 'Zones d'Action' et à l'exécution des différents projets d'amélioration urbaine.

La phase actuelle du Projet (2007-2010) vise à consolider les procédures de réhabilitation de la vieille ville d'Alep. Cependant, l'effort sera mis sur le développement des capacités pour promouvoir, guider et surveiller le développement, ainsi que sur le support du développement de l'économie locale, l'exécution des mesures d'amélioration physique dans les différentes parties de la vieille ville, l'intégration de la vieille ville dans la stratégie globale du développement urbain de la grande métropole d'Alep (city development strategy – cds).

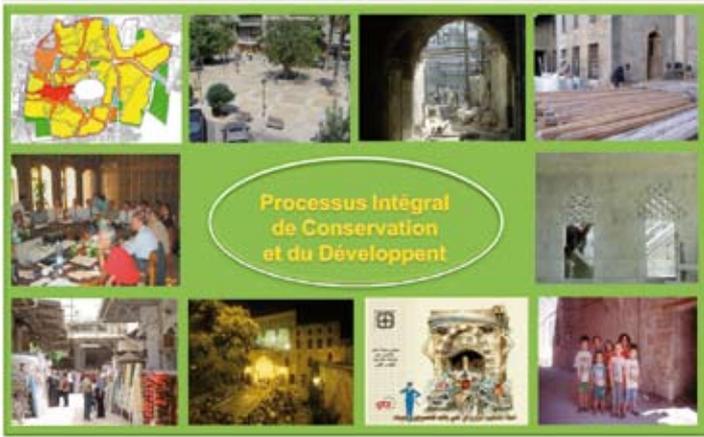
## PRATIQUE DE REVITALISATION

En se basant sur l'expérience remarquable de la réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep, le Projet a développé un ensemble d'instruments «toolkit» afin qu'ils servent de modèle pour les autres centres historiques. Ce modèle comporte les stratégies, les procédures, les instruments et les techniques essentielles, ainsi que leurs méthodes d'application sur la conservation urbaine et le développement des villes historiques et des villes du patrimoine mondial. Cet article s'appuie en partie sur le rationnel, l'objectif et le contenu de ce document de conseil.

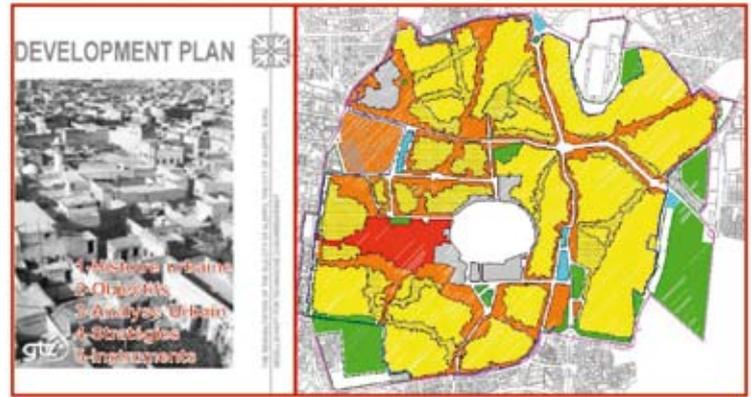
La méthode compréhensive de revitalisation de la Vieille Ville d'Alep a pris en considération les programmes de l'UNESCO qui considèrent les sites du patrimoine mondial comme des biens propices au développement urbain durable; d'ailleurs, elle respecte le cadre historique des villes islamiques arabes, le contexte socioculturel et économique, les règlements et le système administratif gouvernant. Cependant, il fallait -pour la première fois en Syrie- initier, promouvoir, faciliter, structurer, projeter, guider et contrôler une planification basée sur la participation de toutes les parties concernées dans la réhabilitation.

Cette méthode portait sur dix champs d'intervention: organisation institutionnelle, financement du processus de réhabilitation, outils de gestion, planification et cadre régulateur, économie locale et développement du tourisme, développement de la communauté, conservation et développement du cadre bâti, gestion de la circulation des véhicules motorisés, protection de l'environnement et gestion de la collecte des déchets.

Dans le développement suivant, j'aborderai chaque élément de réhabilitation individuellement en commençant par des réflexions génériques. Cependant, à la fin de chaque partie j'expliquerai les démarches entreprises par le Projet de la Réhabilitation de la Vieille Ville pour répondre aux exigences de chacun des éléments.



## Instruments Formels et Informels de Planification



### 1- ORGANISATION INSTITUTIONNELLE

La conservation et le développement des villes historiques ou des villes du patrimoine mondial nécessite l'existence d'un cadre institutionnel bien défini et d'un savoir-faire adéquat pour sa gestion. D'autre part, ces institutions devraient avoir une structure administrative durable et générer la confiance des personnes qui vivent et travaillent dans la vieille ville.

En général, les départements responsables de la planification et la gestion des vieilles villes ne possèdent pas de structure administrative adéquate ni des ressources humaines requises pour diriger une réhabilitation compréhensive et interdisciplinaire. Toutefois, une institution compétente qui dispose d'une structure administrative unique est la clé de réussite des procédures de réhabilitation de ces villes.

Le système administratif syrien est organisé par secteur (culture, tourisme, eau, santé, etc.) et les différents départements du gouvernement travaillent sans connexion entre eux, que ce soit au niveau municipal, régional ou national. Néanmoins, la structure administrative du département responsable de la planification et l'exécution des mesures de conservation urbaine et du développement de la vieille ville d'Alep a été remodelée -conçue sur mesure- par le Projet. Cette structure a permis au nouveau Directeurat de la Vieille Ville de coordonner les différents acteurs ainsi que de gérer les tâches variées, complexes et multidisciplinaires de la réhabilitation urbaine de façon adéquate.

A travers les expertises offertes par l'agence Allemande de Coopérations Techniques (GTZ) ainsi que les visites des ressources humaines à l'étranger, les qualités professionnelles du personnel et des institutions oeuvrant dans le domaine de la préservation et du développement des centres historiques ont été améliorées.

### 2- FINANCEMENT DU PROCESSUS DE RÉHABILITATION

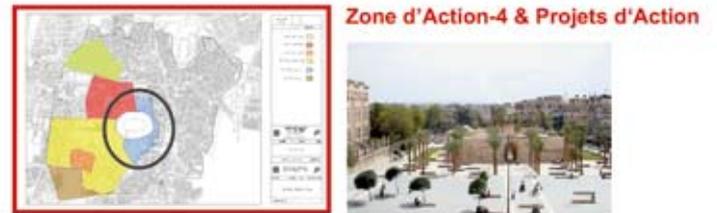
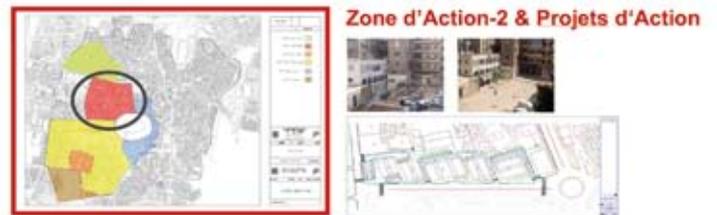
La disponibilité des ressources financières est primordiale pour garantir la continuité et la durabilité des mesures de revitalisation. En général, les conseils

municipaux ne possèdent pas le budget nécessaire pour couvrir les dépenses engendrées par la conservation urbaine et du développement des vieilles villes, surtout quand il s'agit d'une ville étant sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Tous les financements potentiels (privés, locaux, internationaux) devraient être identifiés, stimulés et encouragés à être partagés dans le secteur public pour faire face aux lourdes charges monétaires des procédures de réhabilitation.

En effet, la nomination des villes historiques comme villes du patrimoine mondial de l'UNESCO exige certaines obligations pour maintenir ce titre. Néanmoins, cette désignation, attire les institutions internationales oeuvrant dans le domaine de la conservation urbaine et les incite à supporter les coûts de la réhabilitation de ces villes ou à s'engager dans le co-financement de leur réhabilitation.

Cependant, la réhabilitation dans son contexte global ne pourrait pas se réaliser à travers les régulations et l'application des codes existants; il faudrait pour cela combiner ce système de contrôle avec un système de motivation et d'initiatives pour guider les investissements du secteur privé selon les objectifs de la réhabilitation.

Le Projet de la Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep a profité de l'engagement de quelques institutions internationales: L'Agence Allemande de Coopérations Techniques (GTZ), le Fond Arabe pour le Développement Social et économique (AFSED), et le Fidécimmis de l'Agha Kahn pour la Culture (AKTC), la GTZ étant le partenaire principal du Projet de Réhabilitation. Le AFSED a contribué tout au début du Projet à améliorer la capacité des ressources humaines du Projet de Réhabilitation, il a fourni les équipements requis pour l'établissement des bureaux du Projet et il a financé les études et l'exécution de l'amélioration de l'entourage de la Grand Mosquée ainsi que la restauration du Madrassa al Halawia. Le AKTC a exécuté les travaux de restauration de la citadelle d'Alep, il a élaboré les études des zones immédiates de celle-ci et il a financé l'exécution des travaux de revalorisation de son entourage.



Au niveau local, l'engagement des acteurs est essentiel pour l'exécution des projets qui demandent la participation de tous les intervenants. Par exemple, la rénovation de l'infrastructure de la vieille ville d'Alep a demandé le partenariat et la contribution des départements des eaux, des eaux usées et de l'électricité.

De plus, les ONG internationales comme «Les amis de la Vieille Ville d'Alep à Stuttgart» étaient parmi les premiers donateurs. Grâce à leur contribution, le Projet de Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep a pu établir un fond spécial pour prêter de l'argent sans intérêt aux résidents de la vieille ville afin de les inciter à entreprendre des travaux de restauration et/ou de rénovation dans leurs demeures. Une fois que les prêts ont été accordés, les bénéficiaires devaient suivre des lignes directrices spécifiques pour l'exécution des travaux prévus. Toutefois, les travaux sont supervisés régulièrement par la division responsable du Projet. Après des années de fonctionnement, le Projet a ajouté à ces fonds la possibilité d'offrir des subventions aux demandeurs de prêt pour préserver les éléments ayant une valeur architecturale et historique dans les maisons traditionnelles de la vieille ville.

Le Projet a offert aussi certains montants aux propriétaires des petites et moyennes activités industrielles polluantes dans le centre historique pour améliorer leurs systèmes de production et réduire les effets nuisibles à l'environnement. Le Projet prévoit l'extension du fonds de réhabilitation pour encourager l'utilisation des énergies renouvelables par l'installation de capteurs solaires.

### 3- OUTILS DE GESTION

La revitalisation des villes historiques demande un cadre de gestion bien défini responsable de la planification, l'ajustement des activités en cours, la coordination des parties concernées, ainsi que la vérification du progrès et des résultats. A cet égard, ce cadre administratif doit développer un système de contrôle et d'évaluation pour mesurer les effets des interventions de réhabilitation. De plus, la direction responsable de la gestion de la vieille ville devrait se

munir des outils nécessaires qui lui permettront de gérer les interventions de réhabilitation d'une façon professionnelle, efficace et durable.

Une direction professionnelle devrait avoir un accès permanent aux informations nécessaires pour l'administration des travaux de conservation urbaine et du développement. Par exemple, des informations concernant l'état physique des bâtiments, la situation socioéconomique, les conditions environnementales et l'avancement des travaux de rénovation de l'infrastructure. Cependant, pour assurer l'efficacité et la crédibilité de ces informations, une base de données devrait être collectée, traitée et enregistrée dans un Système d'Information Géographique (SIG). Toutefois, la mise à jour continue des données est essentielle pour refléter l'état réel du centre historique.

Le Projet de Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep a effectué en 1994 une étude globale dans le centre historique pour collecter une base de données complète sur les résidents et les propriétaires des activités commerciales et industrielles. Cette base de données a été attachée à un plan numérique des parcelles de la vieille ville, puis a été enregistrée dans le système d'information géographique du Projet. Cependant, dû à la complexité de la mise à jour des données de manière permanente, le SIG de la vieille ville est rendu inefficace.

En 2006 le Projet a effectué une autre étude globale pour mettre à jour la base de données de 1994. Cependant le manque de personnel a empêché l'accomplissement de cette tâche. Toutefois, dans la présente phase (2007-2009), le Projet prévoit de réactiver le SIG pour qu'il puisse être utilisé par la direction du Projet de Réhabilitation comme outil essentiel de gestion.

### 4- PLANIFICATION ET CADRE RÉGULATEUR

La réhabilitation globale des vieilles villes est une tâche multidisciplinaire, complexe et continue. Cette complexité est due d'une part aux défis quotidiens d'application des lois et des règlements existants, d'autre part, elle est due au fait que les centres historiques ont été habités depuis leur création.

Ainsi, s'ajoutant à l'ensemble des législations et des codes requis pour le contrôle des procédures de réhabilitation, la direction responsable de la conservation urbaine et le développement des centres historiques 'vivants' devrait élaborer et adopter des procédures de planifications innovatrices. Toutefois, ces outils devraient être conformes aux lois et être acceptés par les décideurs.

Le Projet de Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep a développé au fil des ans des outils divers de planification. Le premier a été le Plan de Développement qui a tracé le cadre de la réhabilitation globale et multidisciplinaire de la vieille ville à long terme et qui a été accompagné par des documents régulateurs comme le plan général d'utilisation des sols et les codes de bâtiments. Ce plan a tracé les interventions dans les différentes disciplines (urbanisme, infrastructure, conservation, environnement, circulation d'automobiles, socio-économique, etc.) en définissant les priorités d'interventions, le rôle et la contribution des différents secteurs et acteurs dans la réhabilitation de la vieille ville.

En se basant sur le Plan de Développement, le projet de Réhabilitation de la Vieille Ville a adopté la méthode de 'Zone d'Action' pour réglementer les utilisations des sols dans des zones ayant des natures différentes (résidentielle, touristique, économique, etc.) et des limites géographiques bien définies. Due à la surface étendue de la vieille ville (360 hectares), la méthode de Zone d'Action a facilité le travail d'urbaniste. Toutefois, en attendant la ratification des plans d'utilisation des sols par les autorités concernées, cette méthode a permis d'exécuter des projets pilotes de différentes natures (amélioration des façades, créations des places publiques, etc.). L'exécution des 'Projets d'Actions' a pu consolider la confiance entre les résidents de la vieille ville et la direction de la réhabilitation. De plus, celle-ci leur a présenté des exemples concrets de la bonne méthode de réhabilitation urbaine, qui pourrait être entreprise par eux même dans d'autres parties de la vieille ville.

Le manque de savoir-faire des résidents et des autres intervenants en ce qui concerne la préservation, la rénovation et la restauration des bâtiments anciens de la vieille ville, a engendré beaucoup de dégâts physiques sur l'ensemble de ses bâtiments. Par conséquent, le Projet de Réhabilitation a élaboré des Lignes Directrices pour la Restauration et la Rénovation de la Vieille Ville qui ont été développées en se basant sur les normes, les conventions et les chartes internationales. Cet outil a été testé par le Comité Technique responsable de l'émission des permis de rénovation, restauration et de construction à la vieille ville. Après des années d'épreuves, l'ensemble des lignes directrices est devenu partie intégrante du code du bâtiment actuel de la vieille ville d'Alep.

En outre, la vieille ville d'Alep possède beaucoup de composantes (physique, économique, culturelle et touristique) qui lui permettent de jouer un rôle essentiel dans le futur développement de la ville comme métropole. Après dix ans de travail de réhabilitation dans la vieille ville, il fallait développer d'autres outils de planifications plus flexibles que le Plan de Développement. De ce fait, le Plan de Conservation et du Développement a été conçu pour

répondre aux changements urbains dynamiques du centre historique. A cet égard, ce plan a pris en considération les particularités de chaque zone de la vieille ville (riches, pauvres, résidentielles, commerciales, touristique, mixtes, incluant des monuments, en transition, sous pression économique, stable, etc.). Ce Plan devrait être utilisé par la direction de la conservation urbaine et du développement de la vieille ville comme un outil de gestion de l'ensemble des procédures de réhabilitation.

## **5- ECONOMIE LOCALE ET DÉVELOPPEMENT DU TOURISME**

L'enregistrement d'un centre historique sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO lui donne l'élan nécessaire pour raviver la réputation antérieure de ses activités commerciales et pour stimuler le développement du tourisme. De ce fait, il est essentiel d'élaborer des outils pour promouvoir et contrôler le développement de l'économie locale ainsi que les activités touristique dans le centre historique.

Le Projet de Réhabilitation de la Vieille ville d'Alep a élaboré une stratégie pour le développement du tourisme dans la vieille ville. Cependant cette stratégie a pris en considération l'objectif général de la réhabilitation qui vise à améliorer les conditions de vie et de travail des résidents, ainsi que les aspects socioculturels identifiants l'authenticité de la vieille ville. Le but de cette stratégie est de donner priorité aux besoins des résidents au lieu de satisfaire uniquement les exigences des touristes.

Quant au développement de l'économie locale, le Projet de Réhabilitation prévoit d'entamer ce sujet dans la présente phase (2007-2009). Cependant, l'objectif est d'élaborer une stratégie afin de consolider, d'améliorer et de promouvoir l'économie du centre historique, ainsi que de lui permettre de s'opposer à la compétition éventuelle des nouveaux centres commerciaux de la ville métropole. En plus de l'élaboration d'une stratégie à long terme, le Projet veut mettre en place des projets pilotes à court terme pour préserver certains métiers en voie de disparition et/ou améliorer les techniques de production de certains produits locaux de renom.

## **6- DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNAUTÉ**

Par l'état de ses bâtiments, le manque d'entretien et les problèmes d'infrastructure, les villes anciennes ont généralement une mauvaise image, tout en négligeant la richesse et le cadre historique unique ainsi que le potentiel de ces centres pour le futur développement. De ce fait, les personnes qui vivent et travaillent dans la vieille ville devraient avoir connaissance du rôle, de l'importance et du potentiel de leur centre historique, ainsi que de leur responsabilité vis-à-vis sa réhabilitation. Cependant, il faut tout d'abord identifier les besoins de tous les groupes, ainsi que d'assurer leur participation active et effective dans les différentes étapes de la réhabilitation. De plus, la participation des communautés locales et de tous les intervenants est primordiale pour atteindre les objectifs du développement durable.

Le Projet de Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep a été le premier à adopter cette méthode en Syrie. Tous les groupes cibles et les institutions concernées ont été

impliqués dans le processus de réhabilitation à partir de l'identification des besoins, la planification jusqu'à l'exécution des projets afin d'assurer la continuité de la réhabilitation du centre historique.

En se basant sur les besoins de la communauté locale aux établissements scolaires et services de soins, le Projet de Réhabilitation de la Vieille Ville a amélioré les services sociaux du centre historique par la réalisation d'un certain nombre de jardins d'enfants et de cliniques médicales dans différentes parties de la vieille ville. Ce comportement positif de la part du secteur public au commencement des procédures de réhabilitation a créé la confiance -souvent non existante- entre les résidents de la vieille ville et la direction du Projet de Réhabilitation. Ce climat de confiance et d'amélioration des conditions de vie a encouragé les habitants à rester dans leurs demeures et les a incité à entretenir, rénover et/ou restaurer un grand nombre de bâtis anciens.

D'autre part, le Projet de Réhabilitation a organisé des campagnes pour accroître le niveau de conscience des différents groupes de résidents et même des institutions publiques concernées. Par exemple, elle a organisé des campagnes pour améliorer l'état de la propreté de la vieille ville, diminuer le bruit, protéger l'environnement et la verdure dans les maisons traditionnelles et d'autres.

En outre, et afin de ranimer les valeurs culturelles perdues de la vieille, la direction du Projet de Réhabilitation organise chaque année des événements culturels variés. Ces activités (musique, exposition, danse, etc.) qui se déroulent dans des bâtiments historiques exceptionnels ont attiré les habitants de la vieille ville, ainsi que les résidents de la ville d'Alep qui -un moment donné- ont quitté la vieille ville pour habiter dans les nouveaux quartiers. Durant les 10 dernières années, le succès de ces événements a pu préserver l'identité culturelle de la vieille ville d'Alep et a incité d'autres institutions étrangères à organiser des activités similaires dans le centre historique d'Alep.

## **7- CONSERVATION ET DÉVELOPPEMENT DU CADRE BÂTI**

La dégradation des centres historiques est dû généralement aux facteurs socio-économiques défavorables: le drainage des vieilles villes de ses habitants 'riches' causé par le développement des nouveaux quartiers 'attractifs' à l'extérieur du centre historique, le changement du profile socio-économique balancé, la négligence et le manque d'entretien d'un grand nombre de maisons inoccupées et celles habitées par les familles pauvres, la détérioration de l'infrastructure technique, et la perte du centre commercial de son importance économique.

Le déclin des bâtiments anciens est le résultat inévitable de ce processus de dégradation. Par conséquence, la direction responsable de la réhabilitation devrait entreprendre les mesures essentielles pour stopper la perte du patrimoine bâti et répondre aux exigences pressantes de cette situation.

Les habitants de la vieille ville souffraient depuis des décennies de problèmes de conduit d'eaux potables et d'évacuation d'eaux usées. L'infiltration des eaux usées dans le sol a engendré d'un part la contamination de l'eau potable et d'autre part l'affaissement du terrain

sous les fondations de bâtiments, ce qui a créé des fissures importantes dans les masse de murs, et parfois a produit l'écroulement des murs et/ou des parties des bâtiments anciens. Donc, pour maintenir les résidents du centre historique dans leurs demeures, améliorer leurs conditions socio-économiques et attirer de nouveaux investissements dans la vieille ville, il fallait tout d'abord rénover les réseaux d'eau potable et d'eaux usées. Jusqu'à présent le Directeurat de la Vieille Ville a rénové environ 80% des ces réseaux. D'ailleurs, ce travail a été accompagné par le remplacement du pavage des rues et ruelles dans les parties renouvelées.

Le Projet de Réhabilitation de la vieille ville a supporté la rénovation et la restauration des maisons dans le centre historique d'Alep. Grâce au fonds de réhabilitation offert par le Projet, les familles pauvres ont pu prêter de l'argent -sans intérêt- pour entreprendre les travaux nécessaires (remplacement des toits et des murs écroulés, l'addition d'une salle de bain et/ou une cuisine, la réparation des éléments architecturaux de valeur, etc.). Cependant, pour garantir la bonne exécution des travaux, la direction du Projet a exigé des bénéficiaires de ces fonds de réaliser les travaux selon des Guides pour la Rénovation et la Restauration de la vieille ville d'Alep qui ont été élaborés par le Projet. Donc, la stratégie de revalorisation consiste en un mélange équilibré d'initiatives et de contrôle. Dans le secteur privé, cela a été traduit par la réutilisation des bâtis anciens comme des hôtels et restaurants.

D'autre part, les bâtiments et les monuments vacants sont des biens qui devraient être réutilisés pour loger les fonctions et/ou les services requis pour la revitalisation du centre historique. Dans ce cadre, le Projet de Réhabilitation a restauré et rénové quelques bâtiments dans le centre historique, parmi lesquels une petite maison réutilisée comme clinique médicale, l'ancienne école Franciscaine 'Shibani' qui est devenue un centre pour les activités socioculturelles, ainsi qu'un grand nombre de bâtiments destinés aux écoles primaires dans la vieille ville. De plus, le Projet de Réhabilitation a préparé une étude prototype qui propose des nouvelles fonctions pour quelques monuments importants de la vieille ville. Cette étude a pour objectif d'inciter le Directeurat de l'Antiquité à la réutilisation des monuments historiques vacants qui leur appartiennent.

Enfin et surtout, les interventions urbaines au début du vingtième siècle ont affecté le cadre bâti de la vieille ville d'Alep. L'introduction des nouvelles artères de circulation dans le tissu urbain dense du centre historique a engendré l'amputation des parties de la vieille ville. Cependant, la forme irrégulière de ces parties a créé des espaces inutilisés qui ont été exploités d'une façon inadéquate. Il y a quelques années, le Projet de Réhabilitation de la Vieille Ville a commencé le réaménagement de ces surfaces libres en places publiques. Ces places sont devenues des lieux de jeux pour les enfants, des lieux de rencontre pour les résidents et pour toutes autres activités sociales dans la vieille ville. En plus, cet engagement de la part de la direction de réhabilitation a démontré la volonté du secteur public d'améliorer les conditions de vie des résidents, a renforcé la confiance à ce secteur



et a augmenté le niveau de conscience des gens qui vivent et travaillent dans centre historique vis-à-vis de la réhabilitation du patrimoine bâti.

### **8- GESTION DE LA CIRCULATION DES VÉHICULES MOTORISÉS**

La stratégie de réhabilitation des vieilles villes est en contradiction avec celle de la gestion moderne de la circulation des véhicules motorisés, surtout dans le cas où le centre historique fait partie intégrante de la ville métropole. Bien que cette dernière favorise la percée de nouveaux axes de circulation pour permettre l'accessibilité à un nombre maximal de véhicules, la gestion de la circulation aux centres historiques devrait assurer davantage l'objectif général de la réhabilitation. Toutefois, la réalisation des mesures d'amélioration de circulation d'automobiles demande davantage l'engagement de la direction de police responsable dans la planification du plan de gestion de la circulation afin d'assurer son consentement sur ce plan.

Dans la ville d'Alep, l'exécution partielle du Plan Directeur élaboré par André Gutton en 1954 a changé la structure du centre historique. L'objectif de ce plan était de créer de nouvelles artères de circulation qui tranchent le tissu urbain afin d'améliorer l'accessibilité à la vieille ville. Cette opération a mené à la démolition de 10% du tissu urbain dense de la vieille ville ; d'autre part elle a conduit à l'augmentation de la circulation d'automobiles dans le centre historique, a mêlé la circulation des véhicules motorisés avec celle des piétons, a créé des problèmes de stationnement et a accentué la pollution de l'environnement.

Depuis son établissement, le Projet de Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep avait pour but d'améliorer la qualité de vie des résidents et la viabilité économique du centre historique. Dans le secteur de circulation d'automobiles, cela s'est traduit par l'élaboration d'une stratégie globale pour la gestion de la circulation des véhicules dans le centre historique. Cette stratégie visait la réduction de la circulation automobile par l'interruption de la circulation transite, l'amélioration de l'accessibilité au bazar et aux nombreuses activités commerciales, la réglementation des heures de service,

la création des stationnements dans différentes parties de la vieille ville ainsi que l'aménagement de zones piétonnes.

En se reposant sur une base de données détaillées, le Projet a conçu plusieurs scénarios pour la réorganisation de la circulation d'automobiles dans la vieille ville. Les différents scénarios ont été simulés et testés à l'aide d'un logiciel spécial pour éviter les inconvénients qui pourraient se produire par l'application de ces plans sur le terrain. Depuis 1998 la direction responsable de l'exécution dans la vieille ville travaille sur la réalisation graduelle du plan sélectionné.

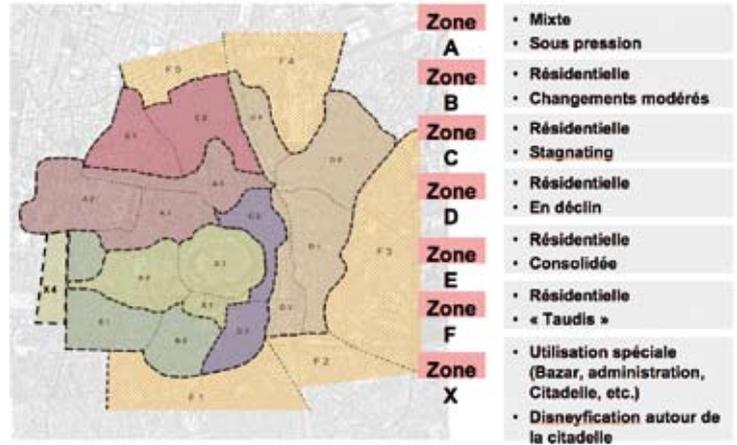
### **9- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET COLLECTE DES DÉCHETS**

Les centres historiques sont des sources de pollution considérables. La présence d'activités polluantes (petites industries), l'utilisation du mazout pour le réchauffement des maisons traditionnelles, ainsi que la fumée dégagée par les véhicules motorisés sont des défis auxquels les vieilles villes doivent faire face.

En outre, les maisons, les activités commerciales et les bâtiments publics du centre historique génèrent quotidiennement des tonnes de déchet. Cependant, le manque et/ou le nombre insuffisant des conteneurs, la petite taille des rues et ruelles de la vieille ville, les heures de collecte, ainsi que le manque de conscience des personnes qui viennent et travaillent dans la vieille ville sont des facteurs essentiels qui devraient être considérés pour assurer une collecte efficace des déchets.

Au début du Projet de Réhabilitation, ces facteurs ont été identifiés. Le Projet a proposé des initiatives aux petites et moyennes entreprises pour changer leurs modes de production et réduire la pollution générée par la machinerie employée. Le Projet a mesuré la quantité des polluants dans l'air ; le niveau de pollution étant très élevé, des mesures de réduction de la circulation automobile dans le centre historique ont été développées et appliquées partiellement. D'autre part, le Projet était le premier en Syrie à élaborer un agenda 21 pour la vieille ville d'Alep. Due à l'augmentation des prix du fuel et l'effet polluant de cette matière, le

Travaux de réhabilitation du centre historique Alep



Projets Communautaires  
Les Enfants dessinent  
leur Vieille Ville

Zones Stratégiques

Projet de Réhabilitation prévoit dans la présente phase (2007-2009) de favoriser l'utilisation des ressources renouvelables d'énergies (énergie solaire) dans les maisons de la vieille ville.

En ce qui concerne la collecte des déchets, le système adopté dans le centre historique d'Alep est efficace et suit trois niveaux de collecte. La collecte des déchets dans les impasses et les petites ruelles se fait manuellement à travers le personnel chargé du nettoyage; toutefois, des véhicules à trois roues collectent les déchets des ruelles; les gros véhicules de collecte s'arrêtent dans des endroits précis et ramassent les déchets des véhicules à trois roues.

Le Projet de Réhabilitation a envisagé des problèmes sérieux de propreté au centre historique d'Alep. En se basant sur les sondages effectués, le Projet a découvert que la source de ce problème est dû aux heures de lancement et de collecte des déchets. Les gens se débarrassaient de leurs poubelles après l'heure de la collecte. De ce fait, le Projet a mené une campagne dans la vieille ville et a distribué des dépliants pour aviser les gens sur les heures du lancement. Le réglage des heures de collecte a amélioré le niveau de propreté dans les différents quartiers de la vieille ville.

## LEÇONS APPRISSES

Après environ 14 ans de travail intensif de réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep, le Projet a atteint un niveau élevé dans la pratique de réhabilitation des centres historiques. En se basant sur l'expérience acquise, les progrès continuels et remarquables du Projet de Réhabilitation ainsi que sur la renommée nationale et internationale de ce Projet, d'autres villes historiques ou du patrimoine mondial pourront apprendre un certain nombre de leçons qui leur seront utiles pour gérer des situations similaires. La suite illustre les principales leçons :

1. La flexibilité du concept adopté de planification urbaine basée sur les objectifs est un facteur

clé pour atteindre un développement urbain durable.

2. Le développement des modèles d'utilisation des sols plus 'sociale' en accord avec la hiérarchie des rues traditionnelles et le cadre social existant dans les 'Zones d'Action' est plus adéquat que le système de zonage conventionnel.
3. L'augmentation des prix des propriétés due aux améliorations dans les 'Zones d'action', ne devrait pas être considérée comme une véritable indication de changement de profil social 'gentrification'. Par contre, il préserve la majorité des résidents et crée un mélange intéressant dans ces zones.
4. La direction responsable de la gestion des procédures de réhabilitation doit avoir une structure administrative unique et financièrement indépendante pour pouvoir jouer le rôle de chef d'orchestre et assurer le financement durable des mesures de réhabilitation.
5. La flexibilité de la direction de gestion et sa compétence à surmonter les différents obstacles d'une manière efficace est un élément primordial pour la durabilité de la réhabilitation.
6. Les incitations financières sont les initiatives majeures de la stabilité des ressources humaines expérimentées qui travaillent dans un projet de réhabilitation.
7. La combinaison entre les outils légaux (codes et régulation) et les outils flexibles (lignes directrices) aide davantage à remplir les lacunes souvent rencontrées dans les codes et les régulations existantes.
8. Le mécanisme de conservation et de développement des centres historiques doit être composé d'un mélange équilibré d'initiatives et de mesures de contrôle (codes et régulations)
9. Les relations publiques étendues aux niveaux local, national et international assurent la plupart du temps les ressources financières requises pour promouvoir les activités culturelles au centre historique.
10. L'efficacité du Système d'Informations Géographiques dépend du travail de groupe entre

les utilisateurs du système et les experts en base de données pour définir leurs besoins et bâtir le système. Cependant, la mise à jour continue de la base de données est essentielle pour garantir sa performance.

11. La performance du Système d'Informations Géographiques introduit dans la planification urbaine et la gestion des procédures de réhabilitation est liée davantage à la formation des ressources humaines sur l'utilisation de ce système.
12. La participation des résidents dans le contexte des villes islamiques demande une séparation entre les groupes de différent sexe. Cependant, la communication individuelle (face-à-face) avec les groupes cibles et les réunions à petite échelle autour de sujets bien définis sont indispensables pour atteindre des résultats adéquats.
13. La participation doit prendre en considération les intérêts des différents groupes cibles et les assister pour arriver à des compromis.
14. Les campagnes informatives expliquant en détail les mesures de planification à la communauté locale doivent précéder chaque action projetée. Toutefois, la mise en place d'un système pour soumettre des plaintes formelles est un élément de base pour gagner la confiance de la communauté.
15. L'application de la stratégie de gestion de circulation des véhicules motorisés dans le centre historique demande l'engagement intégral de la direction de la police responsable.

3. L'exécution des mesures immédiates d'amélioration dans les parties différentes du centre historique est considérée comme une bonne pratique. L'exécution des actions urgentes, durant une période limitée, avec des ressources financières restreintes et à l'aide des communautés locales a amélioré davantage des aspects négatifs nombreux dans différentes parties de la vieille ville.
4. Les micros crédits offerts par le Projet de Réhabilitation aux résidents de la vieille ville ont prouvé leur efficacité pour stopper la dégradation des maisons traditionnelles dans la vieille ville. Les prêts offerts ont aidé les habitants à entreprendre les travaux nécessaires dans leurs demeures et à améliorer leurs conditions de vies, ce qui les a encouragé à rester dans le centre historique.
5. L'engagement des ONG et le partenariat avec le secteur privé réduit les charges financières du secteur public vis-à-vis de la réhabilitation du centre historique. La participation -même modeste- du secteur privé dans l'exécution de l'agenda public pourra avoir un grand effet sur le processus de réhabilitation.
6. L'organisation des activités culturelles dans la vieille ville est un outil approprié et adéquat pour la promotion du centre historique. La consolidation de l'identité de la vieille ville comme lieu pour habiter, travailler visiter et se divertir est un élément clé pour assurer sa vitalité et sa durabilité.
7. La promotion de la réhabilitation du centre historique au niveau national et international est nécessaire pour répandre sa réputation et attirer des supports techniques et financiers. La publication et la distribution des brochures, la participation aux conférences, et la publication d'un site web sont des mesures de base pour obtenir le support politique local et national, ainsi que de capter l'intérêt et des institutions internationales oeuvrant dans le domaine de la réhabilitation urbaine des centre historiques.
8. L'adoption du Système d'Information Géographique est un outil essentiel pour une gestion urbaine efficace. La réhabilitation globale et multidisciplinaire demande un système puissant pour la gestion d'information. Cependant, la pratique exige que cet outil soit simple à utiliser par les responsables de l'administration des procédures de réhabilitation.
9. La participation des personnes qui vivent et travaillent dans la vieille ville est un élément de base pour faciliter l'exécution des mesures durables de réhabilitation. L'information des communautés locales sur les procédures ainsi que leur engagement dans la planification de la réhabilitation sont considérés comme des facteurs indispensables pour faciliter l'exécution des mesures de conservation et du développement et pour assurer la durabilité du processus de réhabilitation.

## BONNES PRATIQUES

Durant le processus du Projet de Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep, certaines mesures se sont révélées pertinentes pour arriver au développement durable de la réhabilitation globale du centre Historique d'Alep. Ces 'bonnes pratiques' sont les suivantes :

1. L'adoption du principe de planification 'counter current principle' dans les Zones d'Actions s'avère opportun pour la réhabilitation de la vieille ville. L'aspect positif de ce principe qui combine les méthodes de planification du haut vers le bas (top-down) et du bas vers le haut (bottom-up) se réfère au pouvoir d'exécuter des mesures de réhabilitation concrètes et tangibles tout en attendant la longue durée des procédures d'approbations des plans d'utilisation du sol.
2. L'exécution graduelle des interventions est un élément essentiel à considérer dans la réhabilitation du centre historique. Bien que l'exécution des mesures globales soit l'objectif ultime de la réhabilitation du centre historique, les limitations en ressources techniques et financières imposent souvent le classement des interventions selon certaines priorités. Toutefois, l'exécution progressive des mesures tangibles de réhabilitation a prouvé son efficacité de stimuler le secteur privé à entreprendre des mesures supplémentaires d'amélioration.

## CONCLUSION

Les vieilles villes sont les témoins vivants de notre identité culturelle ainsi que le produit des continuels changements social, économique et politique. Ces chefs-d'œuvre nous ont été livrés à travers les générations précédentes avec une certaine fidélité. Par conséquent, notre obligation est de les livrer aussi aux générations futures. Cette continuité dénote un processus qui représente l'indice clé de la durabilité. En général, le développement d'une ville inclut un assortiment étendu de sujets ayant rapport avec la planification urbaine, l'économie, la circulation, l'environnement et d'autres. Ces activités étaient et vont continuer à être le centre de tous les changements spatiaux. Les villes anciennes de nos jours subissent des problèmes de différentes natures; cependant, le déclin de nos centres historiques ne s'est pas produit du jour au lendemain, il reflète des décennies de transformations. A mon avis, la réhabilitation de ces villes ne devrait pas être attendue et/ou se réaliser rapidement; les interventions rapides et/ou à grande échelle mènent généralement à commettre de grandes erreurs. Les améliorations devraient être modestes et graduelles; ce processus de changement indéterminé dans la durée est l'essence du développement durable vis-à-vis de la réhabilitation des vieilles villes.

La réhabilitation du centre historique et particulièrement les villes du patrimoine mondial devrait être la responsabilité de toutes les parties concernées (secteur privé, secteur public, les organisations internationales, etc.). Chaque participant a un intérêt et un rôle à jouer dans le processus de réhabilitation. Cependant, les gouvernements des pays en voie de développement ne possèdent pas les habiletés nécessaires ni les ressources financières suffisantes pour entamer les procédures globales d'une réhabilitation réussite. Par conséquent, le rôle des organisations internationales s'avère impératif pour remplir les lacunes en offrant le savoir-faire et/ou en partageant les charges financières importantes d'une telle réhabilitation. Toutefois, cette dépendance du support technique et financier externe ne devrait pas être absolue.

J'ai souligné dans les pratiques de réhabilitation, la nécessité de développer les outils variés pour aider le cadre administratif à fonder une base solide pour le développement durable. Néanmoins, l'utilisation des outils mentionnés ne devrait pas être limité au cadre défini dans ce papier, le développement d'autres outils pourrait être essentiel pour répondre aux conditions sociales, économiques, culturelles et politiques particulières de chaque pays.

# RÉTROSPECTIVE ET ACTUALITÉ DE LA RÉHABILITATION (EN ALGÉRIE)

YASSINE OUAGUENI

Architecte restaurateur  
Enseignant à l'EPAU

« **Quand la fenêtre de l'illusion supplante la fenêtre de tous les jours** ».

Réhabiliter c'est redonner à la « vraie fenêtre » toute sa plénitude et veiller à trouver la juste place à la « fenêtre parabolique » de façon à assurer l'harmonie et l'intégrité de l'ensemble en dépassant la fausse idée selon laquelle le nouveau ne peut s'accommoder de l'ancien, et réciproquement. L'adage populaire nous enseigne que personne ne doit se sentir obligé de choisir entre sa mère et sa femme. On peut les aimer toutes les deux, chacune avec l'amour qui lui revient.



## 1.

L'apparition de la notion moderne de réhabilitation architecturale est relativement récente. Elle a un peu plus d'un demi siècle. Son origine remonte aux débats survenus inmanquablement au lendemain de la deuxième guerre mondiale, lors de la reconstruction des centres historiques endommagés par les bombardements.

A l'heure de la reconstruction, face au désastre et à son étendue, la question de la condition sociale et hygiénique de l'habitat notamment dans les villes industrielles européennes, déjà portée à maturation par une expérience relativement longue à partir des premières tentatives utopiques du 19<sup>ème</sup> siècles, était naturellement transférée au registre des centres historiques, tant la condition marginale de ces derniers a atteint des niveaux de dégradation parfois assimilables à de véritables bidonvilles.

D'un autre côté, face aux dégâts occasionnés au cadre bâti historique et la montée du sentiment nationaliste durement éprouvé par l'occupation, le concept de patrimoine s'élargissait graduellement pour finir par contenir la notion de centre historique. Cependant, mû de considérations esthétiques empreintes d'idéalisme, que la culture romantique entretenait depuis plus d'un siècle, l'intéressement au bâti du centre historique, qui n'était pas sans parti pris, défendait la reconnaissance des modestes maisons historiques par leur assujettissement aux édifices émergents.

Il fallait attendre la première expérience réalisée à Côme (Italie)<sup>1</sup> en 1960 par Gianfranco CANIGGIA, pour qu'enfin le rôle exclusif de plan scénographique exaltant un monument, attribué à l'architecture dite abusivement «mineure», cède le pas à une vision innovante, plus réaliste et constructive qui réhabilite cette architecture dépréciée injustement en mettant en évidence son caractère structurant de la ville; autrement dit, son poids déterminant dans le conditionnement de la formation et les transformations successives de la ville.

Ainsi, son statut de figurant exaltant le monument dans les scènes urbaines commence à être rattrapé par sa réalité profonde en tant qu'héritage du passé et surtout en tant que bien culturel soumis à des adaptations spontanées continues exigeant des outils d'intervention spécifiques.

D'autres études suivront, notamment celle de Bologne qui fera de l'ombre à Côme grâce à la mise à disposition d'une tribune amplifiée soutenue par la conjoncture politique. A distance de trois décennies de l'expérience de réhabilitation du centre historique de Bologne, les protagonistes du projet reconnaissent dans les études de réhabilitation de Côme la source théorique de leurs analyses. Aussi, il est également utile et juste, de rappeler que les premiers signes d'intéressement à la problématique des centres historiques en Algérie, apparus essentiellement dans les études sur la Casbah d'Alger, sont redevables aux échos de Bologne grâce à la présence d'architectes italiens et polonais activant à la jeune Ecole Polytechnique d'Alger (EPAU) et auprès du COMEDOR<sup>2</sup>.

## 2.

La familiarisation inévitable avec la problématique des ensembles historiques habités, initiée depuis les années 70 par le biais d'architectes étrangers ayant exercé en Algérie comme enseignants ou professionnels, d'experts dépêchés par l'UNESCO<sup>3</sup>, particulièrement pour s'enquérir de l'état de santé de la Casbah afin de prodiguer la conduite à tenir à son égard, de la nombreuse littérature étrangère consacrée au thème qui nous préoccupe et qui était disponible dans les bibliothèques spécialisées de l'époque, ainsi que des articles de plus en plus nombreux de la presse nationale, a permis d'introduire en Algérie la vaste terminologie consacrée aux multiples actions susceptibles d'être menées sur le bâti existant. Certains termes ne seront pas nouveaux pour le contexte urbain d'un grand nombre de localités du nord du pays. Les années précédant l'indépendance de l'Algérie (1962) ont eu leurs « mots » même si souvent accompagnés de sentiment d'indifférence envers les tissus anciens. Comme aussi, dès l'indépendance acquise, d'autres préoccupations vont apparaître qui mettront sur le bas côté toute vision prospective de la ville et des centres anciens en laissant la libre initiative aux changements «capillaires». La fin des années 70 permettra de recadrer la question des villes et de leur devenir, non sans «prendre en considération» leurs centres anciens.

Ainsi, les termes «embellissement», «restructuration», «assainissement», «réaménagement», «rénovation», «revalorisation», «réhabilitation», «restauration», «requalification», «revitalisation», etc., font leur apparition progressive dans les différents programmes et plans d'urbanisme ainsi que les travaux de fins d'études des établissements chargés de la formation des architectes et urbanistes. Cependant, jusqu'à nos jours ils sont parfois utilisés avec légèreté, sans la rigueur requise à l'égard du sens de chaque terme et à ses différentes acceptations, et souvent au grès de la terminologie codifiée sous le poids de l'habitude par l'administration, notamment de l'administration chargée d'inscrire ou de financer des opérations programmées sur les quartiers existants.

Sans la prétention de vouloir tenter l'exposé rétrospectif des effets sur le terrain induis par l'amalgame cultivé dans l'usage des intitulés des opérations programmées et menées tant bien que mal depuis l'indépendance à nos jours, ni de présenter en cette occasion les définitions de l'ensemble des termes précisant la nature des actions envisageables sur le bâti, ou, du moins, ceux affins avec le domaine de la réhabilitation, il est primordial, face à la précipitation qui caractérise le pays, de s'accorder sur le sens des mots afin d'éviter tout risque compromettant les objectifs assignés visant la mise en valeur du patrimoine au point de conduire à des projets imparfaits et à des interventions conséquentes irréversibles et regrettables.

C'est en parcourant un article de presse<sup>4</sup>, consacré récemment à la Casbah d'Alger, que le danger de la manipulation désinvolte de la terminologie paraissait avec tout son poids. En effet, sans se soucier de la confusion semée entre la «réhabilitation» et la

« rénovation », l'auteur définissait la « réhabilitation » en opposition à la « restauration » en ces termes :

*« La réhabilitation est l'action d'intervenir sur un édifice ou site ancien non classé. On fait de la consolidation sans se soucier de l'authenticité. L'essentiel est de mettre en état de fonctionnement cet édifice (structurellement et fonctionnellement), et l'adapter aux nouvelles exigences du temps. On peut même se permettre de transformer cet édifice ».*

Cette définition, peu conforme au sens étymologique et à toutes les acceptions actuelles du terme « réhabilitation », et encore moins à sa portée conceptuelle et culturelle, laisse entendre la possibilité de sacrifier la dimension historique d'un ensemble architectural (jugé « inclassable »!)<sup>5</sup> pour satisfaire le seul aspect fonctionnel en ignorant délibérément les effets pervers pouvant être générés par l'incompatibilité. En bref, ici, le traitement réservé à un centre historique protégé au titre de la loi relative à la protection du patrimoine culturel, c'est-à-dire soumis au régime de secteur sauvegardé, telles la Casbah d'Alger ou la Vallée du M'zab, ne diffère aucunement de celui réservé à un ensemble périurbain né de l'anarchie contemporaine, tels Oued Ouchayah ou El Hamiz à Alger.

Une telle vue de l'esprit, allant à contre-courant des véritables objectifs recherchés par la réhabilitation de l'ancien bâti, que certains administrateurs de collectivités locales ont malheureusement adopté et tentent de concrétiser sur le patrimoine bâti, justifie notre souci d'accorder une importance à la clarification de la terminologie que nous utiliserons dans la présente communication.

Le terme réhabilitation indique, de façon générale, le recouvrement par nécessité (morale, économique ou esthétique)<sup>6</sup> d'un statut perdu ou d'un statut méritoire. Cette définition s'applique à des réalités diverses allant des conditions sociales intrinsèques à l'individu jusqu'aux objets et manifestations conçus à dessein pour agrémenter son environnement.

- Qu'il s'agisse d'un homme que la conjoncture politique de l'heure a déchu sur la base de considérations tactiques, au demeurant iniques, mais que le cours de l'histoire le lave de toute accusation et le rétablit dans le discours officiels ;
- Qu'il s'agisse d'une fête, tel *Yennayer*, ou encore une *ziara*, que les temps passés récents ont mis dans les oubliettes, mais auquel le sentiment populaire profond n'avait cessé d'exprimer son attachement grandissant à leur retour jusqu'à les affranchir de tous les préjugés et leur redonner la consécration de « fête populaire » ;
- Qu'il s'agisse de modestes objets que l'illusion de la modernité a momentanément déclassé, tels les ustensiles en terre cuite traditionnelle, mais que le goût populaire ne cesse de réintroduire dans la vie quotidienne, tout particulièrement à des occasions empreintes d'authenticité tel le mois de Ramadhan ;
- Qu'il s'agisse de cette discrète et chaleureuse maisonnette à patio, que les temps ont snobé, mais

que la formule de la maison individuelle, imposée par l'ouverture libérale actuelle, réinstaura même si sous la forme d'un timide caprice du maître de l'ouvrage ;

- Qu'il s'agisse de ces maisons anonymes de terre crue qui arpentent sans ostentation les rares vallées du Sahara que le destin a soumis aux prises du parpaing de ciment portland, qui ne cesse de les consumer, mais que de rares intellectuels consciencieux osent discrètement recommander afin de leur redonner, malgré le lourd discrédit cultivé à l'adresse de l'architecture ksourienne, ce statut bafoué de maison ;
- Qu'il s'agisse de cette myriade de choses que chacun de nous peut aisément identifier dans notre héritage mais que la conjoncture a injustement marginalisé et même combattu ou déclassé, on ne peut s'empêcher d'admettre que le plus souvent ces faits ou ces objets sont en fait plus victimes de nos préjugés que de leur état réel de décalage par rapport aux exigences des standards de l'heure, dans la mesure où leur existence est injustement considérée comme étant antinomique avec la conception que nous nous faisons aujourd'hui de la modernité.

En toute connaissance de la sévérité du verdict prononcé à l'égard d'une myriade d'objets et de faits hérités, il s'agit avant tout d'entendre la réhabilitation d'un bien culturel, à l'état matériel ou immatériel, en sa qualité de produit collectif mis au point pour répondre à un besoin existentiel ou spirituel, et dans lequel tout le savoir de la collectivité a été mis à contribution, comme étant un acte de reconduction des valeurs significatives de ce produit collectif auquel sont intégrés tous les aspects nécessaires en vue de son adaptation aux « exigences normatives » en vigueur.

En somme, pour reprendre l'idée de fond de l'auteur averti d'un article de presse<sup>7</sup>, la réhabilitation n'a de sens que pour des objets ou des faits, ayant statut de bien culturel ; autrement dit, la réhabilitation présuppose l'existence par le passé d'une « habilitation ». Cette dernière peut, au fil de l'évolution historique, s'avérer caduque et finir par imposer une « mise à jour ». Il est évidemment incorrect de prendre la « mise à jour » pour une « rénovation ». Car « rénover » dans le domaine du bâti implique la même démarche que celle véhiculée par l'expression usuelle « rénover sa garde robe » : c'est mettre tout à la poubelle pour s'offrir du clinquant neuf. Dès lors, nous pourrions dire « Adieu au patrimoine ». L'« habilitation » permet de délivrer le quitus donnant droit à la « réhabilitation » : comme, par exemple dans un ksar, extraire une maison de terre crue (autrefois expression consacrée du *faire* et de l'*habiter*) de sa condition actuelle de misère et d'abandon pour la hisser au niveau du statut de maison tel que défini par le standing en vigueur sans, toutefois, en altérer la substance architecturale ni porter préjudice aux maisons mitoyennes.

Comme aussi, il n'est point admis de confondre la réhabilitation avec les diverses actions d'entretien, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires : cureter des conduites d'eau, badigeonner les murs, ou exceptionnellement, refaire la couverture d'un toit

ou d'une terrasse, la conduite d'eau pluviale ou d'alimentation en eau potable, etc. relèvent de gestes réguliers (souvent saisonniers) faisant partie de la maintenance. En revanche, introduire le gaz ou l'électricité dans une ancienne maison, substituer la fosse sceptique par une adduction au réseau d'assainissement, transférer les toilettes de la cour, du balcon ou de la cage d'escalier commune, vers l'appartement; ou, d'une façon générale, combler une quelconque déficience en vue d'améliorer les conditions de vie des occupants en référence à un standing de maison défini collectivement par la tradition ou l'administration<sup>8</sup>, sont des opérations techniques circonscrites qui visent la réhabilitation.

La réfection et la rénovation partielles ne marquent pas des avancées concrètes à même de signifier l'évolution du « concept de maison »; leur but demeure le prolongement de l'existence de ce dernier. A la limite il est plus correct de parler d'entretien extraordinaire.

### 3.

Dans le domaine du bâti, la question de la réhabilitation s'impose comme action particulière au bâti résidentiel historique ayant un caractère ordinaire; c'est-à-dire, produit de la spontanéité collective en réponse à un besoin d'habiter codifié et partagé par la collectivité. En revanche, le palais, considéré comme résidence spéciale, représente une exception tant l'intention ayant guidé sa conception ne relève pas du sens commun attribué à la maison mais de la sensibilité particulière d'un individu (le maître de l'œuvre ou le commanditaire). Ainsi, en raison de son caractère exceptionnel de monument, le palais ne peut, au cas où il nécessite une intervention importante, s'accommoder de la réhabilitation, mais plutôt d'une restauration dont l'objectif principal vise le rétablissement des caractères architecturaux permettant une meilleure lisibilité de son témoignage exceptionnel sur le savoir-faire et la sensibilité architecturale propres à une époque. Car, bien entendu, il n'est pas raisonnable de tenter de reconduire un grand nombre de fonctions propres au palais que l'histoire a définitivement déclassé. Avec une légère ironie, mais juste par souci d'illustrer au mieux l'inadéquation de la réhabilitation avec le caractère monumental du palais auquel il convient d'appliquer l'outil de la restauration, cela peut laisser entendre la réinstallation des anciens occupants et leurs suites royales. Il est difficile d'imaginer le retour du Dey d'Alger à la Citadelle et de Louis XIV ou de Louis XVI au château de Versailles.

Par ailleurs, ce serait incorrect de croire que la restauration est un outil spécifique aux choses ayant une beauté exceptionnelle.

Il faut remarquer que les discrètes et modestes maisons, qui façonnent les tissus des quartiers anciens des villes historiques algériennes, ne sont pas privées de valeurs esthétiques. Contrairement à l'édifice monumental, elles expriment une forme d'esthétique qui n'est perçue qu'à condition de reconnaître la possibilité de produire une œuvre de qualité artistique à travers non plus un individu doué, mais une collectivité. Dès lors, il n'est plus

dépourvu de signification de dire qu'une maison ou une ruelle soit belle, ou encore, une ville soit belle. Car au fond, une culture, aussi modeste soit-elle, peut surprendre par sa capacité collective à exprimer le goût esthétique dans des objets familiers, simples et dénués de toute prétention, telle la maison. Ghardaïa, la Casbah d'Alger et tant d'autres centres historiques, en donnent la preuve et la leçon d'humilité et de cohésion sociale ayant prévalu pour atteindre un si haut niveau d'expression artistique collective.

En conclusion il n'est point rhétorique et sans intérêt de dire que la restauration n'est pas plus noble que la réhabilitation; comme aussi, il est permis de dire que les monuments ne peuvent pas être plus important que la masse des maisons d'une ville. Car, il est plus facile de fréquenter une ville aux maisons réhabilitées et bien entretenues avec des monuments en ruine que le contraire.

### 4.

Après une brève et modeste analyse, qui nous a permis de lever certains équivoques sur la signification de la réhabilitation, en général, et d'apprécier l'acception qu'elle recouvre dans son application au domaine du bâti, il paraît opportun d'apporter des précisions supplémentaires en rapport au contexte actuel de l'Algérie.

Tout d'abord faisons remarquer que la réhabilitation est une opération technique qui s'effectue sur un bien culturel, mais qui reste soumise à la conditionnalité préalable d'une autre forme de réhabilitation, de nature culturelle, qui vise la reconnaissance du bien culturel en question par la volonté de le rétablir dans le contexte actuel. On peut parler de deux niveaux de la réhabilitation: le premier, produit l'intention, et le second, garantie sa réalisation. En substance, il s'agit de deux formes de réhabilitation qu'on peut résumer ainsi:

- **La réhabilitation subjective** relève de la sensibilité culturelle, dans la mesure où elle est extrinsèque au bâti et agit sur les hommes (sujets), et présente le résultat sous la forme d'une conviction collective qui reconnaît à l'héritage historique des valeurs dignes d'être conservées pour être réutilisées. Le but de la réhabilitation subjective, quand celle-ci perd ses mécanismes spontanés notamment dans des situations de crise culturelle, est justement la réappropriation de ces mêmes mécanismes dans un cadre réfléchi afin d'assurer la continuité et la stabilité au développement culturel local et le préserver des dérives éventuelles de la mondialisation.

Dans des moments de crise culturelle, plus précisément de crise identitaire, la mise en place des outils et la durée du chantier de réhabilitation peuvent parfois requérir des temps mesurables en génération.

Cependant, la production de référents tangibles peut sans doute aider à l'accélération du processus de crédibilisation de la capacité du patrimoine historique à faire sienne « la modernité ». Un mauvais exemple peut aussi entraîner l'effet inverse.

Les motivations devant guider la réhabilitation subjective dans sa forme la plus accomplie ne peuvent se limiter à un seul des aspects évoqués, c'est-à-dire « économique », « éthique » ou « esthétique ». L'ensemble des aspects est pris en considération de façon indissociable, dans une vision globale, cohérente et unitaire.

- **La réhabilitation objective** est la traduction concrète de la préalable réhabilitation subjective. C'est une intervention menée sur un bien culturel (Objet) en vue de le doter des commodités modernes nécessaires en prenant le soin d'éviter l'altération de ses valeurs authentiques. Une telle opération n'a de chance de réussir qu'en s'assurant d'avoir réuni, non seulement des techniciens compétents ayant une maîtrise parfaites des matériaux et des techniques de constructions aussi bien traditionnelles que modernes, mais aussi des architectes ayant une bonne préparation culturelle et une connaissance appréciable de l'histoire des typologies des édifices faisant l'objet d'une réhabilitation. Il va de soi que les remarques émises sur l'édifice sont aussi valables et s'appliquent à l'échelle du tissu d'une ville.

Les exemples illustrant l'anachronisme de maisons et de quartiers constituant des foyers marginalisés dans certains organismes urbains sont nombreux. Ces quartiers, caractérisés par une vie sociale dégradée, sont identifiables dans des centres anciens ou des banlieues résultant d'une croissance rapide récente. Dès lors la réhabilitation objective s'impose comme la conciliation incontournable de la nécessité d'améliorer les conditions de vie des habitants avec l'exigence de conserver les valeurs architecturales et urbaines inscrites dans la typologie du bâti et des tissus.

Sur le plan pédagogique, quand la réhabilitation objective est menée correctement sur un édifice ou un quartier et donne lieu à un résultat satisfaisant, elle produit par contrecoup un effet d'émulation profitable au chantier de la réhabilitation subjective.

### **Pourquoi est-il aussi important de parler de réhabilitation subjective ?**

C'est certainement face au sort réservé à cette architecture traditionnelle appauvrie, qui s'enlise de plus en plus dans l'oubli et que le béton engloutit chaque jour un peu plus. Héritage collectif, façonné par plusieurs générations à travers les siècles, elle subit les affres des jugements en supportant mal l'attribution de nombreuses appellations empreintes d'acceptions dévalorisantes : « Architecture « mineure » (opposée à l'architecture « majeure »), « Architecture sans architecte » (opposée à l'architecture d'auteur), « Architecture vernaculaire » (opposé à l'architecture « universelle »), « Architecture traditionnelle » (opposée à la « modernité »).

Il est plus correcte de dissocier les deux formes de la réhabilitation du bâti, même si au fond elles demeurent liées par une logique de causalité : que l'état de dégradation du bâti traditionnel n'est en fait que la conséquence d'un jugement dont le verdict est son abandon.

Dès lors, il est plus approprié de parler de réhabilitation comme étant une opération à mener simultanément dans deux directions différentes, à l'adresse de la substance physique du bâti et à l'adresse des acteurs sociaux. En somme, « réhabilitation du bâti » (réhabilitation technique) et « réhabilitation culturelle » (réhabilitation psychologique) sont en réalité indissociables et conditionnent simultanément les effets du credo selon lequel « le patrimoine est l'affaire de tous ».

La reconsidération de la vraie valeur de cette architecture dépréciée injustement, c'est-à-dire sa réhabilitation aux yeux des usagers et surtout des responsables des administrations locales, nécessite de rappeler succinctement son importance fondamentale dans la formation et la représentation de la « civilisation ».

D'abord, il faut lever l'anathème d'architecture « mineure » conférée par opposition à l'Architecture (avec « A » majuscule) qui désigne le bâti exceptionnel par l'émergence de ses formes et la complexité de ses fonctions. L'architecture considérée mineure est en fait un « bâti de base », en ce sens qu'elle est à chaque fois, moment par moment, au fil de l'histoire, à l'origine de l'architecture dite majeure ; du moins dans le sens strictement chronologique.

Par ailleurs, l'on est tenté de lui attribuer le qualificatif « majeure » en considération de son importance quantitative et sa force structurante dans la formation des villes. Car faut-il le préciser, bien que les éléments dominants de la ville soient les monuments et pour autant la tradition leur accorde une attention particulière au point de les ériger en symbole de la ville à laquelle ils appartiennent, il n'en demeure pas moins que dans les faits ceux qui font la ville sont les maisons, ces constructions chargées d'intelligence populaire et pleines d'humilité.

## **5.**

La réhabilitation, telle que définie plus haut, concerne naturellement toutes les catégories de biens culturels accusant un décalage par rapport au niveau atteint par le concept ou la notion qui les qualifie dans un système culturel en évolution<sup>9</sup>.

Donc, un bien culturel, matériel ou immatériel (tangible ou intangible), couvrant toutes les échelles dimensionnelles (de l'objet mobilier au territoire), ne peut s'empêcher en tant que produit synthétique d'être jugé et remis en cause moment par moment, dans un espace culturel donné, et subir si cela s'avère nécessaire les améliorations utiles afin de le ramener vers une réponse-configuration nouvelle, stable et conforme aux aspirations collectives (culturelles).

Le référent sur lequel se base l'acte de « réhabilitation » est un fait consensuel (de nos jours on dira « démocratique ») qui se veut fortement ancré dans la réalité du lieu, son lieu.

La mondialisation aidant, parfois sous l'effet de mimétisme, ce référent opère un glissement du type<sup>10</sup> vers le modèle au travers un simple emprunt à une autre culture considérée « supérieure ». Dès lors les risques de dérive, encouragés par l'attitude qui tend à exalter

*l'Apparaître* devant *l'Être*, autrement dit de la forme face au contenu, constituent un problème sérieux qui révèle la nature délicate de l'acte de réhabilitation en raison de sa réalité culturelle fondamentale.

En toute connaissance de cette situation, qui relève de toute évidence de la stabilité culturelle d'une société, il arrive souvent dans la gestion de projets destinés à la mise en valeur du patrimoine (matériel ou immatériel) de déclarer que la réussite d'une opération de restauration d'un bien culturel exige systématiquement le réalisme de la restauration de dix esprits, tant l'idée de restauration ou de réhabilitation se confond avec le désir puissant de vouloir ressembler coûte que coûte à autrui. Comme quoi, la réhabilitation du bâti est le plus souvent sujette à des interprétations la réduisant à une simple opération d'habillage ou de substitution par des édifices analogues empruntés au bâti actuellement en vogue en Europe. Le cas des édifices du 19<sup>ème</sup> siècle en est l'exemple le plus emblématique.

Bien plus que les quartiers anciens, les modestes édifices résidentiels de la médina ou du 19<sup>ème</sup> siècle européen, contrairement à ce que pensent beaucoup d'entre nous, sont attentivement surveillés par une spéculation aux aguets mais non encore franchement déclarée. Des bâtiments historiques sont parfois sacrifiés sur la base d'une seule défaillance, sans considération critique de l'ensemble des aspects caractérisant un édifice ou un quartier en soi et par rapport à l'organisme urbain.

Sur les centres historiques, privilégiés souvent par leur position au cœur de la ville qui leur confère une plus-value importante, pesait et pèse toujours la menace de la spéculation qui ne voit que la valeur foncière. Il est inutile de citer des exemples tant ils sont nombreux à travers le monde et nombreuses sont les marques laissées dans pratiquement toutes les villes historiques.

L'important est de prendre conscience de ce fléau et d'en mesurer sa capacité de nuisance surtout en l'absence d'une réglementation claire qui puisse endiguer son avidité et la canaliser vers des actions jugées d'utilité publique.

Sur le plan méthodologique, en vue d'établir un diagnostic juste envers tous les aspects constituant un bâti, la référence à la trilogie vitruvienne (*utilitas*/fonctionnalité, *firmitas*/solidité et *venustas*/lisibilité) peut éclairer le jugement et aider à prendre la décision sur le devenir d'un édifice ou d'un quartier pris dans le collimateur d'un nouveau projet d'aménagement.

L'aspect fonctionnel est sans doute le plus courant et le plus évident. Mais il ne peut être l'unique aspect déterminant dans la décision à prendre pour sa récupération ou sa démolition. Sa typologie et ses qualités architecturales témoignant d'un savoir-faire peuvent jouer en faveur de sa conservation et son éventuelle reconversion. C'est le cas des modestes maisons situées dans le centre historique. Elles sont sujettes à des mutations continues de leur adaptation aux exigences nouvelles. Ce sont généralement les espaces de cuisine et les sanitaires (Salle de bains et WC) qui font l'objet d'améliorations; l'adaptation perpétuelle de ces dernières à l'intérieur de la maison atteste de leur récente introduction dans celle-ci.

Concernant les quartiers anciens, l'aspect fonctionnel se traduit par des adéquations au nouveau rôle conféré à la suite des mutations morphologiques subies par l'organisme urbain. Un quartier périphérique peut devenir un lieu d'hypercentralité suite à une croissance urbaine par dédoublement. Donc, nombreux les édifices qui seront démolis au vu de leur incapacité typologique à contenir le nouveau rôle attribué. Certains édifices peuvent trouver une fin heureuse par des opérations de reconversion.

Le cas du quartier du Hamma à Alger en est l'exemple parfait de la renonciation à l'esprit critique, à l'évaluation attentive de la possibilité de conserver la continuité et l'unité urbaine d'Alger. Un des plus prestigieux bureaux d'études, autrefois étatique, n'a pas trouvé mieux que de pratiquer la « table rase ». Les abattoirs, témoignage d'une archéologie industrielle du 19<sup>ème</sup> siècle, offrent dans leur ensemble la configuration d'un village harmonieux ayant toutes les qualités formelles et fonctionnelles pour atténuer l'effet exaspérant des tours prévues dans tout le quartier et serviraient de centre de détente pour accueillir les milliers de personnes activant dans ces autres « villages verticaux » abritant des bureaux.

Sur le plan de la stabilité constructive la réhabilitation se traduit tout simplement par la réutilisation des matériaux, des techniques et des structures héritées en les faisant correspondre aux exigences actuelles. On peut citer, à titre d'exemple, la mise en adéquation des bâtiments et des quartiers à la norme parasismique ou, quand celle-ci sera en vigueur en Algérie, l'accessibilité des bâtiments publics aux handicapés.

## 6. L'EXPÉRIENCE ALGÉRIENNE FACE AU PATRIMOINE BÂTI HISTORIQUE

En raison de l'étendue et de la diversité du « patrimoine bâti de base » et, surtout, de l'improvisation qui caractérise le choix des projets et les contenus de ces mêmes projets, il n'est pas permis aujourd'hui de dresser un tableau analytique des interventions programmées et/ou réalisées aptes à nous révéler l'existence d'une quelconque stratégie de réhabilitation. Tout au plus, des observations menées au cas par cas, régions par régions, peuvent nous renseigner sur l'état de santé de la réhabilitation subjective et le niveau de maîtrise de la réhabilitation objective à travers les quelques opérations réalisées.

Une autre analyse effectuée en rapport à la législation existante<sup>11</sup> peut également apporter son lot d'éclaircissements sur la réelle place consacrée à la réhabilitation en Algérie. En effet, les textes législatifs produits à ce jour couvrent de façon relativement satisfaisante la large et complexe problématique de la récupération par la mise en valeur du patrimoine bâti historique protégé. La question des tissus non protégés au titre de la loi sur le patrimoine représente le point faible du système législatif algérien. Car aucune nuance n'est introduite par les autres textes inhérents à l'urbanisme en général (PDAU et POS) permettant de reconnaître toutefois des qualités urbaines et architecturales à des ensembles existants.

La sensibilité culturelle est souvent mise à l'écart même si les plans d'aménagement sortent des mains des hommes de l'art. Ainsi, des quartiers de grande qualité urbaine mais non protégés explicitement au titre de la loi sur le patrimoine, tel le tissu de la rue Chaïb Ahmed (ex rue Tanger) à Alger, font l'objet de démolitions systématiques dès la manifestation de la moindre faiblesse statique d'un immeuble.

Pour l'instant, nous nous contenterons de donner un aperçu sur les diverses acceptions de la réhabilitation telles que formulées dans le concret à travers des exemples significatifs recueillis dans différentes régions du territoire national.

Déjà, il est important de noter que plusieurs opérations inscrites sous l'intitulé d'étude de « plan de sauvegarde », ont été lancées avant même que ne soit publié le décret exécutif relatif à l'établissement du plan permanent de sauvegarde.

Ceci semble indiquer une forme de précipitation qui aura comme conséquence la production de plusieurs études dépourvues des conditions minimales devant garantir leur faisabilité en raison, notamment, de l'absence d'ancrage juridique.

Les diverses tentatives de formulation des études de sauvegarde, produites pour des motifs administratifs liées aux procédures d'approbation à l'intérieur du cadre du Plan d'occupation des sols (POS) en vigueur, ont vite fait de désenchanter de nombreux gestionnaires et associations culturelles engagées dans la préservation des centres historiques. Car, au-delà de l'aspect strictement réglementaire qui exige toutefois une connaissance assez approfondie de connaissance des valeurs architecturales et urbaines, donc d'une analyse rigoureuse généralement irrecevable dans le cadre des études d'un POS, la question de l'identité de l'acteur principal à qui échoie la responsabilité de garantir la préservation de la qualité patrimoniale par le contrôle permanent, n'est pas explicitée dans les contenus du POS concernant l'approbation et le suivi de la mise en œuvre des études spécifiques élaborées.

Ainsi, enfermé dans la « camisole » du POS, les valeurs architecturales et urbaines pour lesquelles le secteur sauvegardé a été institué se voient étouffées par la menace réelle de la rénovation. En effet, la Vallée du M'zab et la Casbah d'Alger (inscrites sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO) ont eu à vivre de façon malheureuse et parfois violente les contradictions résultant de l'application du POS, d'un instrument codifié inapproprié destiné en général à agir sans égard particulier aux valeurs historiques architecturales et urbaines.

Depuis 2003, la Casbah d'Alger et la Vallée du M'zab sont érigés en secteurs sauvegardés et bénéficient naturellement d'une étude devant produire les orientations et les règles visant la protection et la mise en valeur (Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé: PPSMSS). D'autres villes ont suivi, telles Constantine, Dellys et Ténès. Parallèlement, les centres historiques (médiinas et ksours), autrefois classés sous la catégorie de « monument » ou de « site historique », ou encore de « site naturel<sup>12</sup> », ne tarderont pas à rejoindre le statut de secteur sauvegardé afin de bénéficier des mesures de protection appropriées.

## **A) CONTRIBUTION DE L'EXPÉRIENCE MENÉE À LA CITADELLE D'ALGER À LA RÉHABILITATION DES MATÉRIAUX ET DES TECHNIQUES TRADITIONNELLES.**

Les travaux de restauration de la Citadelle, actuellement en cours, se confrontent à un sérieux problème de disponibilité en matériaux traditionnels. Des filières entières, qui alimentaient par le passé la construction traditionnelle dans l'Algérois, ont disparu peu à peu pour céder la place au ciment portland dans toutes ses applications, aux peintures vinyliques et laquées, à l'aluminium, à l'acier et à la matière plastique.

Ainsi, le robuste et résistant thuya, employé dans la confection de planchers et de la menuiserie exposée aux intempéries, qui couvrait de larges étendues de forêts du centre de l'Algérie aux limites de sa frontière ouest, est réduit de nos jours à quelques rares individus. Malheureusement, suite à l'exploitation séculaire de cette essence dans la construction de quasiment l'ensemble du bâti du Tell et des Hauts Plateaux, ainsi que l'alimentation des chantiers navals qui ont fait d'El Djazaïr une force maritime dans les siècles passés, non sans rappeler les malheureux incendies provoqués durant la guerre de libération nationale, aucun plan de régénérescence de l'espèce n'a été programmé à ce jour. Les contacts fréquents entrepris avec les services des forêts et du Centre national de recherche forestière (INRF) se poursuivent et doivent en principe aboutir à une convention avec les services du patrimoine du Ministère de la culture afin d'étudier la possibilité de produire à moyen terme le bois nécessaire à l'entretien et la revalorisation d'un grand nombre de centres historiques.

Cette réhabilitation du thuya, en raison aussi de son exceptionnelle durabilité dans la construction, est également élargie à d'autres bois utilisés également dans la construction, tels le chêne vert, le chêne zen, le cèdre et l'olivier.

La question de la disponibilité des bois de construction traditionnelle dans la restauration de la Citadelle et la réhabilitation de la Casbah se pose de façon lancinante. Elle requiert cependant une démarche qui dépasse largement l'acte de restauration en soi. Il s'agit de la réhabilitation d'une filière de production que les temps ont réduite à néant en les substituant par un marché d'importation inadapté aux exigences de la restauration.

Quand l'analyse des matériaux de maçonnerie avait déterminé dans les différents mortiers la présence de brique pilée, de sable, de terre et de chaux aérienne, les rares chantiers de restauration ouverts dans l'Algérois se refusaient l'utilisation de mortiers de chaux. Le préjugé était tenace. Seul le ciment portland, ou à la limite le mortier bâtard, avait de crédit aux yeux des architectes et des entrepreneurs. A la suite des essais concluants réalisés à la Citadelle, il fallait passer à l'action en lançant le slogan: « Dans une année plus un sac de ciment portland à la Casbah d'Alger ». Chose dite et chose faite; les architectes autrefois récalcitrants vantent aujourd'hui les bienfaits de la chaux, même si toutefois beaucoup de chemin reste à faire pour convaincre définitivement ceux qui continuent à ajouter discrètement de la poudre de ciment portland

au mortier de chaux et ceux qui veulent ignorer la différence entre la chaux hydraulique et aérienne.

L'une des expériences les plus intéressantes menée à la Citadelle demeure le choix de stratégie adoptée pour porter vers la Casbah d'Alger l'application des résultats obtenus après plus de six mois d'analyse et d'essais effectués par des volontaires<sup>13</sup> sur les murs dénudés de la poudrière de la Citadelle. Ayant pleine connaissance des préjugés sur la chaux cultivés par les techniciens, il paraissait judicieux de profiter d'un autre préjugé, selon lequel un étranger, notamment un européen, est plus crédible qu'un local, pour engager les mérites de la chaux au cœur de la Casbah. Ce fût fait grâce à la collaboration d'un proche artisan belge d'origine suisse qui a pris en main l'animation de plusieurs stages sur la chaux à l'attention de plusieurs ouvriers et architectes.

Ainsi exorcisée, la chaux retrouve peu à peu ses lettres de noblesse. Mais la durabilité de ces bonnes intentions ne peut être assurée si le ministère de l'industrie n'apporte pas sa contribution en encourageant le développement de la production traditionnelle de la chaux aérienne et en annonçant des mesures incitatives pour intéresser les investisseurs à la production de la chaux aérienne.

Car au fond, la réintroduction de la chaux aérienne n'est pas seulement une question d'esthétique, beaucoup de bienfaits sont reconnus à ce matériau miraculeux. Citons, à titre d'exemple son effet aseptisant. Autrefois tous les espaces domestiques, communautaires et publics étaient badigeonnés régulièrement, à chaque fin de printemps ou au début de chaque été. Ainsi, malgré l'humidité qui caractérise Alger, le développement des acariens était tenu sous contrôle. L'air de la Casbah était propre. De nos jours, l'abandon de la chaux au profit de la peinture vinylique et de la laque a certainement conduit à la prolifération des acariens. Faut-il attribuer le développement important d'allergies de forme asthmatique auprès des enfants de la Casbah au fait d'avoir abandonné l'usage régulier de la chaux ? Cette question mérite d'être traitée par les services sanitaires d'Alger.

Un autre matériau important, par la présence de sa quantité dans les différentes structures de la Citadelle, est la brique de terre cuite. Extrêmement rare sur le marché, car supplantée par la brique creuse et la brique trouée de plus en plus disponibles auprès des briqueteries modernes, la brique pleine de terre cuite traditionnelle est le cas qui illustre le mieux le processus de réhabilitation d'un matériau de construction traditionnel à la Casbah d'Alger.

Tout autour d'Alger, sur un rayon de plus de 400 km, toutes les briqueteries modernes ont focalisé leur production en fonction de la demande sur les seules briques creuses standard. Le seul atelier artisanal encore ouvert se trouve à El Kseur, à 200 km environ d'Alger. Lors de la première visite il s'apprêtait à reconvertir son activité tant la demande avait atteint un niveau quasiment nul. Des promesses et des engagements ont été avancées de notre part pour lui assurer des commandes importantes et régulières. Très vite l'atelier a repris ses activités et en moins d'une année, tant les commandes arrivaient aussi de la Casbah d'Alger, s'est développait une floraison de

producteurs de briques de terre cuite traditionnelle dans toute la contrée. Aujourd'hui, la tuile de terre cuite non émaillée fait son apparition grâce au marché recréé et redynamisé avec les travaux de la Citadelle et quelques particuliers habitant la Casbah d'Alger.

Des collègues restaurateurs exerçant dans d'autres villes au nord du pays réclament des adresses de fournisseurs en matériaux traditionnels et tentent de reproduire l'idée dans leurs régions respectives.

Cependant, les résultats obtenus dans la réanimation de certaines filières productrices de matériaux traditionnels sont assurément d'une importance capitale pour répondre aux problèmes d'ordre esthétique et technique de la restauration de la Citadelle d'Alger, telles, par exemple, garantir l'homogénéisation des structures afin d'assurer un comportement unitaire en cas de séisme et l'adhérence des mortiers à base de chaux aérienne. Mais ces résultats sont aussi l'espoir vivant, la preuve concrète des qualités surprenantes des matériaux traditionnels, dont les techniques de leur production et leur mise en œuvre traditionnelles sont facilement maîtrisables, qu'il convient de re-capitaliser, non seulement pour prendre en charge la réhabilitation des centres historiques en Algérie, mais également le moyen par lequel il devient judicieux de gagner son indépendance économique et de renouer avec le goût esthétique en envisageant leur emploi dans la construction des nouveaux logements.

Malheureusement, bien que le discours officiel soit explicitement élogieux à l'adresse du « développement durable » (c'est-à-dire, la recherche de garanties dans ce qu'il y a de plus sûr, et qu'il est identifiable dans la « culture traditionnelle ») le terrain montre un autre revers qui tente de mettre au même pied d'égalité la démarche spécifique de la restauration monumentale avec la réhabilitation d'un centre historique, et ces dernières avec celle de la réalisation d'un nouveau quartier. Dans cette optique étriquée le patrimoine fait souvent les frais de la précipitation et des contradictions résultant de la volonté délibérée de certains responsables intéressés plus par l'apparaître que par la réhabilitation ou la restauration authentiques du patrimoine.

## **B) LES INITIATIVES LOUABLES DES OFFICES DES PARCS NATIONAUX DE L'AHAGGAR ET DU TASSILI**

Dans les programmes de déploiement des offices sur les territoires des deux parcs de l'Ahaggar et du Tassili, il est prévu de réaliser un nombre considérable d'infrastructures, notamment de poste de contrôle et de surveillance dotés en plus de services au profit des populations locales (musée, bibliothèque, etc.). Après avoir mis fin à la reproduction de la typologie des « huttes », considérée autrefois comme expression architecturale la plus adaptée au paysage du Grand Sud sur la base de considérations exclusivement touristiques, l'administration des offices engage un programme de construction où il est question de produire une architecture en référence au bâti traditionnel représentatif du plus haut niveau culturel local. A ces bâtiments réalisés avec les matériaux et les techniques traditionnelles locaux seront intégrées toutes les commodités modernes nécessaires mais

non polluantes (panneau solaire, fosse sceptique écologique, citernes d'eau, etc.). L'expérience des parcs nationaux de l'Ahaggar et du Tassili a permis d'apporter une clarification importante à la distinction des notions de « nouveau » et de « différent » en montrant par des exemples concrets que le « nouveau » ne peut être produit que par l'ancien; et que le « différent » ne peut désormais éviter de s'identifier dans le produit ramenée d'ailleurs.

### C) LE CACHE-MISÈRE COMME MOYEN D'EMBELLISSEMENT ET DE RÉHABILITATION DE L'ARCHITECTURE SAHARIENNE.

En ces temps court un fléau des plus ambigus et des plus controverses. Il s'agit d'une tendance, typiquement saharienne, qui consiste à habiller pudiquement les modestes façades de maisons à cour en terre crue situées sur les rues principales d'un grand nombre de ksour et de villages du Sahara, en plaquant dessus une paroi en brique de ciment. Tout porte à croire que Bechar, In Salah, Tamanrasset Illizi, et tant d'autres villes grandes et moyennes du Sahara, se sont donnés le mot pour s'accorder sur l'adoption d'une nouvelle attitude, à l'allure se voulant officielle, envers le patrimoine bâti de base saharien.

S'agit-il d'une opération de réhabilitation ? Non. Bien au contraire, le rideau de ciment, bien que brodé en surface aux couleurs locales, confirme la négation du droit à la réhabilitation de ce modeste bâti. Ces opérations de maquillage massif sont peut-être motivées par des intentions nobles, mais tout compte fait, elles agissent parfaitement dans le sens opposé d'une réhabilitation, qu'elle soit subjective ou objective.

Beaucoup d'autres exemples d'actions menées en direction du bâti historique peuvent être cités et discutés. Mais il est encore difficile, pour l'instant, de trouver un exemple satisfaisant de réhabilitation d'un ensemble d'édifices. Car la réhabilitation subjective agit sur des niveaux différents et à des degrés différents. Il semble que la conscience collective réclamant la revalorisation du patrimoine bâti (anciens et de la période coloniale) constituant les centres historiques, a gagné beaucoup de terrain depuis l'indépendance à ce jour. Mais dans la réalité du terrain, les contradictions ne manquent pas de sauter aux yeux en mettant en évidence la disparité des objectifs véhiculés par chacun des acteurs impliqués directement dans le devenir des centres historiques. Quant au bâti, s'il ne témoigne pas de la violence des pioches des démolisseurs, il ne peut qu'illustrer le goût pour une forme d'embellissement que la culture populaire locale a toujours su juger sans détour par un proverbe résonnant comme une sentence: « Toi le bien paré à l'extérieur, quel est ton état à l'intérieur ? ».

Par ailleurs, s'il est permis de conclure avec un espoir mesuré, cette envolée salutaire pour le devenir du patrimoine architectural, rural et urbain, enclenchée par la production d'une législation significative, ne peut cependant constituer à elle seule la garantie suffisante pouvant mettre le patrimoine à l'abri des atteintes. Une autre forme de barbarie, parfois encouragée par les deniers de l'Etat, que nous devons craindre à cause de ses effets pernicieux car camouflés par des discours

et des images ramenées d'ailleurs et soigneusement peintes, s'attaque à la substance authentique et peut venir paradoxalement de ceux-là même qui clament la préservation du patrimoine bâti historique.

### NOTES

- 1 BROCK Ingrid: « Côme », In: *Urbanisme et rénovation urbaine. Modernisation du centre historique à l'étranger (France, Grande Bretagne, Hollande, Italie, Pologne, Tchécoslovaquie, Autriche, Hongrie)*, Ministère fédéral de l'Aménagement du territoire, de la construction et de l'urbanisme, n.02-002, Coll. « Développement urbain », Allemagne, 1974, pp.182-191.  
CANIGGIA Gianfranco: *Lettura di una città: Como*. Préface de Saverio MURATORI, Centro Studi di Storia Urbanistica, Rome, 1963, 2<sup>e</sup> éd. Edizioni New Press, Côme, 1984, 62 p.; et « Indagine storico tipologica sulla Città Murata », In: *La città Murata di Como*, Atti della ricerca promossa dall'Amministrazione Comunale negli anni 1968 et 1969, Commune de Côme, 1970, pp.117-140.
- 2 COMEDOR: Comité permanent d'études de développement et d'organisation. Une convention internationale fut signée en 1979 avec l'Unesco. Le COMEDOR a produit en 1981, avec l'assistance d'un expert permanent de l'UNESCO, le « Projet de revalorisation de la Casbah d'Alger ».
- 3 Voir à ce propos: Yassine OUAGUENI, « La prise en charge du centre historique d'El Djazaïr, un chantier en devenir », In: *Patrimoine et développement durable dans les villes historiques du Maghreb contemporain. Enjeux, diagnostics et recommandations*, Ed. UNESCO, Rabat, 2003, pp.127-137.
- 4 « Horizons » (Quotidien national), 2007
- 5 En Algérie, le classement d'un bien immobilier, en tant que mesure de protection, est appliqué à l'architecture monumentale; en revanche, la catégorie des ensembles bâtis bénéficie d'une autre forme de classement – le secteur sauvegardé – en raison de la problématique qui caractérise sa condition de bien culturel soumise à une évolution continue. On verra plus loin que le classement, ou la création d'un secteur sauvegardé, est déjà une forme de réhabilitation, certes non incidente directement sur la consistance physique de l'édifice, mais constitue un préalable à toute intervention du fait d'exiger la reconnaissance culturelle des valeurs de ce même édifice que le cours de l'histoire a marginalisé.
- 6 La nécessité de réhabiliter peut être motivée par des considérations d'ordre économique (investissement d'une promotion immobilière, ou à titre personnel, afin d'augmenter la plus-value d'un bien destiné à la mise en vente, etc.), éthique (politique sociale d'un Etat; sentiment d'attachement manifesté à l'égard d'un bien familial hérité, etc.) ou esthétique (amélioration de son propre cadre de vie par l'initiative personnelle).
- 7 « Vieux bâti. Pour réhabiliter, il faut habiliter », de AHCÈNE TADRIST (Ancien directeur général du CTC Centre), in *El Watan* du 13 mai 2008.
- 8 En général, la normative appliquée par les administrations locales découle essentiellement de la tradition de faire et d'habiter propre à une aire culturelle.
- 9 Un exemple significatif de bien culturel nécessitant une réhabilitation est le territoire. Cf. Y. OUAGUENI, « La réhabilitation du territoire à travers le dépassement des déséquilibres structurels introduits par la colonisation », Communication donnée à la 1ère Conférence régionale Euro-méditerranéenne sur l'« Architecture traditionnelle méditerranéenne. Présent et futur », Barcelone, du 12 au 15 juillet 2007, Publiée dans Actes de la rencontre, Ed. Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona pour le consortium Rehabimed, Barcelone 2007, pp.174-176.
- 10 Ici le « type » n'est pas un schéma, tel que défini par Antoine CHRYSTOSTOME QUATREMÈRE DE QUINCY (Dictionnaire d'architecture, Ed. Panckoucke, 3 vols., Paris, 1788/1825), mais une réalité

concrète représentant une réponse collective codifiée qu'une culturelle produit et reproduit spontanément tant que la formulation du besoin demeure inchangée. La culture d'une société s'apprécie par les types, ou mieux la « typologie », que celle-ci élabore en tant que réponses aux problèmes de différentes natures (existentiels, spirituels, etc.) auxquels elle se confronte. Les manifestations, les formes matérialisées que ces types prennent constituent la civilisation.

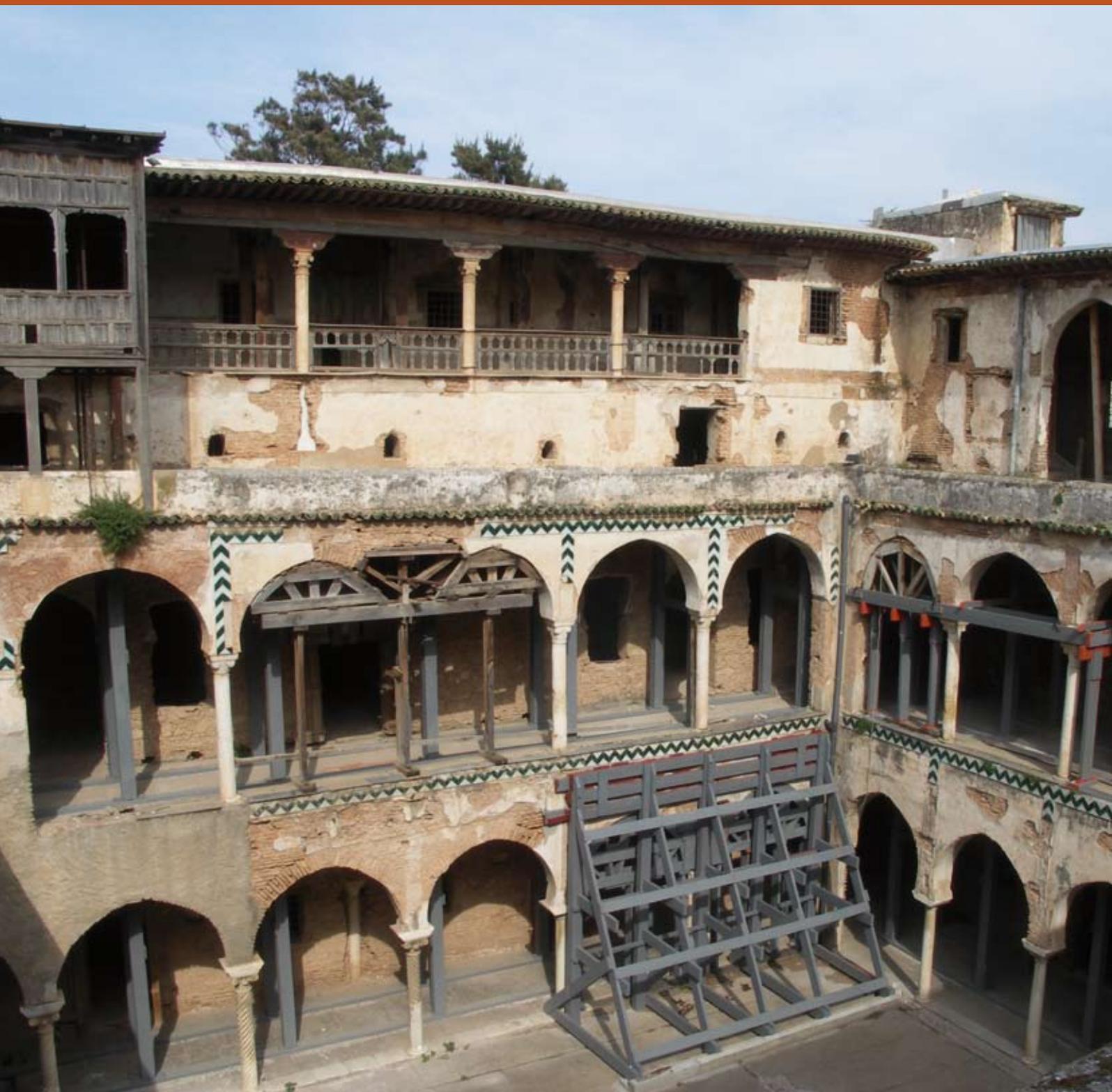
- 11 Il s'agit de Loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel rédigée par Rachida ZADEM ; et des différents textes d'application élaborés sous sa conduite, notamment des décrets exécutifs n° 03-324 du 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS) et n° 03-323 du 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection (PPMVSA).
- 12 Nombreux sont les villages classés à l'époque coloniale sous l'appellation de « site naturel » : villages de Bouzina, de Tagoust, d'Amentane, de Manâa, de Tighanimine à Arris (1928), Villages de Kebach et de Khenguet de Sidi Nadji à Biskra (1928), Villages de Youkous à Tebessa (1928), Village de Tidget Guergour à Bougâa (1928), Villages de Djellal, de Tabardga, de Tizigarine à Khenchela (1928), Place de l'indépendance à Timimoun (1954) Place des Martyrs à Adrar (1955), Belvédère du chemin des Crêtes (1958) et Bordj Polignac (1948) à Alger, etc. La désignation de ces lieux culturels sous le terme « naturel » découle d'une vision européenne à travers laquelle se conjuguent tant bien que mal les tendances du romantisme, qui exalte le sentiment sublimé du pittoresque, et du positivisme qui s'efforce de cadrer l'homme et sa culture dans une optique déterministe).
- 13 Le mérite des résultats, obtenus sur les mortiers traditionnels d'hourdage et de revêtement, revient sans doute à l'abnégation d'un jeune architecte, en l'occurrence Rabah ZADEM, qui a eu le courage d'engager la préparation de son mémoire de magistère sur les mortiers traditionnels de la Casbah auprès du Département des matériaux de l'Université de Boumerdès. La présence également soutenue d'un artisan de Ghardaïa, Beyoub BENNACER, a permis, grâce à son habilité, de mettre en évidence l'aspect déterminant du mode d'exécution des mortiers à l'algéroise.

# CONTRIBUTION POUR UNE MISE EN ŒUVRE DES PLANS PERMANENTS DE SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS OU RURAUX D'INTÉRÊT HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Organisation statutaire et modalités de financement  
Constat et propositions

## ZADEM RACHIDA

Directrice de protection légale des Biens Culturels.  
Ministère de la Culture



## CONTRIBUTION POUR UNE MISE EN ŒUVRE DES PLANS PERMANENTS DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR :

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie devait se reconstruire et répondre aux nécessités d'une conjoncture particulière marquée par le souci de protéger et de sauvegarder les biens culturels contre toutes les atteintes, notamment, le pillage et la destruction volontaire.

Il fallait opérer bien évidemment la rupture avec le système colonial et mettre graduellement en place de nouvelles règles de gestion du pays conformes aux options de la révolution Algérienne; la loi du 31 Décembre 1962 est intervenue pour reconduire toutes les lois françaises d'abord jusqu'au 5/07/1973, puis prorogées jusqu'au 5/7/1975 date de l'algérianisation des textes législatifs.

S'agissant de la protection du patrimoine culturel, l'étape transitoire s'est interrompue avec la promulgation de l'ordonnance 67-281 du 20/12/1967 relative aux fouilles, et à la protection des monuments et sites historiques et naturels.

Ce texte fortement inspiré des législations françaises a mis sous protection de l'Etat tous les monuments et sites tout en reconnaissant la propriété et la jouissance sur ces biens à des particuliers.

Cette notion, en fait, ne faisait que confirmer que ces biens culturels faisaient partie du patrimoine de la nation.

Cependant, il est regrettable que ce texte n'ait pas repris la loi française de 1964, Loi qui consacrait une vision nouvelle et innovante en matière de prise en charge des centres anciens, considérés comme de véritables organismes vivants pour lesquels de nouveaux instruments ont été mis en place alliant gestion urbaine et conservation du patrimoine architectural dans une même logique d'intervention.

Nous étions en 1967 en Algérie, et il était difficile d'emprunter ce chemin lorsque les textes essentiels en matière d'aménagement et d'urbanisme n'étaient pas encore promulgués et lorsque le domaine de la planification spatiale était encore régi par une circulaire ministérielle de 1974 reposant sur une base juridique des textes français (Décret de 1958 relatifs à l'établissement, l'instruction et la révision des plans d'urbanisme).

Cette étape a été franchie; l'Algérie connaît depuis plus de deux décennies une nouvelle situation socio-économique et politique propice à l'éveil d'une conscience aiguë du patrimoine culturel qui constitue l'un des référents identitaires les plus marquants d'une société qui demande de plus en plus à être associée aux choix démocratiques du pays.

C'est dans ce contexte qu'a été promulguée la loi 98-04 du 15 Juin 1998 sus-visée relative à la protection du patrimoine culturel.

Ce texte qui s'écarte d'une vision restrictive où la dimension patrimoniale réduite aux seuls « monuments », « sites » et « objets » est élargie à la notion plus vaste « de biens culturels matériels et immatériels » dont les contenus renvoient à l'histoire et à la mémoire.

Notre patrimoine architectural est « un moment d'histoire » et un bien mémoire, nos casbah, médina, ksours, villages traditionnels font partie du patrimoine culturel de la nation et à ce titre, ils sont protégés par la loi 98-04 du 15 Juin 1998 qui les définit et légitime leur sauvegarde en les érigeant en secteurs sauvegardés.

Depuis 2005, cinq secteurs sauvegardés ont été créés dont la Casbah d'Alger, classée site du patrimoine mondial.

Ces centres anciens ont une caractéristique, celle d'être essentiellement constitués de biens privés (de particuliers et de wakf), jusqu'à l'heure actuelle, ces biens sont pris en charge par l'Etat exclusivement, et ce pour des raisons socio-économiques liées à des conjonctures politiques particulières du pays.

Cette prise en charge n'a à aucun moment impliqué les propriétaires de ces biens dont les obligations sont pourtant consacrées par des lois (code civil); Cependant, il a été constaté que l'effort public seul n'a pas donné les résultats escomptés. La propriété privée constitue un élément de blocage à l'action de l'Etat qui dépense des fonds importants pour pallier l'urgence sans vraiment s'engager dans des programmes de mise en valeur de ces biens.

Cette situation est due, de notre point de vue, à l'absence de mécanismes d'intéressement financiers en direction des propriétaires les mettant d'une part dans l'obligation de réaliser les travaux et d'autre part de contribuer à un plan d'action mis en place pour la mise en valeur de ces biens (réutilisation – nouvelles fonctions etc ...).

Si l'on considère que l'investissement public doit rester présent, il faut mettre en place un cadre organisationnel cohérent à même de permettre une gestion opérationnelle efficace et rigoureuse.

Il faut également faire application des dispositions législatives et réglementaires prévues par la loi 98-04. En effet, cette politique incitative est déjà consacrée par la loi 98-04 du 15 Juin 1998 portant protection du patrimoine culturel; ses dispositions énoncent pour chaque type d'intervention sur les biens immeubles appartenant à des personnes morales ou physiques de droit privé, le taux de participation de l'Etat à l'effort de la restauration et de mise en valeur des biens culturels compris dans un secteur sauvegardé. Elles édictent également :

1. Le principe du relogement provisoire ou définitif des occupants des immeubles (locataire ou occupant de bonne foi).
2. Les mesures relatives à la révision des loyers des immeubles tenant compte d'une plus-value résultant de leur prise en compte dans le calcul du taux de location des locaux à usage d'habitation, commercial, artisanal et professionnel.
3. Les modalités d'exercice du droit de réintégration du locataire dans les immeubles restaurés à usage commercial, artisanal et professionnel.
4. La création d'un fonds du patrimoine culturel pour le financement, des opérations de sauvegarde et de restauration.

Ainsi, le dispositif législatif et réglementaire est mis en place pour la prise en charge des secteurs sauvegardés.



Ghardaia

Nous arrivons aujourd'hui à une situation qui nous impose de mettre en place une gestion opérationnelle spécifique à ces centres anciens qui posent des problèmes de gestion urbaine et de conservation du patrimoine culturel.

Cette double exigence, nous interpelle pour asseoir une stratégie d'intervention opérationnelle qui ne doit pas faire abstraction des enjeux socio-économiques résultant de la sauvegarde et de la mise en valeur des biens culturels dont la dimension historique doit constituer une priorité dans le processus décisionnel.

Il va de soi que la stratégie à mettre en place ne saurait exclure une concertation permanente entre les différents partenaires concernés :

- Institutionnels d'abord : les Ministères chargés de l'Habitat et de l'Urbanisme, l'Environnement, l'Intérieur et les Collectivités locales, qui sont déjà associés à la création de la Casbah d'Alger en secteur sauvegardé et à l'élaboration du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.
- Les organes élus : APW (prescription) et APC.
- Les différents intervenants sectoriels.
- La société civile (associations de propriétaires et professionnelles).
- Les différents usagers publics ou privés.

L'opérationnalité de la gestion des centres anciens nécessite d'une part :

- La création d'une entité chargée de la mise en œuvre du plan dans toutes ses dimensions : techniques, administratives, financières et socio-économiques et d'autre part,
- Les modalités de soutien financier de l'Etat en direction des propriétaires pour lesquels différentes formules pourraient être envisagées.

**L'ALGÉRIE EST ENGAGÉE ACTUELLEMENT DANS LA PHASE OPÉRATIONNELLE DU PLAN DE SAUVEGARDE DE LA CASBAH D'ALGER, QUI CONSTITUE « LE PROJET PILOTE », ET POUR LEQUEL UNE RÉFLEXION A ÉTÉ ENGAGÉE.**

Il est nécessaire de créer une entité chargée de la mise en place d'un plan d'action précisant :

- Le mécanisme de relogement provisoire ou définitif des occupants ;
- Le contrôle des constructions et/ou démolitions illicites des biens culturels ;
- Les procédures d'interventions urgentes concernant l'habitat de valeur patrimoniale insalubre ou menaçant de tomber en ruines ;
- Les modalités de prise en charge des immeubles relevant de la propriété publique (Domaine public de l'Etat ou des collectivités locales) tant du point de vue de la maintenance, que du point de la restauration et de la mise en valeur.

En effet, les infrastructures publiques : Ecoles, Centres de soins, garderie, siège d'administration, biens wakf publics (mosquées, mausolées, commerces habitations) et divers services... ; sont éligibles au financement de l'Etat pour leur restauration et mise en valeur et sont soumises au règlement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur.

Il demeure bien entendu que ce plan d'action est mis en œuvre par une entité créée à cet effet, dont l'organisation administrative comprendra deux niveaux de concertation et de coordination : un niveau institutionnel et un niveau local (opérationnel).

Cette entité doit être dotée de prérogatives de puissance publique.

La Casbah d'Alger comprend une population de 42.000 habitants et un parc d'immeubles de 1816 biens (selon les données du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur), il est impératif de mettre en place les conditions nécessaires pour une gestion opérationnelle du plan de sauvegarde et éviter à l'Etat d'engager des dépenses pour des opérations de réhabilitation, de relogement de démolition dictées par l'urgence. Il est

certes urgent, voire même très urgent, d'intervenir sur la Casbah d'Alger: il y a aujourd'hui 135 maisons qui sont dans une situation de péril, et 600 familles à évacuer (projet de mesures d'urgence) et pour éviter de faire de la Casbah un éternel centre de transit, des solutions existent pour accompagner la sauvegarde de la Casbah d'Alger dans l'urgence et le long terme, elles peuvent se réaliser dans un cadre concerté et organisé.

Il est aussi important de décider sur l'opportunité de poursuivre, dans le cadre des dispositions de la loi 98-04 du 15 Juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel (article 47-48), des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, la loi 98-04 du 15 Juin 1998 sus-visée reconnaît le caractère d'utilité publique en matière de sauvegarde des centres anciens.

Ce mécanisme opérationnel mis en place, l'on pourra alors, porter la réflexion sur la création ou la désignation d'un organisme aménageur chargé de la gestion de toutes les opérations d'acquisition (au travers de différentes procédures, notamment l'expropriation pour cause d'utilité publique) et de leur aménagement, de leur réhabilitation, de leur restauration et/ou leur mise en valeur. Cet organisme aménageur qui pourrait être créé dans le cadre d'une loi de finances viendrait en complémentarité de l'entité chargée de la mise en œuvre du plan et disposerait de prérogatives de puissance publique.

Face à l'importance des problèmes socio-économiques à traiter dans un contexte particulier, celui d'un centre ancien classé patrimoine mondial pour sa valeur universelle exceptionnelle, la conservation de ce site pour lequel, il n'y a pas de « modèle unique, auquel il suffirait de se conformer », il convient de mettre en place un processus de concertation et de coordination dans l'intérêt bien compris de l'Etat et des particuliers.

## **DANS CET ORDRE D'IDÉES, LE SOUTIEN À LA SAUVEGARDE DES BIENS CULTURELS SE PRÉSENTE COMME SUIVANT, CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI 98-04 SUS-VISÉE.**

### **1. Les biens publics :**

- Les biens publics de l'Etat ou des collectivités sont éligibles au financement sur le budget de l'Etat. Ils sont soumis aux règlements et prescriptions du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur, notamment en matière d'utilisation ou de réutilisation de ces biens qui doivent tenir compte de leur intégration économique et sociale dans le tissu.
- Les biens wakfs (art. 4 de la loi 01-07 du 22/05/01 modifiant l'art. 25 bis. 7 de la loi 91-10 du 27/04/91) « peuvent être fructifiés, exploités et développés par contrat de restauration ou de construction en vertu duquel, le preneur paie la valeur approximative de la restauration ou de la construction avec déduction sur le loyer à venir ».

Il conviendra ici de déterminer dans quel but le wakf a été constitué et de fixer dans le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur son utilisation ou sa fonction future et arrêter les conditions de sa prise en charge financière.

### **2. Les biens privés :**

Il faut distinguer deux catégories: les propriétaires occupant leurs biens et les bailleurs. Le pourcentage de l'aide est fixé par la loi 98-04 sus-visée: soit 50% du coût total des travaux de restauration fixé proportionnellement auquel peut s'ajouter entre 15% et 50% du supplément des dépenses entraînées par la restauration des motifs architectoniques du bien culturel.

Une aide de l'Etat ou des collectivités locales dont le taux n'est pas fixé peut être accordée pour les travaux de protection immédiate de consolidation, de confortement et/ou de gros œuvre.

Le PPSMV doit déterminer avec précision: l'ordre de priorité des mesures d'urgences à engager afin de fixer le pourcentage de l'aide à accorder sur la base d'une évaluation des travaux.

Une négociation doit être engagée avec les concernés et les solutions seront apportées au cas par cas, afin d'arriver à des solutions permettant l'amortissement de la subvention accordée:

- en cas de solvabilité du propriétaire: mise en place des dispositions réglementaires du décret exécutif relatif à la révision du prix du bail et celui portant droit de réintégration des locataires dans des locaux restaurés;
- en cas d'insolvabilité du propriétaire: proposition de solutions permettant à l'Etat ou à la collectivité locale sur une base contractuelle de se substituer au propriétaire et de percevoir les loyers jusqu'à amortissement de la subvention. Cette solution s'inscrit sur le long terme, le PPSMV pourra déterminer si le bien est utilisé en logement ou en locaux commerciaux ou autre. A titre d'exemple, des maisons d'artisanat pourront être créées dans des bâtisses anciennes évacuées et restaurées, les loyers seront ainsi reversés à l'Etat ou à la collectivité locale jusqu'à l'amortissement de la subvention;
- en cas de refus ou de difficulté extrême, l'Etat peut envisager la déclaration d'utilité publique ou l'exercice de son droit de préemption dans le cas où la volonté de vendre le bien est exprimée par le propriétaire qui doit en demander l'autorisation à l'Etat. Dans ces négociations il doit être tenu compte des frais préalables suivants: les dépenses engagées par l'Etat pour le relogement des locataires, les dépenses engagées pour les mesures de protection urgente et celles engagées pour la démolition éventuelle.

De plus, il ne faudrait pas ignorer les dispositions du code civil relatives au contrat de bail qui fixe les obligations du bailleur (propriétaire) et celles du preneur (locataire) dans les cas de location d'immeubles. Cependant, jusqu'en 1992 le locataire disposait du droit au maintien dans les lieux qui ne permettait pas au propriétaire d'évacuer ses locataires en cas de non paiement de loyers et ne pouvait les augmenter en raison du fait qu'aucun soin n'a été porté au bien pour son entretien.

Cette situation due à un contexte politique et social particulier, où la question du logement était au cœur des débats et ne pouvait être résolue – et est toujours en voie de résolution – a contribué dans une large



mesure à la dégradation du bâti ancien où les centres anciens sont devenus un tremplin pour obtenir un logement gratuitement.

**AUJOURD'HUI, IL EST NÉCESSAIRE DE TENIR COMPTE DES DÉPENSES ET DES EFFORTS DE L'ÉTAT POUR LA SAUVEGARDE DES CENTRES ANCIENS AU TRAVERS DES ACTIONS QUI ONT ÉTÉ MENÉES ET QUI DOIVENT ÊTRE ÉVALUÉES ET PRISES EN COMPTE DANS LA NÉGOCIATION AVEC LES DIFFÉRENTS ACTEURS ET PARTENAIRES SOCIAUX.**

Il doit être entrepris rapidement des restaurations et des réhabilitations dans les centres anciens afin de permettre le relogement de certaines familles dans les logements mis aux normes et mettre fin progressivement au relogement à l'extérieur.

Le lancement d'une opération tiroirs est essentiel pour constituer à terme au profit des collectivités locales, d'une part un parc de logement réhabilité et mis à disposition selon de nouvelles règles locatives et d'autre part un gisement important d'activités, les centres anciens constituant le centre nerveux du commerce dans la ville.

Les propriétaires peuvent aussi se constituer en coopérative ou en association de propriétaires dans un but d'intérêt général qui est celui de sauvegarder et réhabiliter leurs biens: des dispositions fiscales et d'aides pourraient être étudiées leur permettant de mettre en commun des fonds et soutenir dans ce cadre les propriétaires insuffisamment solvables qui peuvent confier leur bien à ces coopératives ou associations pour la réhabilitation sur une base contractuelle. La création, le fonctionnement et l'organisation de ces catégories peuvent être prévus dans le cadre d'une loi spécifique ou d'une loi de finances.

La loi 90-29 sus visée doit être appliquée dans ses dispositions relatives aux bâtiments menaçant de tomber en ruines et pourrait répondre à la situation des nombreux biens abandonnés par leur propriétaire.

Les biens publics doivent être pris en charge pour une meilleure qualité résidentielle :

- Par la réhabilitation des voiries et des réseaux d'assainissement, le réaménagement des places publiques, la régulation de la circulation, les espaces d'entreposage de produits liés aux activités économiques, les aires de stationnement.
- Par la gestion au quotidien du nettoyage, d'hygiène et par la mise en place d'un système adapté de ramassage des ordures ménagères et d'entretien des mobiliers urbain et de l'illumination.

Bastion 23, Alger

Casbah d'Alger

Les fonds d'affectation spéciaux ouverts à destination de certains secteurs d'activités peuvent participer à la sauvegarde des centres anciens dans les domaines qui les concernent :

- Le fonds pour l'environnement et la pollution
- Le fonds pour la promotion touristique
- Le fonds national du logement
- Le fonds pour la promotion PME/PMI

Cette participation pourrait soutenir les budgets communaux qui ne peuvent répondre à la complexité de certaines actions à entreprendre, à titre d'exemple : la rénovation du réseau d'assainissement qui suppose parfois une intervention à l'intérieur des bâtisses comprenant des réservoirs d'eau et des puits pour lesquels des solutions doivent être apportées .

Le wakf public dont la rente n'est pas définie par son constituant et dont la destination est indéterminée pourrait être affecté aux bonnes œuvres, et ainsi répondre à une réalité, celle des personnes en difficulté sociale, des sans-abri et des personnes âgées. C'est en effet sur des fonds publics alloués par l'Etat pour la restauration que ces biens gérés par le secteur des affaires religieuses, sont restaurés, leur utilisation après restauration pourrait répondre à cette demande prescrite par le plan.

Cette demande qui s'inscrit dans le cadre des lois et règlements, algériens pourrait susciter l'adhésion de tous les acteurs au processus de sauvegarde des centres anciens. Actuellement, la direction de la Culture de la wilaya d'Alger (échelle déconcentrée locale) assure cette mission de mise en œuvre des plans de



Palais du Bey, Oran

Mosquée Bacha, Oran

sauvegarde. Sur cette base, nous pouvons engager une opération pilote qui s'inscrira dans le cadre du dispositif législatif de la loi 98-04. Cette opération pourrait susciter l'adhésion de tous les partenaires autour du projet de sauvegarde de la casbah d'Alger. Le comité mixte Ministère de la culture wilaya, pourrait élargir sa compétence aux autres secteurs institutionnels impliqués dans le processus de sauvegarde: l'environnement, le tourisme, l'aménagement du territoire, la PME-PMI, le commerce, les affaires religieuses, la défense nationale et les finances. Il constituera le comité de concertation et de suivi de cette opération pilote.

Une cellule de conseil, d'assistance et d'écoute pourrait être créée, à très court terme, elle serait composée de représentants du secteur de la culture, de l'habitat et de l'urbanisme, de l'environnement, des affaires religieuses, des finances et de l'intérieur aux côtés des représentants de l'APC et de la wilaya et ceux de la culture.

Elle pourrait engager des négociations avec les propriétaires et les locataires selon les décisions issues de la politique et de la stratégie adoptée et en conformité aux orientations fixées et approuvées par les autorités concernées.

L'opération pilote portera sur les biens culturels inscrits par ordre de priorité d'urgence dans le plan d'urgence soumis par le maître d'œuvre au maître d'ouvrage. Les négociations avec les propriétaires pourraient porter sur:

- Les modalités de financement: l'aide personnalisée en fonction des taux définis dans la loi,
- Les dispositions relatives à la fixation des prix de location sur les baux à usage professionnel, artisanal ou commercial,
- Les dispositions relatives aux modalités d'exercice du droit de réintégration des locataires dans les immeubles restaurés à usage professionnel, artisanal ou commercial,
- La capacité de solvabilité des propriétaires et les différentes solutions proposées pour leur permettre de se maintenir dans leur propriété s'ils le désirent,
- Les cas extrêmes d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- L'exercice du droit de préemption de l'Etat,

- Les possibilités offertes pour le maintien dans les lieux des locataires désirant rester dans le centre ancien et leur capacité financière à payer un loyer réévalué.

Les résultats des négociations permettront de mettre en place une stratégie d'intervention concentrée sur des actions concrètes à entreprendre tout en mobilisant l'initiative privée sur des objectifs clairement définis.

#### **A COURT TERME :**

Il s'agira de créer l'entité qui sera chargée de la sauvegarde et de la mise en valeur du secteur sauvegardé qui aura pour mission principale de mettre en œuvre le PPSMV et assurera des missions de sensibilisation, d'information, de conseil et d'assistance en direction des différents partenaires. Cette entité serait le soutien essentiel à la direction de la culture de la wilaya et l'outil opérationnel des autorités.

#### **A MOYEN TERME :**

Les résultats permettront d'entrevoir de nouvelles possibilités et de décider ou non de la création d'un organisme opérationnel qui aura pour mission la réhabilitation d'immeubles sur des assiettes foncières ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, ou acquis par l'Etat par l'exercice du droit de préemption ou à l'amiable. Cet organisme jouerait, aux côtés de la commune, un rôle dans le relogement des familles à l'intérieur du centre historique dans des immeubles restaurés. Il interviendrait en priorité sur des biens immeubles fortement dégradés.

Ceci étant, et vu la situation préoccupante de nos centres anciens dont la dégradation est de plus en plus accentuée, il est urgent d'aboutir à un consensus avec les principaux acteurs, privés et publics, autour d'objectifs clairement définis. Tous les instruments (juridiques, administratifs, financiers et techniques) sont disponibles, il convient de les mettre en œuvre dans un cadre cohérent et surtout consensuel avec les différents partenaires.

# REVITALISATION URBAINE POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

Cas de la Vallée du M'zab

**M. ZOUHIR BALLALOU**

Architecte des monuments historiques,  
Directeur de l'OPVM





La question du patrimoine constitue une donnée fondamentale de l'identité nationale longuement et savamment façonnée par nos ancêtres depuis des millénaires.

Ainsi, la restauration est un acte civilisationnel de restitution de l'identité culturelle pour la pérennité d'un héritage historique porteur d'un riche enseignement. De l'ensemble de l'héritage historique, le patrimoine bâti reste le plus significatif dans l'identification du degré de civilisation de toute nation, car il reflète tout le génie accumulé durant des siècles dans la prospérité des établissements humains. Il a aussi, largement contribué au façonnage du mode de vie de la société dans tous les détails de la vie quotidienne. C'est ainsi qu'un ensemble très riche de savoir faire a été mis au point dans la technique de construction et l'adaptation aux contraintes topographiques, climatiques, défensives, etc.

Le patrimoine bâti étant très vulnérable à se maintenir dans le temps, il nécessite des actions concrètes de prise en charge à entreprendre régulièrement. C'est dans ce cas précis que le rôle de la société civile est primordial en tant que principal acteur de préservation. L'absence de prise de conscience de la valeur patrimoniale entraînera systématiquement sa banalisation et sa marginalisation voir même son abandon.

A l'heure de la mondialisation culturelle et économique que nous vivons aujourd'hui, nous sommes appelés plus que jamais à préserver ce qui nous reste comme témoignage culturel pour le transmettre à nos futures générations. Pour le patrimoine bâti, il demeurera une source d'inspiration incontournable et inépuisable dans la conception de la construction algérienne pour mettre en évidence toute sa beauté, sa fonctionnalité, son ingéniosité et son originalité.

## LE PATRIMOINE DE LA VALLÉE DU M'ZAB

Dans le paysage historique et culturel national, la vallée du M'Zab, berceau d'une civilisation ksourienne millénaire, constitue de nos jours une référence dans la parfaite harmonie entre l'organisation sociale, le

système d'urbanisation, la typologie architecturale, la maîtrise des ressources hydriques et l'équilibre écologique.

L'ingéniosité du système d'urbanisation dans la maîtrise de la structuration territoriale et le savoir faire architectural lui ont valu son classement comme patrimoine national en 1971 et patrimoine de l'humanité par l'UNESCO en 1982.

La pentapole du M'Zab est constituée d'un chapelet de 5 ksour qui présente les mêmes composantes de structuration territoriale et de fonctionnement urbain. Après El Atteuf, fondé en 1012, est venu s'ajouter tour à tour le ksar de Bounoura en 1046, le ksar de Ghardaïa en 1058, le ksar de Beni Izguen en 1321 et enfin le ksar de Melika en 1355. Chaque ksar constitue avec son environnement immédiat une cité-oasis où se développe une palmeraie luxuriante dotée d'un système hydraulique sophistiqué de captage, de stockage et de distribution des eaux de crue.

En plus de ces centres historiques encore vivants, datant du 11<sup>ème</sup> siècle, la région du M'Zab renferme également un riche patrimoine archéologique qui remonte à plus de 5000 ans, comme les stations rupestres de Daya Bendahoua, Beni Izguen, Bouhraoua et Berriane.

## LES RESSOURCES TERRITORIALES DE LA VALLÉE DU M'ZAB

Le territoire de la vallée du M'Zab dispose de trois principales ressources : les ressources culturelles, le paysage et environnement et une économie locale spécifique. De ces ressources, le volet culturel est le plus significatif car il englobe une infinité de potentialités matérielles et immatérielles qui malheureusement ne sont pas exploitées en tant que telles.

- Le patrimoine matériel est principalement constitué :
  - du système spécifique d'urbanisation du territoire, structuré en 5 cités-oasis avec une rigoureuse maîtrise de gestion des rares ressources hydriques



- du patrimoine architectural ksourien avec ses monuments tels que les mausolées, les systèmes défensifs, les cimetières, etc.
- Le patrimoine immatériel englobe principalement :
  - l'artisanat
  - la gastronomie
  - les fêtes populaires

Il est à souligner par ailleurs que la prise en charge et le développement de ces ressources culturelles connaissent un contexte institutionnel et financier actuel favorable pour une dynamique d'un développement local durable.

## ETAT ACTUEL DU PAYSAGE URBAIN ET ARCHITECTURAL DE LA VALLÉE DU M'ZAB

Ainsi, il devient opportun d'enclencher d'ores et déjà de larges actions de protection, de mise à niveau et de promotion de ces ressources culturelles, dont plusieurs de ses facettes connaissent depuis deux décennies une phase de déclin ayant eu pour conséquence :

- la transformation progressive du paysage architectural ksourien
- la disparition de certains bâtiments historiques et la dégradation des palmeraies et du relief naturel de la vallée par l'expansion urbaine démesurée
- la disparition de certaines variétés de dattes et l'abandon du travail traditionnel de la palmeraie
- la disparition de certains métiers d'artisanat
- la déperdition de certaines coutumes et traditions de la vie quotidienne locale

Avant la promulgation de la loi sur le patrimoine culturel du 15/06/1998, les textes existants du classement de la vallée ne s'intéressaient qu'à ses composantes d'une façon isolée et ne disposaient pas de moyens répressifs et dissuasifs. Ceci a donné lieu à des

dépassements de la part de la population qui ont porté atteinte au patrimoine. Par ailleurs, la forte évolution démographique (taux d'accroissement de 3.4%) et la densité démographique de la vallée, très élevée pour un milieu saharien (160 hab/km<sup>2</sup> dans la commune de Ghardaïa), ont généré un développement urbain très accéléré avec des répercussions négatives sur le paysage culturel de la vallée ayant eu pour conséquence :

- conurbation entre les ksour au détriment des palmeraies,
- engorgement du centre ville,
- disparité des équipements centraux,
- prolifération de l'habitat illicite dans les zones sensibles du paysage naturel ainsi que dans les zones inondables.

L'état conscient de l'importance du patrimoine pour la préservation et l'affirmation de l'identité et de la diversité culturelle nationale, a établi tout un programme d'actions pour sa prise en charge à travers tout le pays. Dans ce cas précis, la wilaya de Ghardaïa a eu le privilège d'être la première à mettre en œuvre ces nouveaux instruments pour la mise à niveau de son patrimoine et arrêter son processus de dégradation. Ceci, grâce à la disponibilité d'un travail technique de longue haleine déjà élaboré par des initiatives de l'OPVM (office de protection et de promotion de la vallée du M'Zab) en collaboration avec les autorités et les bureaux d'études locaux et moyennant un montage financier impliquant les différents secteurs de la Wilaya. Parmi les principales actions menées concrètement sur le terrain, on peut citer :

- La célébration du millénaire du ksar d'El-atteuf et de la Vallée du M'Zab en 1996.
- L'élaboration de six plans de sauvegarde et de mise en valeur des ksour de Ghardaïa, El-Atteuf, Bounoura, Beni-izguen, Melika et Berriane .
- Restauration des monuments historiques depuis 1989 à ce jour (bordjs, remparts, puits urbains, mosquées, mausolées, ouvrages hydrauliques des palmeraies, etc.)

Bounoura



Ghardaïa

Beni-Izguen

- Restauration et réhabilitation des maisons des ksour en faisant appel à contribution des propriétaires et des occupants dans le processus de restauration, ceci par un montage financier spécifique, faisant aussi appel à l'expérience des maîtres maçons locaux.
- Organisation des chantiers écoles dans les ksour aux profits des jeunes.
- Implication dans les chantiers à travers les ksour (restauration des monuments, habitations, réhabilitation de la voirie et des réseaux divers, etc.) les communautés locales afin de créer une dynamique économique locale.
- Rénovation des réseaux divers des ksour (pavage, assainissement, AEP et électricité).
- Restauration des fonts des ksour de Bounoura et de Melika (2001–2005).

L'OPVM a qui contribuait au suivi technique de ces actions à élaboré un ensemble de programmes pour la sensibilisation des acteurs concernés (population, élus, BET, services techniques, etc.) par le biais de publications, formation, séminaires, ateliers thématiques, exposition, chantiers école, etc.

Par ailleurs des échanges d'expériences en matière d'expertise et d'évaluation sont régulièrement organisés avec des différentes institutions spécialisées nationales et internationales sous l'égide du Ministère de la culture.

## LE SECTEUR SAUVEGARDÉ DE LA VALLÉE DU M'ZAB

C'est ainsi, et conformément aux dispositions de la loi sur le patrimoine culturel, la vallée du M'Zab a été érigée en secteur sauvegardé par décret n°05/209 du 04 juin 2005.

Cet instrument juridique permet aux acteurs locaux d'intervenir efficacement pour la protection et la préservation du patrimoine historique en relation avec son environnement naturel et en harmonie avec le développement local.

Sa concrétisation sur le terrain est assurée par la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur (PPSM), qui vient d'être lancé par la direction de la culture. Il est appelé à capitaliser l'ensemble des ressources territoriales pour un développement intégré.

### LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU SECTEUR SAUVEGARDÉ

- Préserver le patrimoine bâti et naturel et arrêter son processus de dégradation
- Instaurer un cadre de concertation et de coordination entre les acteurs concernés, notamment avec les citoyens.
- Mettre en place un outil juridique permettant l'application de la loi relative au patrimoine culturel
- Protéger les champs de vision du paysage ksourien selon la règle sky-line
- Définir un périmètre de protection et de visibilité des monuments et sites historiques
- Encourager l'urbanisation en cité-jardin pour maintenir l'écosystème oasien
- Définir les actions à entreprendre dans le périmètre (mesures d'urgence, préservation, restauration, réhabilitation, restructuration, requalification, etc.)
- Définir les zones de servitudes
- Elaborer un inventaire des monuments et sites historiques
- Mettre en place la signalisation des monuments et sites historiques
- Elaborer un manuel de restauration
- Encourager la production architecturale ksourienne et bioclimatique
- Promouvoir le patrimoine immatériel (artisanat, gastronomie, fêtes populaires)
- Promouvoir le tourisme culturel pour un développement économique durable



## DES INITIATIVES LOUABLES DE CONSTRUCTION DE NOUVEAUX Ksour

Deux projets d'habitat ont pris l'appellation de «nouveau ksar» ont été édifiés récemment au M'zab:

### NOUVEAU Ksar TINEMMIRINE:

Tinemmirine signifie en berbère la bénédiction. Ce projet est destiné aux « familles à faibles revenus ». En 1992, le promoteur a voulu réactiver l'acte des ancêtres dans la construction des ksour, et de faire participer les habitants dans la réalisation de leurs logements. Ceci pour rendre le citoyen plus responsable, en se basant sur l'hypothèse que l'entraide communautaire est la base de la production d'un habitat approprié et économique.

Le souci de préservation de la palmeraie a dicté en grande partie le choix du site, sur une colline qui domine la palmeraie de Beni Isguen. Sur le plan économique, les usagers, faisant partie de l'association Touiza, sont appelés à payer 60 000,00 DA pour accéder à la propriété, à condition qu'ils accomplissent 150 touiza (*volontariat*) sous forme de participation physique dans la construction, en vue de les préparer à vivre ensemble d'où la pérennité de la solidarité et de l'entraide. Un montant de 200 000 DA par un logement fut débloqué par l'état sous forme d'aide dans le cadre des programmes des logements évolutifs, avec une autre subvention émanant du ministère de la Solidarité nationale.

Cette volonté de concilier une procédure participative n'occulte pas les exigences du respect scrupuleux des règles architecturales et urbanistiques de ce nouveau ksar. Par ailleurs, une attention particulière est accordée pour la production d'espaces intégrés et appropriés en respectant l'architecture traditionnelle, et en s'inscrivant dans la dynamique du changement et d'évolution du mode de vie et des pratiques sociales des habitants.

Pour les caractéristiques du logement, il n'existe pas de plan type, du fait de la configuration du terrain. Actuellement 70 logements conçus et réalisés sur la

base du principe de l'architecture traditionnelle, en utilisant au maximum les matériaux de construction locaux (*en particulier la pierre et la chaux*).

Deux endroits de la Palmerie

### NOUVEAU Ksar TAFILALT :

Ce nouveau Ksar compte 800 maisons bâties dans le cadre d'un projet social à but non lucratif.

Initié en 1998 par la fondation Amidoul, cet ensemble urbain est doté de placettes, rues, ruelles et passages couverts en respectant la hiérarchie des espaces, il intègre également dans son enceinte un ensemble d'annexes et de structures, tel que bibliothèque, école, boutiques, maison communautaire, etc

Sur le plan financier, ce nouveau ksar a été édifié grâce à un montage financier mettant à contribution: le bénéficiaire, l'état, la communauté à travers la fondation Amidoule.



# ORAN, LA VILLE ET SON URBANISME AU XVIII<sup>ème</sup> SIÈCLE

Le cas de la *Plaza Mayor*\*

SADDEK BENKADA

Docteur en sociologie. Maire d'Oran



Aussi paradoxal que cela puisse paraître, les Espagnols en occupant Oran, introduisirent le modèle urbain de la ville médiévale fortifiée. Tandis que dans les villes créés ou transformées par eux en Amérique hispanique, ils adoptèrent le plan de la ville islamique tel qu'il existait en Andalousie.

Cependant, il ne fait aucun doute que dès la première occupation espagnole (1509-1708), le tissu arabomusulman initial d'Oran ait été complètement transformé pour laisser place à la nouvelle organisation urbaine. Il faut cependant souligner que l'état de siège quasi-permanent dans lequel était tenue la garnison, avait amené l'Espagne à adopter une coûteuse politique castrale pour doter son préside d'importants ouvrages de défense, dont les travaux furent dirigés par les plus prestigieux ingénieurs militaires de l'époque.<sup>1</sup>

Au lendemain de la deuxième occupation, en 1732 les Espagnols avaient trouvé la ville en partie bouleversée, suite à la reconquête de la ville par les algéro-ottomans, et son gouvernement de 1708 à 1732 par le Bey Mustapha Bouchelaghem.<sup>2</sup>

Ce dernier avait en effet, introduit quelques modifications dans l'aspect architectural des édifices espagnols, en introduisant notamment dans l'architecture de la Plaza Mayor, les *arcades*,<sup>3</sup> (et la transformation en particulier des anciennes églises et couvents, en mosquées et synagogue.<sup>4</sup> Les rares maisons qui restaient encore debout, furent rapidement occupés par l'administration militaire pour y installer des casernes, des bureaux ou des magasins et des logements pour les officiers. On restaura les quatre églises majeures, en faisant venir des religieux d'Espagne.

Sur le plan de l'administration du domaine public foncier et immobilier, les Espagnols avaient déjà au XVI<sup>e</sup> siècle, établi à Oran, un «*Registre de la répartition*», des biens-fonds, maisons et jardins abandonnés par leurs propriétaires musulmans et juifs, à la suite du massacre qui suivit la prise de la ville en 1509. Les gouverneurs avaient donné ces biens immobiliers en concessions gracieuses aux civils et militaires espagnols; ce fut, notait l'historien espagnol Diego Suarez Montanes, «*sur une petite échelle, ce que les Normands avaient fait en Angleterre après la bataille d'Hastings ; et le Registre de la répartition n'est qu'un diminutif du fameux «Doom's day book».*»<sup>5</sup>

Cependant à partir de 1732, ils avaient institué un système cadastral plus élaboré, qui soumettait le sol à une division en parcelles, inscrites sur un registre spécial conservé par des *Regidores* (régisseurs).<sup>6</sup>

Les vastes jardins du Bey Bouchelaghem, furent intégrés dans le domaine public; mais, on leur garda néanmoins, le nom de «*Huertas de los Bigotillos*» (jardins du Moustachu), en allusion au Bey Bouchelaghem.<sup>7</sup>

Le commandant-général Don Eugene de Alvarado (Don Eugène de Alvarado Hurtado Saavedra y Martinez de Lerma) qui fut gouverneur de 1770 à 1774, fit effectué en 1771, un recensement des habitants et des biens d'où il ressortait, que la ville comptait 581 maisons dont 532 appartenaient à des particuliers. La valeur totale des propriétés était estimée à 9.346.000 réaux et leur revenu annuel à 451.734 réaux.<sup>8</sup>

C'est à la suite du résultat de ce recensement qu'il fit établir un impôt cadastral sur tous les biens-fonds. Son

fil, l'historien d'Oran, le marquis de Tabalosos, nous apprend que son père, «*dota ces places d'un Cadastre général, avec évaluation de tous les biens: travail de grande valeur, tout l'éloge de celui qui l'exécuta.*»<sup>9</sup>

Il s'agit fort probablement du document manuscrit, conservé à la Biblioteca de Estado Mayor de Madrid, rédigé vers 1771 par Don Joaquim de Ondeano intitulé, «*Vecindano o sera catastro de la Ciudad de Oran, dividido en seis Quartelas, distinguidos con sur respectivos numeros. Comprende la Plaza de Mazarquivir y Castillos de toda su fortificacion asi Reales, civiles como militares...*»<sup>10</sup>

Il importe cependant de préciser que les Espagnols qui avaient remodelé la ville selon un plan radio-concentrique, l'avait aussi dotée d'une place centrale, «*La Plaza Mayor*» ; vers laquelle convergent les rues, dont quelques unes étaient construites en escalier. Dans leur ensemble, ces rues étaient à pente raide et très étroites, suivant les aspérités du sol.<sup>11</sup>

En raison même de cette configuration défensive de la ville, le tissu urbain était agencé sur le modèle d'un plan en échiquier, doté d'un réseau de voies extrêmement étroit, dont on peut constater le remarquable tracé que le centre historique de la ville a gardé de nos jours. Ce type de réseau viaire avait pour résultat l'organisation des unités d'habitation en îlots compacts, leur confinant manifestement une certaine agglutination qui ne manquait pas de donner ainsi au tissu urbain dans son ensemble un aspect fortement densifié; ce qui faisait dire à R. Lespès: «*il est difficile de croire que cette ville ait été autre chose qu'un entassement de médiocres constructions serrées entre les rues non pavées, étroites et fortement déclives.*»<sup>12</sup>

Sur le plan démographique, le nombre de la population qui avait oscillé entre 2.000 et 6.000 habitants durant la première occupation (1509-1708), qui paraît singulièrement réduite par rapport à celle de l'époque musulmane, va se trouver extrêmement à l'étroit. Cela ne fut pas d'ailleurs sans risques d'incendies et surtout d'épidémies comme celles de 1547 et 1678, les plus effroyables qu'ait connues la ville.

Le mode de construction dominant était cependant, la maison en dur. L'architecture des maisons laisse deviner à souhait les deux principales influences méditerranéennes, arabe et espagnole.

Il semblerait toutefois, que des maisons antérieures à l'occupation espagnole aient été conservées et qui ont gardé, comme le note Hontabat: «*L'empreinte de leur mode de construction, mais la plupart ou presque toutes, sont en ruines par suite de la qualité des matériaux.*»<sup>13</sup> Les Espagnols avaient à leur tour introduit de nouveaux éléments dans la construction de la maison autochtone; «*dans le soin apporté à la construction, dans le souci d'uniformité des façades on retrouve les caractéristiques du style urbain de ce temps: les cours intérieures, les ouvertures petites dans la rue répondent au style espagnol et aux nécessités du climat.*»<sup>14</sup>

La maison urbaine était caractérisait, notait Pestemaldjoglou, essentiellement par «*une cour intérieure bordée de galeries que supportent des colonnes et arcs le plus souvent en plein cintre. Les chapiteaux sont ornés de figures géométriques très simples.*»<sup>15</sup>



## LES GRANDES RÉALISATIONS URBANISTIQUES

De même qu'au lendemain de 1732, la ville paraissait si dépassée sur le plan de son urbanisme, qu'il parût, nécessaire de procéder à de grandes opérations d'aménagements tant au niveau du tissu urbain qu'au niveau de l'espace viaire que des autres réseaux divers, dans l'espoir de donner à la ville un peu plus d'air et de lumière.

Certains Commandants-généraux de la Place, ne dédaignèrent pas de se livrer à quelques libéralités pour rendre la vie des habitants et des soldats moins monotone et partant plus supportable qu'elle ne l'eût été pendant la première occupation.

Cependant, si les travaux d'aménagement et de réalisations édilitaires se sont poursuivis sans discontinuer sous les différents gouverneurs du préside; deux parmi eux, semblent avoir cependant particulièrement marqué et laissé durablement leur empreinte sur le paysage urbain, tant par leurs conceptions architecturales novatrices que par le modernisme de leur vision urbanistique: don José Vallejo (1734-1738) et don Eugenio de Alvarado (1770-1774).

## UNE INNOVATION OCCIDENTALE: LA PLAZA MAYOR

À partir du XVI<sup>e</sup> siècle, dans de nombreuses villes en Europe, les places furent considérées comme un élément particulièrement structurant du tissu urbain. Prenant l'exemple de ces places, Martha D. Pollak, note à propos de la Piazza Reale de Turin (l'actuelle Piazza S. Carlo) que, «*tout comme les places Dauphine et Royale (actuellement place des Vosges), édifiées à Paris sous le règne de Henri IV, elle figura un type nouveau d'équipement urbain: espace résidentiel, la place bordée d'habitations.*»<sup>16</sup>

Ce mouvement de l'urbanisme privilégiant l'aménagement des places initié par des princes ou

des intendants, semble d'ailleurs, s'accroître au XVIII<sup>e</sup> siècle; exemple en France, des places Stanislas à Nancy, Bellecour à Lyon, Blossac à Poitiers, Tourny à Bordeaux.<sup>17</sup>

Dans ce contexte les grandes villes d'Espagne n'échapperont à cette mode; «*Ce genre de place, font remarquer M. de Epalza et J.-B. Vilar, se retrouve dans les villes à nouvelle fondation en Espagne, au XVIII<sup>e</sup> siècle, la Carolina, Aguilas etc. Mais, on les retrouve dans les vieux quartiers des principales villes, qu'on démolit, Madrid, Barcelone, Bilbao, Salamanque...et, en Amérique hispanique*»;<sup>18</sup> et nous ajouterons, même dans les Présides nord-africain, notamment à Oran. Don Luis Roel y dénombrera, en 1789, neuf places et placettes.<sup>19</sup>

Mais bien évidemment, la plus importante est la «*Plaza Mayor*», appelée aussi «*Plaza de Armas*» (Place d'armes) (*la Blanca* des Algériens), qui constituait par conséquent la place centrale de la ville. Elle était le lieu des grandes manifestations officielles, et où d'ordinaire on faisait défiler la parade de garde. C'est pourquoi on prêta une attention particulière à son aménagement et son embellissement.

Don José Vallejo fut le premier à prendre en charge son aménagement; il la fit paver et l'élargit «*en avant du pont de Canastel et celle où ce chemin se sépare de celui qui donne entrée dans Rosalcazar.*»<sup>20</sup>

Mais, il est toutefois intéressant de remarquer que c'est sous le commandement de Don Eugenio de Alvarado, marquis de Tabalosos, que la *Plaza Mayor* ait connu ses plus beaux jours.

De forme pentagonale et assez irrégulière, la place fit l'objet avant tout d'un plan d'alignement; Don Harnaldo Hontabat, jugeait dans sa *Relacion general*...que, «*les boucheries sont mal placées; elles sont sur la place d'Armes, sous un portique [...] on compte construire sur cet emplacement qui paraît plus convenable pour cela la prison, le tribunal et le cachot.*»<sup>21</sup>

L'exécution du plan d'alignement avait permis d'enlever les boucheries et des maisons de commerce, qui encombraient la place inutilement, ce qui avait permis à don Alvarado d'acheter les terrains dégagés par ces édifices qui furent transférés sur

Dossier d'Aménagement et d'extension de la ville d'Oran, 1936. M. Wolff et R. Danger

L'hôtel de ville, Place d'armes



Place d'Armes  
vers 1885

Théâtre de l'opéra,  
place d'armes

la nouvelle *Plaza de las Verduras* (Place du Marché) qu'avait aménagée Hontabat, un peu plus loin de la Plaza Mayor. Comme il avait fait d'ailleurs, dans le quartier de la Marine, embellir la place d'El Carmen par la construction de l'ermitage de Notre Dame d'El Carmen.

Dans le cadre cette fois-ci, du plan d'aménagement de la Plaza Mayor décidé en 1772, don Eugenio de Alvarado avait ordonné aux ingénieurs servant sous ses ordres, notamment don Harnaldo Hontabat et Carlos Masdeu y Troncoso, de la faire entourer par « des porches tout au long de ses bâtiments, avec des arcs de plein cintre qui s'appuyaient sur des colonnes doriques pourvues de base et de chapiteaux doubles. Les préaux couverts des porches supportaient des façades uniformes à double balconnade et frise. »<sup>22</sup>

Cependant, il y a tout lieu de penser, bien qu'elle soit d'un usage courant dans l'architecture hispanique, l'idée d'introduire des porches dans l'aménagement de la Plaza Mayor, lui était quelque peu inspirée de l'exemple du bey Bouchelaghem. Ces édifices devaient, par conséquent permettre d'abriter la *Casa de Ciudad* (Hôtel de ville) qui manquait encore à la cité, la *Guardia principal*, la *Junta de gobierno* et la *Junta de comercio*.

Quant à l'embellissement de la place, elle fut confiée à l'ingénieur Tomas Terreiro qui lui appliqua les règles urbanistiques les plus en vogue au XVIII<sup>e</sup> siècle. La place lui doit, entre autre l'érection d'une colonne dorique surmontée du buste du roi Carlos III, œuvre de deux sculpteurs basques : Vicente de Larralde et Ignacio Basterrechea, le tout en marbre ; d'après le modèle de Valenciano Mateo-Sanz.<sup>23</sup>

L'historien d'Oran, le marquis de Tabalosos, écrit à propos de l'embellissement de la *Plaza Mayor* par son père : « *Attentif à tous les besoins, en qualité de premier Commissaire du gouvernement, il orna de portiques la Place d'armes et y éleva une belle statue du Roi, en marbre, pour commémorer la reprise de ces villes par sa Majesté Philippe V, en 1732.* »<sup>24</sup>

## CONCLUSION

Pour conclure, indiquons seulement quelques remarques qui pourraient prolonger cette contribution. En effet, l'originalité urbaine d'Oran, doit somme toute, pour beaucoup à son histoire mouvementée, qui débuta par un premier choc, au XVI<sup>e</sup> siècle avec la Reconquista, et un deuxième choc, au XVIII<sup>e</sup> siècle, avec son retour à la couronne espagnole. Ces chocs, ont évidemment, profondément bouleversé l'évolution de son paysage urbain, à tel point qu'elle se présente aujourd'hui, contrairement aux autres villes algériennes, comme une ville typiquement et fortement marquée par son passé hispanique. On propose même, à lui reconnaître un statut de ville-musée en matière d'architecture militaire occidentale, ce qui pourrait lui permettre de revaloriser son patrimoine architectural et archéologique.<sup>25</sup>

\* La présente communication est le texte remanié du chapitre 2 de notre thèse de Doctorat, ORAN 1732-1912 *Essai d'analyse de la transition historique d'une ville algérienne vers la modernité urbaine*. Thèse de Doctorat, Université d'Oran, 2 vol., juin 2008.

## NOTES

- 1 BENKADA Saddek, «Oran espagnole. Aménagements et travaux urbains durant la seconde occupation espagnole 1732-1792», *Primeras jornadas hispano-argelinas de Historiadores y documentalistas*. Universidad Nacional de Educacion a Distancia (UNED), Madrid, 27-29 janvier 1999.
- 2 FEY Henri-Léon, *Histoire d'Oran avant, pendant et après la domination espagnole*. Oran, A. Perrier, 1858.
- 3 Les inscriptions d'Oran datant de l'époque du bey Bouchelaghem, reproduites par les chroniqueurs algériens mentionnent le terme de « Aqouas », que Bresnier avait traduit le terme exact d'arcades; contrairement à d'autres qui l'ont traduit par celui de « voûtes » ou de « porches ».
- 4 EPALZA Mikel de et OUSLATI Hadi, « Observations d'un religieux espagnol qui visite Oran à l'époque du bey Bouchelaghem » (en arabe), *Tunis, R.H.M.*, N°12, juillet 1978, pp. 191-201. Il s'agit du père Francisco Jimenez de l'ordre des Trinitaires, frère rédempteur de l'Hôpital Trinitaire de Tunis. Auteur de «La colonia Trinitaria de Tunez», qui visita Oran du 1 au 4 mai 1718.

- 5 BERBRUGGER Adrien, «Mers-el-Kébir et Oran, de 1509 à 1608, d'après Diego Suarez Montañes», RA, 1866, p. 123.  
D. S. Montañes fait allusion ici, au «Domesday Book» que fit rédigé en 1086, le roi d'Angleterre, Guillaume 1er le Conquérant, et dans lequel il dressa l'inventaire des terres, fiefs et droits du roi.
- 6 TABALOSOS Marquis de, Histoire d'Oran, (1773). Traduite et annotée par Jean Cazenave, Bulletin de la Société de Géographie et d'Archéologie d'Oran, juin 1930, pp. 117-185; sept.- déc. 1930, pp. 331-380, p. 363.  
J. Cazenave avait signalé ailleurs, un manuscrit très important de la Biblioteca de Estado Mayor de Madrid, écrit probablement en 1771, par Don Joaquim de Ondeano, relatif au cadastre d'Oran, intitulé, «Vecindano o sera cadastral de la Ciudad de Oran, dividido en seis Cuartelas, distinguidos con sus respectivos numeros...», CAZENAVE Jean, «Les Sources de l'histoire d'Oran», BSGAO, fasc. 195, sept.-déc. 1933, pp. 303-379, p. 367.  
Pour mettre en relief la forme de cadastration adoptée par les Espagnols pour l'espace maraîcher, nous avons essayé dans notre travail de DEA, de donner, à partir du plan espagnol de 1732, intitulé: Plano de la Plaza de Oran. Que manifiesta las Minas de Communication y defensa de sus Castillos y Fuertes avanz..., sur lequel figurent très nettement le parcellaire des jardins situés intra-muros et extra-muros, un numéro à chaque parcelle y figurant; in, BENKADA Saddek, Espace urbain et structure sociale à Oran de 1792 à 1831. DEA de Sociologie, Université d'Oran, 1988, figure n° 4, p. 139.
- 7 Le cadastre de 1867 avait gardé le même micro-toponyme pour les mêmes parcelles de terrains sous le nom de «Djenan el bey».
- 8 XIMÉNEZ DE SANDOVAL Général Crispin, Las inscripciones de Orán y Mazalquivir: noticias históricas sobre ambas plazas desde la conquista hasta su abandono en 1792, Madrid, R. Vicente, 1867; traduit en français par le Dr MONNEREAU, «Les inscriptions d'Oran et de Mers-el-Kébir. Notice historique sur ces deux places depuis la conquête jusqu'à leur abandon en 1792», R. A., 1871 et 1872; 1872, p. 287.
- 9 TABALOSOS Marquis de, Histoire d'Oran, (1773). Traduite et annotée par Jean Cazenave, BSGAO, sept.-déc. 1930, pp. 331-380, p. 363.
- 10 CAZENAVE Jean, «Les Sources de l'histoire d'Oran», BSGAO, sept.-déc. 1933, pp. 303-379, p. 367.
- 11 HONTABAT don Harnaldo, «Relacion general de la consistencia de las Plazas de Oran y Mazarquivir, por el Coronel comandante de Ingenieros Don Harnaldo Hontabat (El 31 de diciembre 1772)»  
La copie de ce Mémoire se trouvait aux Archives du Génie militaire français à Oran. Il fut traduit en français par les capitaines Cassaigne et de Loqueyssie, en 1851. Publié et préfacé par le Commandant Gaston PELLECAT, Oran, BSGAO, 1924; tiré à part, 88 p., p. 13.
- 12 LESPÈS René, «Oran, ville et port avant l'occupation française (1831)», R.A., 1934, pp. 277-335, p. 317.
- 13 HONTABAT don Arnaldo, op. cit.
- 14 PESTEMALDJIOGLOU Alexandre, «Ce qui subsiste de l'Oran espagnol», R.A., 1936, pp. 220-254.
- 15 Id.
- 16 POLLACK Martha D., «La Piazza Reale à Turin: Du bastion à la place résidentielle», Liège, URBI, XII, Pierre Mardaga-Éditeur, été 1989, p. LVI.
- 17 GEORGES Pierre, Précis de géographie urbaine, Paris, PUF, 1961, p. 84.
- 18 EPALZA Mikel de et VILAR Juan Bautista, Planos y mapas hispanicos de Argelia siglos XVI-XVIII. Plans et cartes hispaniques de l'Algérie XVI-XVIII siècles, (édition bilingue), Madrid, Instituto Hispano-Arabe de Cultura, 1988, p. 243.
- 19 ROËL, D. Luis, (Secretario jubilado de capitania general de provincia), Descripcion particular concisa, pero verdadera de la Ciudad de Oran, en Africa, segun su estado y circunstancias en fin del año de 1789. Madrid, 1790.  
Cf. BELHAMISSI Moulay, «Description de la ville d'Oran». Alger, Majjalat Et-tarikh, n°11, 1981, pp. 5-38.
- 20 VALLEJO Don Joseph, Relacion de todas las obras de fortificacion y correspondientes a ellas que se han ejecutado en las Plazas de Oran, Mazarquivir, y sus Castillos, desde el dia 1° de Enero de 1734 hasta el presente de 1738: del numero y estado actual de su guarnicion, y de las demas disposiciones que se observan para su Gobierno Militar y Politico. Traduit et publié par PELLECAT Commandant Gaston, Rapport sur tous les ouvrages de fortification et ceux qui leur correspondent, qui ont été exécutés dans les Places d'Oran, Mers-el-Kébir et leurs châteaux, depuis le 1° janvier 1734 jusqu'à la présente année 1738, de l'effectif actuel de sa garnison et des autres dispositions que l'on observe pour son administration politique et militaire, Oran, BSGAO, 1926, pp. 211-238, p. 218.
- 21 HONTABAT don Harnaldo, op. cit.
- 22 EPALZA Mikel de et VILAR J.- B., op. cit., p. 153.
- 23 CAZENAVE Jean, «Les présides espagnols d'Afrique, leur organisation au XVIIIe siècle», Alger, R.A., 1922, pp. 225-269, 457-488, p. 479.  
La statue fut selon Cazenave perdue; mais, dont la représentation nous a été conservée par un dessin original figurant sur le plan que fit dresser l'architecte Tomas Terreiro. Cf. EPALZA Mikel de et VILAR J.- B., op. cit., p. 244 plan n°217 (Perspective du monument à Carlos III, à Oran, 1772).
- 24 TABALOSOS marquis de, op. cit., p. 363.
- 25 BENKADA Saddek et alii. «Oran, Passé, Présent et Perspectives». Conférence internationale sur le futur de la ville méditerranéenne - «Tradition et Futur urbain». CNUEH-Union Européenne. Venise 11,12 et 13 janvier 1996.  
Publié sous la direction de Anna Marson : Tradizione e futuro urbano. La città mediterranea di fronte alla sfida Habitat. Turin, L'Harmattan, 1996, pp. 95-105.



# PROBLÉMATIQUE DE LA RÉNOVATION URBAINE À ORAN

ABDELWAHID TEMMAR

Directeur d'Urbanisme et de la Construction d'Oran Algérie



## I - INTRODUCTION

La ville est une entité dynamique, elle évolue, se structure et vit selon un rythme qui lui est propre et qui lui permet de se distinguer des autres. Elle est perçue à travers diverses composantes qui influencent puissamment son image. La lisibilité de la structure spatiale de la ville influe sur la qualité de vie des citoyens.

Dépositaire d'un riche legs historique, la ville d'Oran à toujours su faire face aux périodes de déclin qu'elle a connues, elle constitue un exemple éloquent d'adaptation aux aléas de l'histoire. Ce riche passé historico-culturel, conforté par une intégration parfaite du bâti au site naturel concourt pour conférer à la cité oranaise une image mythique.

Aujourd'hui, le paysage de la ville montre toutefois des imperfections, notamment, des terrains en friches, des bâtiments abandonnés, des immeubles anciens, des espaces publics dégradés, un manque de cohésion..., lesquelles nuisent à sa lisibilité.

Alors que la dégradation du cadre bâti est totalement négligée par absence de moyens matériels et financiers certes mais surtout par incompréhension de la notion de copropriété.

- Notion de copropriété et les conséquences de la loi de cession 81-01 du 07/02/1981.
- Le loyer est insuffisant pour permettre d'effectuer les grosses réparations, à titre indicatif, dans certains pays européens, les frais réservés pour les grosses réparations représentent 20% du loyer.

## II - PROBLEMATIQUE DE LA RENOVATION

### 2.1 L'ETAT ACTUEL

L'Algérie a hérité d'un espace patrimonial immobilier important, qui est concentré dans les grandes villes. Il se trouve que ce patrimoine est aujourd'hui dans une situation de dégradation très avancée. Le tissu urbain de la ville d'Oran représente un cas d'étude qui peut être généralisé pour toutes les grandes villes d'Algérie.

La requalification de ce patrimoine immobilier ancien passe inéluctablement par une démarche scientifique multidimensionnelle (urbaine, sociale et économique), tout en agissant sur les facteurs qui participent à la congestion du secteur. Le tissu de la ville, dont un certain nombre d'immeubles, bien qu'ils représentent une culture non algérienne, constituent des témoignages de l'histoire d'Oran.

Cependant, ce patrimoine devrait, faire l'objet d'opérations de requalification et de protection prises au sens large et non pas seulement dans un protectionnisme entravant l'évolution de la ville.

La ville d'Oran à l'instar des autres grandes villes algériennes, se trouve confrontée à d'importants problèmes de croissance et de gestion. La problématique actuelle de son patrimoine immobilier nécessite une stratégie qui doit porter des solutions à l'état de dégradation du cadre bâti.

Le quartier de Sidi el Houari à titre d'exemple a atteint un degré de dégradation inquiétant, il est une plaie

dans le tissu du centre de par les détériorations dont il est objet et qui sont essentiellement dus au manque d'entretien, il est pourtant un des plus anciens quartiers de la ville et constitue un patrimoine d'une grande valeur historique.

Il s'agit d'engager une opération de restructuration de ce centre historique et de remettre en valeur les monuments, les cheminements, les perspectives et les places qui structurent cet espace qui constitue la mémoire de la ville.

L'identification et la connaissance des immeubles nécessitent des équipes qualifiées et un travail continu. Faire recours souvent aux archives pour établir l'historique de l'immeuble depuis sa construction.

### 2.2 APPROCHE GLOBALE SUR LE VIEUX BÂTI À ORAN :

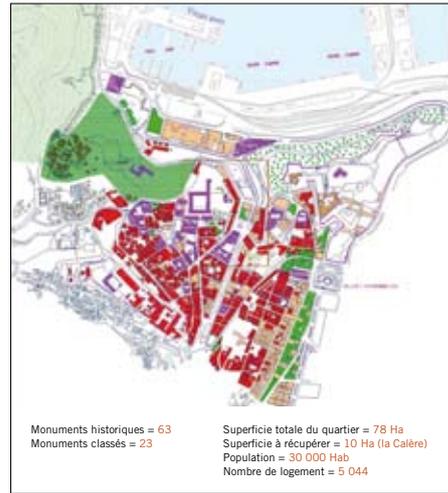
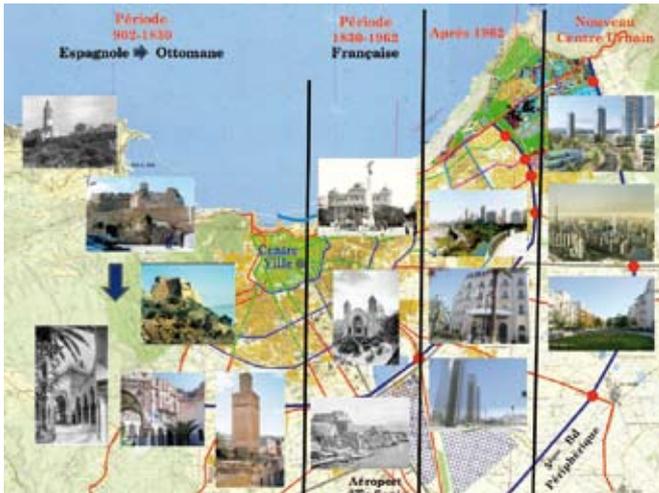
Il est important de bien définir le terme « vieux bâti ». Ce dernier doit-il être appréhendé par rapport à l'âge de l'édifice, à sa fonction dans le quartier qu'il occupe par rapport à son environnement immédiat ou à son degré de précarité. Si l'on aborde alors la question en termes de dysfonctionnements que génèrent ces vieux quartiers et de leur déficit en équipement, le « vieux bâti » n'est pas le seul concerné par ces caractéristiques.

On considère que la ville d'Oran est composée de quatre zones, souvent très distinctes, à savoir :

- Zone d'Habitat Historique (Appelée vieux bâti) réalisée généralement avant 1930, constitue pour la plupart des villes Algériennes les premiers centres urbains.
- Cette zone est caractérisée par une qualité Architecturale exceptionnelle et englobe la majorité des sites et monuments historiques.
- Zone d'Habitat de type "style international" (Réaliser entre 1930 – 1962). L'urbanisme de cette zone est caractérisé par le style « Hausmanien » avec des trames rectilignes et des îlots fermés. Cette zone qui représente une portion importante de la ville, et qui jouait le rôle de centralité urbaine de part les fonctions et les activités commerciales qu'elle englobait, commence à connaître les mêmes problèmes de prise en charge que la première zone.
- Zone d'Habitat nouvelle (après l'indépendance), caractérisée par la réalisation des grands ensembles urbains sous formes de Z.H.U.N, en continuité immédiate des anciens tissus urbains, caractérisées par des programmes d'Habitat respectifs avec des Architectures monotones qui ne reflètent pas l'aspect sociologique, culturel du citoyen Algérien.
- Zone d'Habitat précaire (Constructions spontanées et illicites). Ce type d'Habitat vient se greffer aux tissus urbains sur la périphérie des villes, et constitue réellement un obstacle pour toute gestion harmonieuse et bloque l'extension des villes.

### 2.3 EXPÉRIENCES ANCIENNES ET LES INSUFFISANCES :

Une première expérience a été engagée par les services des domaines de la wilaya d'Oran, elle consistait à vendre par adjudication les terrains libres Bien de l'Etat suivant un cahier des charges pré établi autorisant la construction du terrain dans les mois qui suivent



l'établissement de l'acte. Les quelques acquéreurs ont pu réaliser des projets d'habitat individuels, dont les résultats sont très encourageant. Les terrains ont été construits dans les délais et les projets ont permis la création de commerces et d'autres services indispensables au fonctionnement du quartier.

Au cours des dernières années, L'OPGI a mené d'importantes études dans les quartiers anciens, elles ont conduit à la création de secteurs sauvegardés, à la protection des centres villes et à la réhabilitation du patrimoine bâti qui est devenu un marché intéressant. Cependant, l'opposition rénovation ou réhabilitation est toujours présente, car pour de nombreux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre, il est plus facile de démolir et de reconstruire que de restaurer. On prétend aussi que la rénovation coûte moins chère que la restauration et la réhabilitation. En fait, le choix relève de nombreux facteurs ; techniques, économiques, sociaux, historiques, esthétiques,...etc.

L'étude de diagnostic est le passage obligé de toute réhabilitation.

Elle a pour but de permettre au maître d'ouvrage de décider :

- Conserver ou non l'édifice
- Hiérarchiser les priorités d'investissement
- Fixer le programme
- Fixer le phasage des travaux

Elle vise également à situer la démarche dans une problématique large. L'intervention sur un bâtiment exige non seulement une analyse approfondie de son état physique et des causes de sa dégradation, mais aussi une connaissance de ses usagers, de ses modes de gestion et d'entretien, de son fonctionnement et de son environnement.

Une description détaillée de tous les désordres constatés qui peuvent constituer un danger pour les habitants. Cette opération doit être prise en charge de l'étude à la réalisation, ce qui va permettre de valoriser l'idée de faisabilité de la réhabilitation auprès des autorités compétentes.

## 2.4 CONTRAINTES :

Les contraintes qui ont été mises en évidence lors de cette première expérience sont celles liées aux quatre aspects suivants :

### Aspect juridique :

Le problème de transfert des biens immobiliers par les services des domaines au profit de l'OPGI d'une manière systématique et rapide en attendant d'autres opérateurs.

### Aspect financier :

Le problème du financement pour la réhabilitation, qui soit durable et recyclable, car le financement temporaire et circonstanciel ne peut à lui seul créer une dynamique de réhabilitation.

### Aspect réglementaire :

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux ; le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction. Tout intervenant dans l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction.

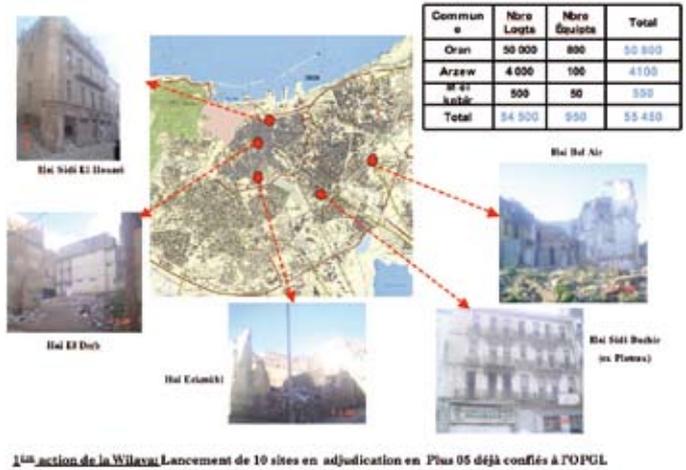
### Aspect organisationnel :

La réussite de toute opération de réhabilitation nécessite un travail de coordination entre les différents acteurs responsables APC, EPEOR, DUC, SONALGAZ, CTC et l'OPGI, le problème de recasement des familles qui habitent dans ces immeubles reste posé car par mesure de sécurité on ne peut envisager de faire les travaux sans libérer l'immeuble.

Les quelques tentatives initiées par les Wilayat ont très vite fait apparaître des nombreuses lacunes et difficultés à entreprendre des actions appropriées et de grande envergure.

Oran à travers les différentes périodes

Quartier Sidi el Houari



Ruine d'un bâtiment à Sidi el Houari

### III - OBJECTIF PRINCIPAL

L'analyse que propose la Wilaya d'Oran s'articule essentiellement autour des deux points suivants :

- Pour maîtriser la croissance urbaine et se prémunir contre les retombées négatives qui pourraient s'en suivre, il y a lieu tout d'abord de développer la planification en vue d'une gestion rationnelle des ressources disponibles dans le cadre d'une vision prospective à long terme, tendant à promouvoir une croissance urbaine harmonieuse et équilibrée, de manière à assurer le logement décent à la population et mettre en place les équipements et les infrastructures nécessaires pour améliorer les conditions de vie, protéger l'environnement et lutter contre la pollution. Il s'agit aussi de favoriser l'établissement d'activités économiques créatrices d'emplois, et de développer les moyens de transport et de communication afin de faciliter la mobilité à l'intérieur de la ville et de renforcer les liaisons nécessaires avec les autres centres urbains et les zones rurales.
- Les interventions dans le vieux tissu urbain sont imposées par les spécificités propres à chaque région voire chaque localité urbaine et leur prise en charge dans le détail, ne pouvant se concrétiser que localement. D'où l'idée d'envisager la mise en place d'une agence locale autonome qui intervient dans le cadre d'un programme de développement urbain intégré qui vise à améliorer le cadre bâti.

Cette réflexion présente de façon globale les arguments qui nous ont amenés à mettre en exergue la préoccupation de la wilaya d'Oran, essentiellement ces deux aspects et en particulier nos propositions.

#### PREMIÈRE EXPÉRIENCE D'ENVERGURE A MENER :

En attendant de maître en œuvre les différents mécanismes de prise en charge de la question de la rénovation urbaine en terme technique institutionnel et financier, de plusieurs secteurs sont tracés :

#### Action I : Identification des potentiels fonciers

*Foncier occupé par des activités incompatibles avec le tissu urbain :*

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), a permis en plus d'une étude de détail menée par la Direction d'urbanisme en 2003, d'identifier et d'actualiser ces activités et proposer leur transfert en dehors des tissus urbains.

Cent sept (107) sites occupés par des activités incompatibles avec la fonction urbaine représentant un potentiel Foncier à récupérer estimé à plus de 46 ha uniquement pour les deux premières zones d'habitat (Zone d'habitat historique et zone d'habitat de style international).

*Foncier occupé par les immeubles d'habitations menaçant en ruines ou détruits :*

Le tissu urbain relatif à la deuxième zone: zone d'habitat historique (vieux bâti) et zone d'habitat de type international représentent un patrimoine immobilier d'une valeur architecturale indiscutable, mais qui commence à présenter des effets de dégradation et de vétusté avancée.

La ville d'Oran connaît périodiquement des effondrements de bâtiments, engendrant des pertes humaines nécessitant un effort important des autorités locales pour reloger les sinistrés.

En l'absence de responsable réel des immeubles, les problèmes d'hygiène, de sécurité deviennent préoccupants.

Un recensement établi par les biens de la Wilaya en 2008 a permis d'identifier 1990 bâtiments habités par des ménages sur lesquels l'intervention en matière de rénovation est urgente.

#### Action II : Diagnostic technique des immeubles.

Pour mieux cerner le type d'intervention, il est obligatoire de connaître l'état du bâti. Suite aux différentes demandes de la Wilaya le Ministre de l'Habitat a inscrit une opération diagnostique pour quatre Wilaya (Alger, Annaba, Constantine et Oran). Pour le cas d'Oran il est proposé de diagnostiquer 54000 logements.

**Première expérience d'envergure à mener :**

En attendant de maîtriser en œuvre les différents mécanismes de prise en charge de la question de la rénovation urbaine en terme technique institutionnel et financier.

**Action 1: Identification des Potentiels Fonciers**

107 sites Identifiés  
Surface totale des parcelles à récupérer = 46 Ha



**Action 3: Opération Rénovation 200 Immeubles**



Un appel d'offre nationale et internationale a été lancé pour retenir les meilleures compétences en matière de diagnostic technique, d'où il faut rappeler que le règlement parasismique de 2003 sera tenu en compte. Au même moment, tous les immeubles qui sont déclarés menaçant ruine feront l'objet d'une enquête complémentaire sur l'aspect socio – économique des ménages. L'ensemble des données recueillies seront traitées par un Système d'Information Géographique.

**Action III: Opération renovation 200 immeubles.**

En attendant les résultats du diagnostic technique, une opération de rénovation de 200 immeubles a été inscrite pour un montant de 700 Millions DA. Trois sites ont été retenus composés de deux Boulevards «Stalingrad» et «Maata» et un îlot de bâtiment au centre ville.

**CONCLUSION**

La rénovation Urbaine à travers le monde répond à deux principes fondamentaux: un arsenal Juridique qui régleme cette intervention sur le tissu urbain, et un Acteur spécialisé qui met en œuvre les attentes des pouvoirs publics en jouant le rôle de coordinateur entre les différentes actions (citoyens, administration, et institutions financières).

Or en Algérie, et à Oran par exemple, les interventions restent ponctuelles d'où la nécessité de revoir la manière d'intervenir en matière de rénovation urbaine.



LE VIEIL ORAN EST-IL ÉLIGIBLE  
À UN CLASSEMENT MONDIAL ?  
LE VIEIL ORAN PEUT-IL ÊTRE DÉCLARÉ  
SECTEUR SAUVEGARDÉ ?

KOUIDER METAIR

Chargé de l'urbanisme, APC d'Oran  
Président de l'association Bel Horizon





Place Kléber

**N**ous avons toujours plaidé en tant que société civile, par le biais de l'association Bel Horizon pour la sauvegarde et la réhabilitation du Vieil Oran et sur un plan personnel en tant qu'élus local, en faveur de la protection du patrimoine oranais et de sa mise en valeur, au profit du bien-être des populations, du prestige de la ville et de son identité. Nous présentons, dans ce qui suit, un exposé des motifs qui montre que la ville d'Oran est éligible à un classement de l'Unesco et que le Vieil Oran doit être absolument et en urgence protégé par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, car la cité a perdu, depuis les années 70, pas moins d'une vingtaine de monuments, dont 5 classés, de 28 rues et d'un quartier! Sans parler du bâti ancien qui disparaît par pans entiers. Cet exposé se veut un élément de réponse, à la question centrale, qui reste à régler : Que voulons-nous faire de Sidi el Houari ?

## 1. ELÉMENTS CONFÉRANT UN STATUT PATRIMONIAL AU BÂTI DU VIEIL ORAN :

- Onze siècles de stratification urbaine, antiquité, arabo-musulmane, espagnole, ottomane et française et plus loin encore un site préhistorique qui a abrité une riche période néolithique.
- Existence d'un système de fortifications parmi les plus accomplis de la Méditerranée, véritable fleuron de l'architecture militaire de l'époque.
- Une Casbah-citadelle, avec ses portes monumentales et ses riches écussons.

## 2. LE VIEIL ORAN EST EN OUTRE COMPOSÉ DE :

- Un site préhistorique (grottes et cavernes...).
- Un site berbère dit Yfri, antérieur à la fondation de la ville de Wahran (Oran).

- La vieille ville arabe, l'Oran originel, datant du Xème siècle, de type andalou.
- La vieille ville espagnole qui s'est superposée à la précédente, la Kasbah devenant «El Cazaba,» depuis le XVIème siècle.
- Cinq cimetières musulmans et chrétiens (Sidi el Ghrib, Sidi el Fillali dit cimetière turc, Moul Eddouma, cimetière espagnol dit des cholériques, cimetière mozabite) et un cimetière israélien.
- Une vingtaine de châteaux-forts, forts, fortins et tours espagnols.
- Des dizaines de kilomètres de galeries souterraines, reliant ingénieusement différentes fortifications.
- Des minarets de différents styles, ottoman, andalou...
- Une ancienne cathédrale de style «romano», ayant été précédemment mosquée et synagogue.
- Plusieurs marabouts, représentant diverses écoles mystiques.
- Deux centres villes (l'un arabo-espagnol, l'autre colonial).
- Une source d'eau mythique: Ras el Aïn, qui donna naissance à la ville.
- Des monuments aussi pittoresques qu'imposants, tels que le Fort de Santa Cruz et la Basilique de la Vierge.
- Une grotte de stalactites et stalagmites.
- Des eaux thermales au lieu-dit «Les bains de la Reine» en référence à Juana La Loca (intégré actuellement à la base de Mers el Kébir).
- La plus grande rade naturelle de la Méditerranée, Mers el Kébir, dénommée Portus Divini par les Romains.
- Une promenade atypique dite de (Letang).
- Le Palais du Bey.
- Un parc naturel ayant déjà remporté le Prix Melina Mercouri, de l'Unesco-Grèce, du meilleur paysage culturel, en 2001(étude présentée par le centre de recherche CRASC).



### 3. CRITÈRES RELATIFS À L'INSCRIPTION DE BIENS CULTURELS SUR LA LISTE DU PATRIMOINE MONDIAL.

Un monument, un ensemble ou un site - tels qu'ils sont définis ci-dessus - proposé pour inscription sur la Liste du patrimoine mondial sera considéré comme ayant une valeur universelle exceptionnelle aux fins de la Convention lorsque le Comité considère que ce bien répond à au moins un des critères ci-après et au critère d'authenticité. En conséquence, tout bien devrait soit :

- Représenter un chef-d'œuvre du génie créateur humain.
- Témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture, ou de la technologie des arts monumentaux, planification des villes ou de la création de paysages.
- Apporter un témoignage unique ou du moins exceptionnel sur une tradition culturelle ou une civilisation vivante ou disparue.
- Offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des période(s) significative(s) de l'histoire humaine.
- Constituer un exemple éminent d'établissement humain ou d'occupation du territoire traditionnel représentatif d'une culture (ou de cultures), surtout quand il devient vulnérable sous l'effet de mutations irréversibles.
- Être directement ou matériellement associé à des événements ou des traditions vivantes, des idées, des croyances ou des œuvres artistiques et littéraires ayant une signification universelle exceptionnelle (le Comité considère que ce critère ne devrait justifier une inscription sur la Liste que dans des circonstances exceptionnelles, ou lorsqu'il est appliqué concurremment avec d'autres critères culturels ou naturels).

Par ailleurs l'UNESCO a dégagé les orientations suivantes :

Le Fort de Santa Cruz

1. Villes typiques d'une époque ou d'une culture...
2. Villes à caractère évolutif exemplaire...
3. Ceux des centres historiques recouvrant exactement le périmètre de la ville ancienne, aujourd'hui englobée dans une cité moderne. Dans ce cas, il est nécessaire de délimiter avec précision le bien à inscrire dans ses dimensions historiques les plus larges en prévoyant un traitement approprié de son environnement immédiat.
4. Secteurs, quartiers ou îlots...

Le Vieil Oran répond parfaitement à l'orientation III, et aux critères 2, 4 et 5.

En plus de la qualité monumentale, le Vieil Oran dispose d'une organisation spatiale, bien délimitée par le système de fortifications espagnol et la muraille d'enceinte d'origine.

Contrairement aux villes mortes, le Vieil Oran est une cité historique vivante. L'UNESCO relève néanmoins que :

*« ...par leur nature même, elles ont été et seront appelées à évoluer sous l'effet de mutations socio-économiques et culturelles, ce qui rend plus difficile toute évaluation en fonction du critère d'authenticité et plus aléatoire toute politique de conservation. »*

C'est un avertissement qui montre toutes les difficultés que nous allons rencontrer sur le terrain et que nous aurons à répertorier, à convaincre, à réhabiliter...

Mais d'un autre côté, il faut faire des choix stratégiques pertinents et penser à utiliser tous les régimes de protection prévus par la loi 98-04 (Titre III, article 8) :

- Inscription sur l'inventaire supplémentaire
- Le classement
- La création de «secteurs sauvegardés»

En conclusion, nous pourrions dire que ce n'est pas parce que le quartier de Sidi El Houari répond



Quartier Sidi el Houari

aux conditions, de secteur sauvegardé, qu'il faut automatiquement, faire ce choix, et sur l'ensemble du quartier, car la question à régler est celle de la faisabilité du dispositif et de l'adhésion de la population. D'où la question centrale à laquelle nous devons apporter une réponse : que voulons-nous faire de Sidi El Houari ? Mais en attendant, nous pensons qu'il y a urgence en la matière, car de nouveaux enjeux s'imposent :

- 1er enjeu : Le gigantesque effort de construction de logements n'a pas profité au Viel Oran, mais épargné le secteur à Oran disposant de réserves foncières importantes, plus que n'importe quel autre quartier. Il va inévitablement attirer des spéculateurs et des promoteurs et par conséquent une question va se poser : Quels types de constructions et pour quelles catégories ?
- 2ème enjeu : Les nouvelles constructions érigées actuellement et depuis les années 80, sont des barres uniformes sans goûts, sans repères, sans identité. La réhabilitation du Viel Oran revêt par conséquent un enjeu identitaire.
- 3ème enjeu : Les confusions de concept engendrent des cafouillages méthodologiques. Il y a là un enjeu clarificateur et formateur important : restauration, réhabilitation, rénovation urbaine, rénovation douce, restitution, sauvegarde, transformation, revitalisation il faut savoir ce qu'on veut !
- 4ème enjeu : Le processus de réhabilitation est un acte intellectuel et pas seulement technique, mais il ne doit exclure aucun partenaire. Il doit nécessairement être consensuel, c'est-à-dire associer les populations locales. Il y a là manifestement un enjeu politique.

# LA VILLE D'ORAN ET LE QUARTIER DE SIDI EL HOUARI

Nouveaux enjeux urbains

**RABIA MOUSSAOUI**

Direction de la culture à la Wilaya d'Oran





## HISTORIQUE DE SIDI EL HOUARI

Le site original d'Oran qui a connu une implantation humaine dès la préhistoire est le versant oriental du Murdjadjo attesté par les nombreuses grottes. Ce sont les conditions offertes par le site: l'abri maritime, possibilité de défense, la présence de multiples sources d'eau qui permirent aux andalous de créer la petite cité Ouahran, «construite sur un mamelon de la rive gauche du ravin, entourée d'une enceinte de terre durcie, elle fut dotée par la suite d'une citadelle ou kasbah qui peut être considérée comme le noyau initial de l'agglomération urbaine».

On peut prétendre alors que la Kasbah, en l'absence de documents graphiques de la période, devenue aujourd'hui «la Blanca» un sous quartier de Sidi El Houari, a subi le développement de la cité arabo - musulmane jusqu' à la prise d'Oran par les espagnols en 1509.

Le tremblement de terre provoque le départ des espagnols en 1792, qui étaient assiégés et harcelés par les tribus de la région, appuyés par les Turcs.

Le Bey Mohamed El Kabîr caractérise la période turque qui s'en suivit par la construction d'une nouvelle ville. Il lui redonna un élan de développement par une politique intelligente de repeuplement.

L'espace urbain déborde alors très vite le ravin pour créer au profit de la communauté juive le quartier DERB. Les chefs de tribus résidaient intramuros, les quelques espagnols à La Calère et les autres familles en dehors des murailles à Karguentah. Le peuplement ne tarda pas à provoquer la crise du logement: les grottes des ravins du Murdjadjo sont habitées.

La période turque s'achevait en 1831 avec le résultat d'une nouvelle ville construite avec ses cinq quartiers ainsi que les faubourgs qui se sont formés suite à la saturation de la ville.

Les français complétèrent la structuration et l'occupation de Sidi Houari en se confinant à l'intérieur de la muraille pendant les douloureuses premières années d'occupation en construisant d'une part les dessertes entre les différents sous quartiers et d'autre part le Boulevard Stalingrad et la rue des jardins.

Au lendemain de l'indépendance, les plans d'équipement des communes, le plan triennal et le 1<sup>er</sup> quadriennal eurent très peu d'impact sur l'extension et l'urbanisation de la ville vidée de la majorité des habitants; on y acheva les programmes du plan de Constantine et on y reconvertit quelques espaces militaires en équipement universitaire.

C'est avec le 2<sup>ème</sup> plan quadriennal, que l'urbanisation allait prendre un autre élan et continuer dans les mêmes formes et axes tracés par la colonisation: le type d'urbanisation allait être perpétué; malgré l'énorme effort de construction, le résultat ou le produit urbain et les tendances sont les mêmes que ceux hérités et observés de la période coloniale.

Le fait urbain est marqué par:

- L'extension vers l'Est
- La marginalisation de la zone ouest (Planteurs, Ras El Ain et Sidi El Houari)
- Le dépérissement du tissu urbain
- L'absence de planification urbaine et la poursuite de l'exclusion des populations vers les agglomérations périphériques
- La conurbation d'Oran avec quelques agglomérations de création coloniale récente (Alberville, Fernandville, Bir El Djir).

## IMPACT DE SIDI EL HOUARI

La richesse du Sidi El Houari s'exprime tout particulièrement à travers son historique «la concentration des sites historiques classés et non classés» et ces habitations, où l'on sent la compétition artistique « Espagnole, Turque et Française »

## LES NON CLASSÉS

### La Kasbah

- Architecture : Arabo-Mauresque
- Période : Mérinide
- Localisation : Sidi El Houari (Noyau d'Oran)



La Kasbah est un sous quartier de Sidi El Houari, a subi le développement de la cité arabo-musulmane jusqu' à la prise d'Oran par les espagnols en 1509.

#### Les Donjons

- Architecture : Arabo-mauresque
- Période : Mérinide
- Localisation : à l'intérieur du Fort château Neuf Sidi El Houari

Le Donjon est une construction de forme étoilée à trois grosses. Ces tours apparentes seulement à l'extérieur, font corps avec le reste du bâtiment. Au sommet du bâtiment, un chemin de ronde intérieur permettait aux défenseurs de circuler à l'abri et hors de vue. Les murs ont deux mètres d'épaisseur; aucune inscription, aucun détail ornemental ne permettent d'identifier d'une façon certaine son attribution au Mérinide au XIV Siècle. Ces tours constituaient, avant l'expédition de Ximènès, le seul ouvrage commandant Oran, sur la rive droite de l'oued- Rehhi. A l'Est il y a une quatrième tour moins haute, et se terminant au sol par un glacis pareil à une énorme excroissance. Dans l'état actuel des lieux on ne comprend pas quel en était l'usage. Elle devait se rattacher à d'autres constructions maintenant disparues.

#### Le Bain Turc

- Architecture : Arabo-Mauresque
- Période : Ottomane
- Localisation : Sidi El Houari

Les Bains turcs sont construits par le Bey Bouchlaghem en 1708 et utilisés ensuite par les français comme lieu de laverie. Ils sont composés d'une multitude de petites pièces e 4 à 15 m2, une grande terrasse et une grande cour, actuellement occupées par l'Association Santé Sidi El Houari.

#### PROPOSÉS AU CLASSEMENT

##### Ancienne Préfecture

- Architecture : Coloniale

- Période : Française
- Localisation : Ex Préfecture d'Oran (Bd Stalingrad) Sidi El Houari

Ancienne préfecture

L'Opéra d'Oran

L'Ancienne préfecture, délicatement décorée, elle dispose d'un toit ouvrant.

#### Kiosque à Musique

- Architecture : Coloniale
- Période : Française
- Localisation : Sidi El Houari

#### Théâtre Régional d'Oran

- Architecture : Coloniale
- Période : Française
- Localisation : Place d'Armes

#### CLASSÉS

##### La Fontaine de la Place Emirat

- Architecture : Coloniale
- Période : Française
- Localisation : Place d'Armes

On pouvait lire l'inscription : « construit sous le règne de Charles IX, par le conseil du gouvernement de cette place, 1789 » aujourd'hui disparue

##### La Porte Espagnole

- Date Classement: 29/12/1906
- Architecture : Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Attenante à la Casbah, Rue des frères Dahi, Sidi El Houari

Cette sculpture est certainement l'une des plus importantes et des plus beaux vestiges de l'architecture espagnole, encore préservée, en partie du moins, depuis le 16ème siècle, puisque c'est en 1589 qu'elle fut exécutée sur l'ordre du capitaine général Don Pedro de Padilla. Malheureusement, le riche écusson à plusieurs armoiries avec colonnes creusées et pilastres qui en ornent la façade, a subi des dégâts inestimables.



Porte de Canastel

Eglise de Sant Louis

### La Porte de Canastel

- Date Classement: 06/08/1953
- Architecture: Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Rue Boudali Hasni, Ex: Place Kléber Sidi El Houari

En fait, il y aurait eu deux portes dites «de Canastel», Place Kléber. L'une était devenue «Le Bar Soudanais». Ce serait par une de ces portes que le Cardinal Ximénès de Cisneros aurait fait son entrée dans Oran en 1509.

### La Porte du Santon

- Date Classement: 06/08/1953
- Architecture: Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Rue du Petit Santon, Bab El Hamra Sidi El Houari

L'Ouvrage appelé Porte du Santon n'était pas à proprement parler une porte de la ville. Il se rattachait à une importante fortification extérieure édifiée vers 1754 et appelé «La Barrera» qui servait à barrer le chemin de la Marine accessible de ce côté en venant de la Montagne.

### La Porte de la Manutention Militaire

- Date Classement: 26/11/1907
- Architecture: Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Rue J.F Kennedy, Pêcherie d'Oran, Sidi El Houari

Le magasin à vivres du quai Sainte-Marie a son portail surmonté d'un magnifique écusson aux armes d'Espagne avec l'Inscription 1764.

### Eglise Saint-Louis

- Date Classement: 02/01/1952 reclassé le: 20/12/1967
- Architecture: Religieuse Chritienne
- Période: Espagnole
- Localisation: Place de l'Hopital Baudens, Sidi El Houari

Dominant le quartier de la Marine, l'église Saint Louis, qui servit de cathédrale jusqu'au début du siècle en attendant la construction du nouvel édifice à Karguentah, était voisine de l'hôpital Baudens. Elle constitue un témoignage d'une époque révolue. Faisant au départ office d'une chapelle pour un couvent de moine, elle n'a pas cessé de changer d'appellation et de fonction culturelle jusqu'en 1959 date de son classement comme monument historique de la ville par les pouvoirs coloniaux. Ainsi après son édification elle devient église de Notre Dame de la Victoire puis chapelle du St Christ.

### Tambour San-José

- Date Classement: 02/01/1952
- Architecture: Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Sidi Brahim el Tazi, ex: rue des Jardins, Sidi El Houari

Le Tambour constituait l'entrée d'un important réseau de souterrain, porte un écusson espagnol aux armes de castille. La porte actuelle a remplacé la porte qui fut reconstituée vers 1950 sur ordre de la municipalité pour remplacer la porte initiale.

### Le Château Neuf (Muraille, Echauguette d'angle, Ecusson)

Le Château-Neuf, malgré son nom, est une vieille citadelle. Les trois grosses tours massives, sans élégance, qui forment le donjon de l'ouest, permettait de découvrir l'ennemi sur tous les fronts et assuraient la protection fortifiée des bâtiments militaires qui en dépendaient, appelés d'abord le Fort Neuf, ensuite le Rozalcazar des Espagnols qui s'employèrent à en agrandir et à renforcer les ouvrages défensifs. Le Château-Neuf n'ayant pas été atteint par le séisme de 1790, le bey d'Oran, Mohamed El-Kébir, dès le départ des Espagnols en 1792, y fait aménager ses appartements.

- Désignation: Ecusson Espagnole
- Date de Classement: 23/07/1952



- Architecture: Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Mur EST de l'enceinte du Château-Neuf.

Notamment sur le mur extérieur du Château Neuf, au droit de la rampe de Valès, l'Ecusson est très haut, dissimulé par les arbres, a subi les intempéries et le manque d'entretien.

- Désignation: Echauguette d'angle
- Date de Classement: 23/07/1952
- Architecture: Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Forteresse château Neuf

Echauguette d'angle du mur d'enceinte du château neuf, presque la totalité des Echauguettes est effondrée.

- Désignation: Porte d'entrée du château Neuf
- Date de Classement: 29/12/1906
- Architecture: Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Rue Meftah kouider (château Neuf)

- Désignation: Inscription au dessus de la porte
- Date de Classement: 21/10/1950
- Architecture: Militaire
- Période: Espagnole
- Localisation: Rue Meftah kouider (château Neuf)

La porte d'entrée du château Neuf est surmontée de deux inscriptions superposées, l'une espagnole de 1760, l'autre turque de 1792, dissimulées et illisibles par le manque d'entretien.

#### Le Palais du Bey

- Date de Classement: 23/07/1952
- Architecture: Religieuse musulmane
- Période: Ottomane
- Localisation: Rue Meftah Kouider (Ex: Château Neuf)

Le Palais du Bey construit à l'intérieur du Château Neuf par le Bey Mohamed El Kébir Ben Ottman en 1792, dont il a fait sa résidence. L'intérieur du Palais était divisé en deux parties distinctes:

- L'une, demeure du Bey,
- L'autre Palais proprement dit.

Pendant la période coloniale des transformations ont été apportées au plan et à la construction. Le général commandant la division occupait la demeure du Bey.

#### La Mosquée du Pacha

- Date Classement: 06/08/1952
- Architecture: Religieuse musulmane
- Période: Ottomane
- Localisation: 1, Rue Benamar Boutkhil (Ex: rue Philippe), Sidi El Houari

La Mosquée du Pacha captive la curiosité des passants. Son minaret domine la plupart des maisons et séduit le regard par l'élégance de ses proportions. Il est de forme octogonale, orné de raies en relief imitant le joint de pierres de taille et entouré, à chacun de ses trois étages, de zones émaillées et quadrillées comme des mosaïques. Le minaret, placé sur la rue de la Mosquée, est un des plus jolis de l'Algérie, il est octogone et va en s'amincissant. La grande mosquée ou mosquée du Pacha, située au tournant de la rue Philippe, a été fondée sous le Beylik de Mohammed Kébir, par ordre de Baba Hassen, Pacha d'Alger, en mémoire de l'expédition des Espagnols, avec l'argent provenant des esclaves chrétiens.

#### La Mosquée de la Perle

- Date Classement: Liste 1900
- Architecture: Religieuse musulmane
- Période: Ottomane
- Localisation: Place de la Perle, Sidi El Houari

La Mosquée de la Perle sur la place du même nom, a été construite en 1793. Elle se singularise par son minaret à base carrée, qui rappelle les mosquées de

La Mosquée du Pacha

Porte d'entrée du Château Neuf



#### Palais du Bey

Tlemcen et d'Andalousie, avec ses arcatures aveugles et ses dentelles de briques.

#### La Koubba et la Mosquée Imam El Houari

- Date de Classement: 20/12/1967
- Architecture : Religieuse musulmane
- Période : Ottomane
- Localisation : Rue du Vieux Château (Sidi El Houari)

La Koubba et la mosquée qui lui attenante, ont été construites en 1793 à l'endroit où celui-ci habitait de son vivant par le Bey Mohammed Ben Osmane El Kebir, en hommage au Saint Patron de la Ville.

#### La Demeure du Bey Hassan

- Date de Classement: 23/12/1954
- Architecture : Musulmane
- Période : Ottomane
- Localisation : Rue Benamara Boutkhil Oran. ex: rue Philippe, Sidi El Houari

A coté de la mosquée du Pacha, se trouvait l'ancienne demeure de Hassan, marchand de tabac, devenu Bey d'Oran en 1812. Edifiée en 1700, la maison fut restaurée en 1900.

Le soubassement longeant la rue Philippe avait été consolidé lors de sa construction, par deux larges pierres plates portant des inscriptions en espagnol et encore visibles dans le mur de l'angle.

#### La Promenade de l'Etang

- Date de Classement: 23/07/1952
- Période : Française
- Localisation : Actuel Ibn Badis

La promenade de l'Etang, actuellement Ben Badis, est un jardin original et attrayant.

#### La Porte du Caravansérail

- Date de Classement: 19/01/52
- Architecture : Militaire
- Période : Française
- Localisation : Rue Zouave Sidi El Houari

En face de l'ancien musée Nessler, dans la rue du Cirque ou Berth-Abrecht, existait autrefois deux jolies portes de pierre ornées de sculptures dans un assez mauvais état de conservation. C'est tout ce qui restait d'un caravansérail construit en 1848, par l'autorité militaire, pour installer un vaste marché. Celui-ci devint ensuite l'hôpital Saint Lazare ; abandonné en 1883, il fut démolli plus tard.

Le 13 juillet 1954, la porte du Caravansérail fut déménagée et reconstituée dans un cadre digne de sa beauté dans les jardins de la Promenade de l'Etang le 06 Avril 1955. Les visiteurs peuvent découvrir dans la verdure un magnifique arc de triomphe.

Actuellement ce patrimoine architectural est en train de se dégrader et à certains égards même de disparaître. Cette situation est engendrée par des facteurs naturels et anthropiques. Les habitations anciennes sont minées par l'humidité et le manque d'entretien, elles sont dans un état de vétusté avancée.

#### PROJECTION DE SIDI EL HOUARI

La rénovation de ce quartier est nécessaire pour la sauvegarde du patrimoine, afin de revaloriser les traditions des populations et de favoriser le développement économique de la ville pour devenir un véritable pôle d'attraction touristique, avec de meilleures perspectives de développement pour les populations.

Il a pour objectif le réaménagement de cet espace morcelé, dont le potentiel de valorisation urbaine est particulièrement important, il permettra :

- de régler la préoccupation envisagée pour le Secteur;
- de renforcer les capacités communautaires
- de contribuer à la revitalisation du quartier,

#### SECTEUR SAUVEGARDÉ DE SIDI EL HOUARI

Pour parvenir à adapter ce quartier à la vie moderne, un plan d'action est envisagé pour la création d'un secteur sauvegardé, à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans une démarche d'urbanisme qualitatif et tout en préservant architecture et cadre bâti du quartier Sidi el Houari.

Dans un secteur sauvegardé, les programmes de rénovation et d'aménagement sont encadrés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, dont l'objectif est beaucoup plus large et pertinent puisqu'il s'agit de préserver l'aspect du quartier entier à tous les niveaux : façades, rues, cours, toitures... tout en conservant le cadre urbain et l'architecture ancienne et :

- Éviter la disparition ou une atteinte irréversible du quartier historique (instituer des mesures juridiques de protection).
- Requalifier le patrimoine historique, architectural et urbain et moderniser les logements anciens pour assurer une qualité d'occupation conforme au mode de vie contemporain (au moyen de mécanismes spécifiques d'intervention opérationnelle).

Il s'agit, à l'aide de règles et prescriptions spéciales, d'inscrire tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant, et sans porter atteinte à ses qualités historiques, morphologiques, architecturales.

Un plan de sauvegarde et de mise en valeur du vieil Oran est en voie d'élaboration. Une première action de ravalement de la façade d'un ancien immeuble du quartier historique de Sidi El-Houari, a été retenue dans le cadre du projet "Archimedes", de la 4<sup>e</sup> Conférence internationale sur le projet euro-méditerranéen regroupant des urbanistes algériens et étrangers. Cette action pourra être généralisée à l'ensemble des bâtisses de Sidi El-Houari et des quartiers mitoyens pour revitaliser le vieil Oran.

Deux autres opérations, initiées au titre du programme "Archimedes", sont en voie de concrétisation, portant respectivement sur le recensement du patrimoine urbain et la production d'idées d'aménagement par de jeunes architectes.

## ENJEUX ET OBJECTIFS DU QUARTIER SIDI EL HOUARI

Les enjeux :

- Faire de ce Quartier un produit touristique performant, qui figurera parmi les meilleurs dynamismes de la ville.
- Permettre l'exploitation des potentialités spécifiques de notre ancien centre.
- Mettre en avant le dynamisme économique du centre historique à la fois par le maintien d'activités anciennes et de commerces de détail en direction des habitants eux-mêmes et par le développement d'une forme de tourisme culturel.

Les objectifs sont:

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine culturel,
- Restaurer les immeubles et moderniser les logements,
- Réglementer et restructurer le centre historique,
- Améliorer l'environnement et le cadre de vie,
- Développer la fréquentation touristique,

- Combattre le chômage,
- Permettre l'insertion sociale de jeunes,

L'enjeu essentiel de cette intervention consistait à préserver la trame historique-esthétique du Centre historique, tout en renforçant son tissu social, de veiller sur le respect de l'identité culturelle, de l'amélioration des conditions de vie.

## LES ÉLÉMENTS DE PROTECTION

### LES MONUMENTS INSCRITS

La loi des sites et monuments permet une meilleure protection des espaces marqués par l'empreinte humaine. Il s'agit de les mettre en valeur les monuments par la loi et la protection de leurs abords comme elle le permet.

La mission est de veiller sur ces immeubles inscrits au titre des monuments, de donner un avis sur les travaux nécessaires et constituer leurs dossiers de classement.

### LES MONUMENTS CLASSÉS

Les sites et les monuments classés sont en principe inconstructibles. Les déclarations de travaux, les permis de construire ou de démolir relèvent du ministère chargé de la Culture, après examen par la commission des sites et monuments.

On peut autoriser des aménagements s'ils s'intègrent harmonieusement au site. Les dossiers, instruits par la Direction de la Culture sont soumis à l'avis du Ministère de la Culture et présentés devant la commission des sites et monuments.

### LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le rayon de protection légale autour d'un monument historique est de 500 mètres. Cette protection naît automatiquement dès lors que l'édifice est classé ou inscrit. Dans tout ce rayon toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles (façades, couvertures) ou les travaux qui modifient les lieux extérieurs nécessitent l'approbation du service concerné du ministère de la culture.

L'objectif est de protéger la relation entre un édifice et son environnement. Il faut donc veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), au soin du traitement des sols, au mobilier urbain, à l'éclairage...

La protection des espaces urbains est également un des objectifs du plan de sauvegarde, le traitement des places, la conservation des alignements d'arbres et des espaces boisés sont réglementés en laissant, une fois encore, une certaine souplesse dans les aménagements et la fonctionnalité des lieux.

Tous les monuments du Quartier sont proches les uns des autres, leurs zones de protection sont combinées. Elles permettent la protection du Quartier Sidi El Houari « centre historique »

### LE SECTEUR SAUVEGARDE

Il s'agit ici de conserver un cadre urbain et une architecture ancienne tout en permettant une intégration et une évolution harmonieuse des besoins urbains actuels.

C'est une démarche d'urbanisme qualitatif qui veut inscrire tous les actes d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de ce qui existe déjà.

Il faut prendre en compte le patrimoine ancien et recomposer les abords en fonction, pour ne pas le dénaturer, sans pour autant sacrifier les éléments d'aménagement urbain exigés par la ville contemporaine :

- un document définissant le secteur sauvegardé, le règlement qui s'y applique, et les composantes de l'architecture du Quartier.
- des fiches techniques dont l'objectif est de présenter des principes et des conseils de restauration de bâti en cohérence avec le règlement du secteur sauvegardé.

Seront soumis à l'attention des professionnels (architectes, agents immobiliers, artisans ...) et des particuliers qui souhaitent entreprendre des travaux extérieurs ou intérieurs sur des bâtisses placées dans le secteur protégé en vue de lui permettre de comprendre la complexité de l'architecture et les enjeux du respect de notre patrimoine.

#### **IMMATÉRIEL (SELON LA CONVENTION DE 2003)**

On entend par «patrimoine culturel immatériel» les pratiques, représentations, expressions, connaissances et savoir-faire - ainsi que les instruments, objets, artefacts et espaces culturels qui leur sont associés - que les communautés, les groupes et, le cas échéant, les individus reconnaissent comme faisant partie de leur patrimoine culturel.

Ce patrimoine culturel immatériel, transmis de génération en génération, est recréé en permanence par les communautés et groupes en fonction de leur milieu, de leur interaction avec la nature et de leur histoire, et leur procure un sentiment d'identité et de continuité, contribuant ainsi à promouvoir le respect de la diversité culturelle et la créativité humaine.

Il se manifeste dans les :

- les traditions et expressions orales,
- les arts du spectacle ;
- les pratiques sociales, rituels et événements festifs ;
- les connaissances et pratiques concernant la nature et l'univers ;
- les savoir-faire liés à l'artisanat traditionnel.

### **ENJEUX DU PATRIMOINE IMMATÉRIEL**

Le capital immatériel a un impact considérable sur l'activité économique. Dans une économie où l'immatériel devient essentiel dans un cadre concurrentiel pour les agents économiques. Les autorités publiques doivent veiller au respect de leur capital dans le temps comme dans l'espace pour préserver leur liberté d'action comme leurs actifs, où le transfert de savoir-faire, d'informations, de supports de communication peuvent être envisagés et sont au cœur de la démarche.

On vise à assurer la viabilité du patrimoine culturel immatériel, y compris l'identification, la documentation, la recherche, la préservation, la protection, la promotion, la mise en valeur, la transmission, essentiellement par l'éducation, ainsi que la revitalisation des différents aspects de ce patrimoine.

#### **SAUVEGARDE**

Les États parties doivent prendre les mesures nécessaires pour garantir la sauvegarde de leur patrimoine immatériel ; dans le cadre de leurs activités de sauvegarde, ils doivent s'efforcer d'assurer la participation la plus large possible des communautés, des groupes et, le cas échéant, des individus qui créent, entretiennent et transmettent le patrimoine et les associer activement à sa gestion. Ils doivent également s'efforcer de mettre en valeur la fonction de ce patrimoine dans la société et veiller à la reconnaissance, au respect et à la mise en valeur du patrimoine culturel immatériel dans la société.

La protection du patrimoine culturel Immatériel est assurée par :

- sa transmission de génération en génération ;
- sa recréation en permanence par les communautés et les groupes, en fonction de leur milieu, de leur interaction avec la nature et de leur histoire ;
- sa procuration aux communautés et aux groupes un sentiment d'identité et de continuité ;
- sa contribution à promouvoir le respect de la diversité culturelle et la créativité humaine ;
- sa conformité aux instruments internationaux relatifs aux droits de l'homme ;
- sa conformité aux exigences de respect mutuel entre les communautés et de développement durable.

Baucoup d'éléments du patrimoine culturel immatériel sont mis en péril par manque de moyens, d'appréciation et de compréhension

#### **OBJECTIF**

- La Sauvegarde du patrimoine culturel immatériel,
- le respect du patrimoine culturel immatériel des communautés, des groupes et des individus concernés,
- la sensibilisation aux niveaux local, national et international à l'importance du patrimoine culturel immatériel,

La Proclamation visait à :

- sensibiliser à l'importance du patrimoine oral et immatériel ainsi qu'à la nécessité de le sauvegarder
- recenser le patrimoine oral et immatériel de l'humanité et en dresser la liste
- inciter les pays à établir l'inventaire et à prendre des mesures juridiques et administratives pour protéger le patrimoine oral et immatériel ;
- promouvoir la participation des artistes traditionnels et des praticiens locaux au recensement et à la revitalisation du patrimoine Immatériel.

La Convention introduit l'idée de « représentativité », qui pourrait signifier, à la fois : la créativité de l'homme, mais aussi du patrimoine culturel des communautés.

Le domaine des traditions et expressions orales inclut une très grande variété de formes : proverbes, énigmes, contes, comptines, légendes, mythes, chants et poèmes épiques, incantations, prières, psalmodies, chants, représentations théâtrales, etc.

Elles transmettent un savoir, des valeurs et une mémoire collective et jouent un rôle clé dans le dynamisme culturel ; nombre d'entre elles ont de tout temps constitué une distraction populaire. Bien que la langue soit un élément essentiel du patrimoine culturel immatériel. Elle doit néanmoins être sauvegardée en tant que vecteur.

Les traditions et expressions orales sont le plus souvent transmises de bouche à oreille, ce qui entraîne généralement des modifications plus ou moins importantes. Leur représentation fait recours à la combinaison - variable selon le genre, le contexte, d'imitation, d'improvisation et de création.

Certaines formes d'expression sont courantes et peuvent être utilisées par l'ensemble de la communauté; d'autres sont pratiquées par des groupes restreints.

Si la langue est essentielle à la plupart des formes. La perte d'une langue entraîne inévitablement la perte de traditions et expressions orales, mais c'est parallèlement dans ces expressions orales et leurs représentations sociales et culturelles qu'une langue est la mieux préservée. Les langues vivent dans les chants et les récits, les énigmes et les poèmes ; la sauvegarde des langues et celle des traditions et expressions orales constituent donc deux aspects d'une même mission.

### **INVENTAIRE**

Inventaire du Patrimoine Immatériel vise à identifier, à documenter et à valoriser des savoirs, des savoir-faire et des pratiques qui se trouvent sur le territoire et qui contribuent à sa richesse et à sa diversité.

L'objectif de cet inventaire est d'abord de connaître et de reconnaître les porteurs et porteuses de traditions et de permettre à l'ensemble de la population de découvrir ces personnes qui participent à la dynamique culturelle, économique et sociale de leur milieu, voire à sa revitalisation.

## **LES LISTES DU PATRIMOINE IMMATÉRIEL**

Les arts et spectacle qui recouvrent le quartier sont :

### **WAADA IMAM EL HOUARI:**

Comme de coutume, la cérémonie de la grande Waada traditionnelle annuelle de Sidi El Houari comporte des animations folkloriques de karkabous ainsi que la fameuse selka qui consiste à regrouper de jeunes talebs autour de la lecture du Coran durant toute la nuit jusqu'à l'aube...

Les expressions vocales connues :

### **CALENTITA:**

Terme espagnol, qui existe à l'ouest depuis le 16ème siècle, vient de caliente (chaud). Il y avait des prisonniers que les navires espagnols laissent sur les côtes oranaises avec des sacs de pois chiches secs, qu'ils préparent et mangent tout chaud.

### **BOUTIQUE DU BEY HASSEN:**

Il existait sur le Vieux Quartier une boutique (du Hassen Bahi, dernier Bey d'Oran), il exerçait la vente du tabac, pipes, objet de bazar, etc ..... , une des pratiques très anciennes liées à la vie quotidienne et aux traditions culturelles des habitants, avec l'usage d'occupation des trottoirs adjacents à leur boutique, sortir sa chaise pour contempler devant la mosquée, une place agrémentée d'arbres et de cafés maures, animés par le va et vient des habitants.

### **TRAMWAY:**

Sur le boulevard Stalingrad du quartier de Sidi El Houari existait le Tramway traditionnel.

Le quartier Sidi el Houari est un quartier historique par excellence, il est « le vieux Oran ».

## **CONCLUSION**

Ce quartier est considéré comme un symbole de passage de plusieurs civilisations, dont-il recèle un héritage culturel légué par ces diverses occupations qu'a connues la ville (arabe, espagnole, ottomane, française).

Il est chargé d'histoire et a acquis une valeur symbolique, il sert de support à la mémoire collective et de repère par rapport au passé.

La valorisation de ce patrimoine concernera la protection et à prévoir un ensemble d'instruments destinés à sauvegarder et à en assurer la reconnaissance, avec la participation des communautés et groupes concernés tout en gardant une valeur d'usage lorsqu'il est bien utilisé, et demeure économique par son attraction et sa fréquentation touristique.



# VERS UNE IMAGE GLOBALE ET CONCERTÉE DU QUARTIER SIDI EL HOUARI

La participation sociale comme élément clé dans la revitalisation  
du vieil Oran.

## MARINA CALVO PÉREZ

Anthropologue Sociale et Culturelle.  
Responsable de projets à l'Agence Espagnole  
de Coopération Internationale pour le Développement à Oran



L'intégration de l'approche sociale et culturelle constitue aujourd'hui un volet indispensable dans tout projet intégré de revitalisation de quartiers urbains en crise. La ville étant conçue comme un ensemble d'aspects architecturaux, historiques, environnementaux, sociaux et humains, elle ne peut être abordée que dans la totalité des enjeux propres au territoire dans lequel elle agit. Cette construction multidimensionnelle de la ville permettra un rapprochement à la réalisation de projets urbains plus durables et équitables. Le cas du quartier de Sidi el Houari n'est pas différent: connu par sa richesse historique et architecturale mais aussi par les problèmes de détérioration et vétusté de l'habitat; l'aspect socioculturel révèle aussi quelques tendances existantes dans le quartier qui ne font que souligner sa singularité mais aussi l'exemplification de phénomènes sociaux fréquents dans les milieux urbains. Un défi s'annonce dans la façon d'intégrer ces composantes dans toutes les phases de la planification urbaine: le diagnostic, la planification, l'exécution et le suivi. La présentation qui suit, issue d'un regard externe, dans ma condition d'étrangère, et interne, d'après une immersion dans le quartier de Sidi el Houari, dans lequel je travaille cela fait quelque temps, abordera une réflexion sur les tendances socio urbaines existantes dans le quartier, à travers les résultats d'une expérience participative réalisée avec la population en Mars 2007. Ceux-ci nous apportent, comme nous le verrons, de nombreux éléments utiles pour une approche du quartier Sidi el Houari qui nous permet de le comprendre dans la multiplicité, parfois problématique, de ses facettes. C'est cette approche globale qui pourrait se relever essentielle pour formuler des projets respectueux avec les caractères distinctifs de chaque contexte urbain.

### **SIDI EL HOUARI À TRAVERS SES HABITANTS: UNE EXPÉRIENCE DE PARTICIPATION DANS LE QUARTIER**

Une image qui vient à la pensée à propos de Sidi el Houari c'est celle de la richesse culturelle qui s'est exprimée le long de son histoire et qui est perceptible dans le paysage qui conforme le quartier. Cette pluralité qui caractérise son patrimoine est formée par des langages de construction et d'organisation du territoire composés, plus que seulement superposés; ils sont le fruit d'un ensemble de traditions culturelles, chacune avec ses traces qui ont bâti l'histoire d'Oran. La co-existence de témoignages resalant à différentes périodes historique se révèle pas seulement dans les monuments, mais aussi dans les espaces publics, les modes de vie ou les expressions orales (par exemple, l'influence de l'espagnol dans le langage parlé).<sup>1</sup> Dans ce sens, le vieil Oran ne peut pas être considéré, dans sa définition culturelle, comme d'autres médinas anciennes apparemment plus homogènes dans leur architecture (Ghardaïa, Alger ou Tunis). C'est plutôt dans la singulière hétérogénéité de Sidi el Houari que l'on trouve la spécificité, presque unique dans le Maghreb, du vieil Oran. Pourtant, la définition du quartier, qui doit être nécessairement complexe,

nous demande une analyse des traits fondamentaux (urbains, historiques et surtout sociaux) qui le composent. La typologie du quartier nous invite ainsi à reformuler une idée de son patrimoine apte à le comprendre et à travailler dans ce contexte qui reste toujours pluriel. Ceci constitue un défi pour les administrateurs et les techniciens, qui devront éviter de concevoir une telle complexité comme un problème, mais plutôt comme une richesse qui réclame d'être reconnue.

Cette pluralité qui caractérise Sidi el Houari ne s'exprime pas seulement dans son passé et son histoire décrits dans de nombreux ouvrages et recherches, mais ce qui est plus important, elle s'exprime aussi dans son présent. La population actuelle est hétérogène et se distribue suivant une logique spatiale; elle se compose de personnes issues de l'émigration Kabyle, de l'exode rural des wilayat voisines ou d'habitants natifs qui ont vécu comme voisins des espagnols et des français. Une partie de sa population changeante rentre et sort du quartier. Cette réalité a fait qu'on puisse définir la zone comme un «quartier de passage». Bien que les phénomènes de squat et d'habitat temporaire soient une évidence à Sidi el Houari, il existe pourtant des groupements sociaux stables et actifs formés par des organisations sociales, associations, groupements informels ou simplement par des personnes âgées avec leurs mémoires des temps passés. Cette organisation sociale, exprimée aussi à travers des liens de voisinage, contribue à créer une ambiance particulière dans le quartier. Néanmoins, il faut reconnaître l'importance des conflits sociaux qui ont eu lieu dans le territoire. Les émeutes au moment des relogements ou les pillages qui dégradent les sites anciens, sont des manifestations d'un malaise qui requiert avant tout une écoute, soit en tant qu'expression, parfois destructive, de difficultés réelles, soit en tant qu'affirmation d'un essai désespéré de réagir. Loin d'être perçu comme un problème duquel se débarrasser, cette vivacité sociale devrait être captée dans la planification urbaine. Cette «ambiance sociale», dans son sens positif et négatif, fait de Sidi el Houari un «quartier vivant»<sup>2</sup>.

Une des qualités vivantes du quartier réside donc dans la nature du tissu social. Celui-ci est une partie du patrimoine intangible, immatériel, qui se trouve justement disséminée dans les systèmes relationnels mêmes, dans les actions des propres habitants. Pour conserver ce patrimoine, ou plutôt pour le faire fructifier à travers la compréhension du territoire, il est en conséquence nécessaire de détecter les connaissances et les savoirs issus des gens. Pour cela, on a besoin de faire appel à des outils et techniques nous permettant de saisir cet aspect immatériel et d'inclure les expériences et visions des groupes sociaux qui agissent sur le territoire dans l'analyse des gestionnaires des projets. Les différents et souvent précieux regards de la population deviennent alors importants afin d'élaborer une vision concertée sur le quartier.

C'est cette vision concertée qui, en plus d'éviter peut être des problèmes sociaux futurs, permettra que les actions qui se déclenchent soient appuyées par les acteurs locaux, engagés dans la construction d'une ville plus équitable. De ce fait, les habitants ne constituent pas seulement une ressource, mais un sujet actif dans



la planification. C'est là où les techniques de recherche et diagnostique participatifs peuvent nous fournir une aide indispensable<sup>3</sup>.

Dans ce sens, en Mars 2007 des ateliers participatifs<sup>4</sup>, regroupant des habitants de Sidi el Houari (voisins, membres des comités de quartier, des associations et des administrations locales) ont été organisés. Ceux-ci visaient à réfléchir en groupe sur la problématique et les traits principaux des tendances récentes du quartier pour élaborer une vision de futur pour Sidi el Houari et pour la construction conjointe d'une stratégie de développement. Dans une première partie, une vision globale et descriptive des problèmes du quartier fut tracée par les assistants, celle-ci comprenant les principaux problèmes sociaux, d'habitat et d'environnement<sup>5</sup>.

Entre les éléments plus significatifs ressortis dans les ateliers, on pourrait souligner d'abord l'image, très élaborée, du concept de patrimoine dessiné par les assistants. Elle était marquée par une vision composée et ouverte de l'identité du quartier, dans laquelle trouvait place la pluralité des traditions symboliques qui forment son paysage: la Caserne de Bab el Hambra apparaissait aux côtés de l'Église de Saint Louis ou la mosquée du Pacha aux côtés du quartier de l'Escalera. L'appropriation de l'ensemble des éléments culturels manifestée par les habitants tenait compte non seulement des monuments historiques mais aussi du patrimoine immatériel, notamment les fêtes présentes jadis au quartier (la fête de la sardine, les bals ou les chansons).<sup>6</sup>

Réfléchissant sur les tendances observées dans le quartier pendant les dernières années, d'un côté les assistants nous faisaient part des problèmes liés aux vécus personnels, comme l'insécurité, la perte d'orgueil d'être de Sidi el Houari ou la perte de repères, et d'autre part cela les amenait à soulever une certaine absence de conscience de tout ce qui est historique dans le quartier. Entre les causes de la perte progressive d'identité de Sidi el Houari, les participants indiquaient aussi le relogement massif des habitants natifs. Ces commentaires nous amènent à souligner, comme un des objectifs principaux à réaliser, la production et diffusion d'une image positive

du quartier, accompagné d'une plus forte présence des institutions. La vision chronologique qu'ils nous offrirent indiquait de nombreux éléments positifs ayant eu lieu dans les dernières années, souvent peu mentionnés, comme l'apparition d'associations qui défendent le patrimoine, la réutilisation de quelques monuments (par exemple le pensionnat transformé en lycée ou l'ouverture d'un centre culturel à l'Église de Saint Louis) et la nouvelle apparition de visites touristiques.

C'est souvent en faisant appel à la mémoire visuelle d'un passé récent, que les contributions des assistants aux ateliers peuvent nous aider à construire une idée globale et précise d'un possible avenir pour le quartier. On peut laisser ici la place à quelques images assez précises qu'eux-mêmes dessinèrent et qui sont souvent plus efficaces et éloquentes que des raisonnements théoriques: des maisons d'un seul étage séparées par des ruelles étroites, la restitution de la fête de la sardine, la participation des gens dans les activités du quartier, la Scaléra peinte en blanc, la revitalisation de la pêche avec les marchands de poissons, la reconversions de monuments historiques dans des pôles culturels et espace de détente où les gens puissent s'instruire, débattre ou regarder un film, la transformation du marché fermé en maison de jeunes, des minibus pour les handicapés etc.

## **LE QUARTIER CACHÉ. LA VISIBILISATION DES GROUPES VULNÉRABLES DANS LA CONSTRUCTION D'UN VILLE ÉQUITABLE**

Les espaces de la ville et les besoins de ses habitants sont perçus et vécus différemment par les groupes sociaux agissant sur le territoire. Quelques collectifs comme les femmes ou les jeunes, risquent d'être peu reconnus dans les planifications urbaines: l'intégration d'une approche de genre dans la ville, concernant les différentes perceptions du territoire et de son usage liées aux rôles masculins/féminins est indispensable.

Les femmes (ou les jeunes) ne vivent pas le lien avec la ville de la même façon que les hommes: elles utilisent un même espace différemment mais aussi s'approprient de la culture et du patrimoine différemment.

Dans ce sens, un des ateliers participatifs organisés avec la population de Sidi el Houari<sup>7</sup> regroupait des femmes de différents âges, et révéla un contenu assez différent par rapport à l'atelier mixte réalisé le jour précédent. Celui des femmes accordait une importance majeure à une conception plus «sociale» du patrimoine.

Dans un essai de définir le patrimoine du quartier, les femmes indiquaient ses traditions, le marabout, le quartier dans son ensemble, avec ses symboles et les gens qui l'habitent, comme des aspects fondamentaux. Sur leur vision et leurs attentes pour l'avenir du quartier, les femmes soulevaient le problème du logement, de la restauration des monuments historiques et du chômage, questions accentuées dans les deux ateliers. Mais elles ajoutèrent, dans leur perspective spécifique, l'importance de créer des centres sanitaires avec des médecins spécialisés (comme des gynécologues), des crèches pour les enfants (encore absentes dans le quartier), des espaces d'éducation pour la santé, et de «faire revivre la vie ancienne». C'est à dire, revitaliser les places publiques autrefois animées par des fêtes traditionnelles.

Également, elles parlèrent de la nécessité d'insérer la femme dans le marché du travail, dans la gestion du quartier, dans les associations et dans le développement des activités culturelles. La question de la perte généralisée des repères (les grands ne reconnaissant plus leur quartier) ou la pollution de l'ambiance étaient aussi identifiées comme des tendances existantes dans le quartier.

Par ailleurs, comme indiquent quelques études<sup>8</sup>, les femmes ont tendance à répondre spécifiquement aux problèmes urbains: souvent créatives dans la gestion des communautés, elles travaillent au maintien de la cohésion sociale, du logement et de la qualité de vie dans les familles et dans le quartier. Elles s'organisent fréquemment pour améliorer l'environnement et la sécurité ou pour développer de nombreux services collectifs (santé, garde d'enfants, eau, recyclage de déchets, construction, transport...). Lors des ateliers à Sidi el Houari, on demanda aux assistantes de prendre parole à propos de comment s'impliquer dans la construction d'un avenir pour le quartier. Entre les nombreuses propositions surgies dans le groupe on soulignera quelques unes plus ou moins créatives, mais tout à fait concrètes et pertinentes comme: s'organiser pour garder les enfants des femmes travailleuses, ouvrir un centre de couture, informer et sensibiliser les concitoyens sur l'importance de la protection du quartier, soigner les espaces verts, mais aussi de faire de guide touristique du quartier, de devenir présidentes d'un comité de quartier... ou encore de prier tous les matins pour le quartier Sidi el Houari!

La revitalisation urbaine ne peut se concevoir sans aborder les usages des espaces publics et privés, qui sont utilisés différemment selon le rôle social, le genre et l'âge. Tel usage différentiel peut souvent produire des «discriminations spatiales»<sup>9</sup>: les femmes, en même temps que d'autres groupes vulnérables (jeunes, vieux, handicapés...), souffrent des restrictions dans

l'usage de l'espace public liées au rôle féminin, ce qui affecte leurs possibilités de mobilité: une jeune femme soulignait par exemple l'obligation de monter en ville nouvelle pour trouver un café mixte (le boulevard de Stalingrad compte de nombreux cafés mais aucun est mixte). Le manque de lieux d'épanouissement et la masculinisation manifeste des espaces de divertissement sont une réalité dans le quartier: salles de jeux, terrains de football, places, les parcs ou les salles de cinéma (presque absentes) sont plutôt des espaces masculins. La piscine publique de Bastrana réserve deux jours sur sept pour les femmes. Seuls quelques endroits publics comme le marabout de Sidi el Houari et les activités des associations culturelles sont accessibles aux femmes<sup>10</sup>.

D'autre part, dans les quartiers populaires comme Sidi el Houari, le manque de services sociaux et d'appui aux familles ainsi que la précarité des conditions de vie assignent aux femmes une lourde charge de responsabilité: les mauvaises conditions des logements, le taux élevé de maladies chroniques<sup>11</sup> et de handicaps, le chômage et l'insuffisance de services communautaires rendent à la population en général plus vulnérable et aux femmes en particulier, à cause de leur engagement dans les soins de la famille et l'espace privé (le foyer). Inclure une perspective de genre dans le développement urbain signifie donc garantir, surtout dans les milieux précaires, un accès plus équitable des femmes aux services publics, en développant des politiques spécifiques qui favorisent leur participation dans les espaces de décision et d'organisation politique. Pourtant, les politiques devraient être sensibles à de tels phénomènes d'exclusion à la fois que promouvoir les espaces d'équité déjà existants (dans notre cas, les associations ou les espaces symboliques comme le marabout) pour les renforcer dans le travail de planification.

À côté de la réalité des femmes, la question des jeunes constitue sans doute l'autre sujet fondamental mais pas suffisamment reconnu à Sidi el Houari<sup>12</sup>, quartier qui est un baromètre des problématiques touchantes à la jeunesse oranaise (et algérienne): le chômage, l'émigration clandestine, l'échec scolaire, la drogue... Le quartier parle pour des problématiques plus vastes. Il y a une certaine négativation de la jeunesse, associée souvent à des images problématiques (délinquance, violence...). Mais cette négativation oublie que les jeunes subissent davantage plusieurs facteurs de vulnérabilité: la mobilité spatiale de leurs parents, issus de l'émigration rurale, un habitat précaire et sans espaces privés ou la fragilité économique de la famille. Comme essaye d'éclairer une étude réalisée récemment dans la Wilaya de Sétif entre les jeunes vivant en milieu urbain<sup>13</sup>, il existe une corrélation étroite entre le manque d'appartenance à un réseau collectif (sport d'équipe, groupe de musique ou de théâtre, groupe religieux, travail) et la consommation de drogue, l'itinérance et la violence. Si la pauvreté, le décrochage scolaire et l'itinérance, qui son liés aux mauvaises conditions de vie dans les communautés où vivent les jeunes, les incitent à recourir au phénomène de la *harga* (émigration clandestine); au contraire, la participation à des activités sociales leur permet d'accéder à un réseau social positif, qui agit sans doute comme bouclier face aux sentiments dépressifs générés



par l'absence de perspectives d'avenir. La réflexion se dirige alors à l'importance d'encourager dans le quartier (et dans la ville) tous les moyens de cohésion sociale dirigés aux jeunes, tels que le support au travail fourni par les associations, l'appui aux politiques d'emploi ou l'augmentation d'équipements sportifs et culturels. Sûrement objets de réflexion, les jeunes doivent aussi être reconnus en tant que sujets de réflexion, avec leur participation active dans des projets associatifs<sup>14</sup> où ils peuvent montrer leur créativité.

## QUELQUES CONCLUSIONS

L'expérience participative ressortissante des deux ateliers a fourni une information utile pour concevoir des stratégies de développement intégral pour le quartier. Pendant un des derniers exercices proposés dans les séances, on a demandé aux assistants d'imaginer en groupe un programme pour faire face aux problèmes détectés dans l'analyse de leur contexte social. Les réponses, assez précises et articulées, peuvent être organisées autour de quatre axes d'action:

- Participation politique: implication croissante des élus dans la gestion du quartier, renforcement associatif, rapprochement entre associations, autorités et institutions, revalorisation de l'image du quartier, favorisation de la participation des groupes oubliés.
- Sauvegarde du patrimoine et de l'habitat ancien: classement du quartier comme site protégé, application de lois de protection, réhabilitation de l'habitat, amélioration du cadre du bâti et de l'habitat pour éviter l'exode de ceux qui sont nés dans le quartier.
- Dynamisation socioculturelle: création de structures culturelles, sportives et scientifiques, sanitaires et éducatives, avec une attention spéciale aux groupes vulnérables.
- Revitalisation économique: développement d'activités comme l'artisanat, création d'un fond

pour le financement de la réhabilitation, création d'entreprises jeunes.

Les réponses démontrent la capacité d'un regard global face au quartier, exprimé par des voix opérantes à l'intérieur du même. Nous nous permettons en conclusion d'ajouter quelques idées utiles pour l'élaboration d'une stratégie concertée, qui peuvent se dégager des interventions recueillies pendant les séances comme: le développement de services d'équité (transports spéciaux, horaires adaptés, favorisation des lieux de rencontre «des groupes cachés»), la création de programmes conjoints entre institutions et population, l'appui ferme aux structures de cohésion sociale, ou l'implication dans le quartier d'autres acteurs publics tels que l'université (cela favoriserait un rapprochement de la théorie à la pratique).

Dans ce sens, l'emploi de méthodes comme la recherche-action participative dans la formulation des politiques sociales nous aide à souligner l'importance de la participation, pas seulement dans le diagnostique mais aussi dans la gestion et l'exécution des projets, faisant des habitants les acteurs mêmes du développement du quartier.

Mais tout cela n'est pas réalisable, si on n'arrive pas à des visions du quartier partagées par tous et toutes, si on n'arrive pas à visualiser une image globale du quartier, avec sa place spécifique dans la ville. La volonté de construire une ville pour tous et une meilleure qualité de vie pour ses habitants ne s'oppose nécessairement pas aux critères de croissance économique, mais au contraire le bien-être des habitants est un des ingrédients fondamentaux de la revitalisation économique du quartier. Elle ne peut surgir que d'une volonté d'équilibre, dans lequel se combinent les apports des citoyens, des représentants des secteurs privés, des institutions publiques et des organismes communautaires, travaillant ensemble pour améliorer les conditions de vie du quartier et la situation socioéconomique des ses résidents. À l'image de quartier dégradé et marginalisé il faut opposer celle d'un quartier à forte vocation culturelle, image positive d'un quartier socialement sensible.



Images des ateliers participatifs « L'avenir du quartier Sidi el Houari » réalisés en mars 2007

## NOTES

- De nombreux ouvrages ont été publiés sur le passé et l'histoire d'Oran, entre autre on peut mentionner le numéro dédié à *Oran. Une ville d'Algérie* par «Insiyat», Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales (CRASC), 8<sup>ème</sup> année N° 23-24, 2004 (voir la présentation Bekkouche, A. pp. 3-6).
- La notion de «paysage culturel» est utilisé par Ammara Bekkouche et nous servirait ici pour définir Sidi el Houari comme un endroit illustrant l'évolution de la société et des établissements humains, sous l'influence de l'environnement naturel et les forces sociales, économiques et culturelles successives, tant intérieures comme extérieures. Cf. Bekkouche. A., *Images d'Oran*, dans *Oran. Une ville d'Algérie*, «Insiyat» op. cit. pp79-90.
- Fait aussi référence à l'importance d'utiliser techniques participatives Madani M, *Savoirs emboîtés et fabrique de la Ville*, communication à paraître qui nous a été facilitée par l'auteur.
- Ateliers participatifs avec la population de Sidi el Houari intitulés «L'Avenir du quartier Sidi el Houari» organisés par l'Office technique de Coopération Espagnole à Alger, l'association catalane ACTLC et Massinissa Ourabah.
- Quelques caractéristiques et tendances furent identifiées par les participants: l'isolement du quartier, la délinquance, le manque de civisme des citoyens, l'échec scolaire, la paupérisation des gens, l'absence d'activité culturelle, sportive et loisir, la détérioration de la vie sociale, le manque des politiques d'emploi, l'immigration clandestine, la régression des activités économiques (Bastos, pêche). Dans les aspects liés au territoire et l'habitat, il soulignèrent l'occupation des immeubles isolés, la dégradation et disparition des monuments historiques, les effondrements du bâti vétuste, l'apparition des bidonvilles et des baraques, les problèmes d'environnement (pollution marine de la pêche), les glissements de terrain. Toutes ces questions seront objet d'une spécifique analyse future.
- Des lieux chargés d'histoire acquièrent souvent une dimension symbolique, d'autre part servent de support à la mémoire collective. Il est pourtant fréquent d'utiliser la notion de patrimoine ou d'identité architecturale de façon unitaire, immuable, homogène et construite idéologiquement. Les notions de patrimoine et de culture souffrent un risque dans leur emploi, celui d'être conçues de façon rigide et déterministe par les acteurs de développement (locaux et internationaux). Les définitions de l'identité sont souvent guidées par des concepts tels que la nationalité, la langue ou la religion, qui nous séparent par les uns rapport aux autres. Comme exemple d'un souvenir personnel, lors de la célébration d'une conférence (organisée par l'association SDH dans le cadre du mois du patrimoine 2007) abordant le thème de l'architecture oranaise, une grande partie du débat était centrée sur la question de l'identité

algérienne et la conception arabo-islamique du patrimoine: un jeune du public affirmait que lorsqu'il se promenait dans les rues d'Oran, il ne se sentait pas comme chez lui: le patrimoine bâti n'était pas arabo-islamique et pour ça ne pouvait être considéré comme patrimoine oranais. Cette vision, s'oppose décidément à celle donnée par les habitants du quartier Sidi el Houari qui ont toujours remarqué comme éléments essentiels de leur patrimoine l'église de Saint Louis, le boulevard de Stalingrad ou les anciens bals qui s'organisaient à la place de la République.

- Atelier «L'avenir de Sidi el Houari et les femmes» organisé par l'Office Technique de Coopération et l'association ACTLC le 23 Mars 2007.
- Programme MOST-UNESCO: «Femmes et crises urbaines. Relations de genre et stratégies pour gérer des environnements précaires dans des pays du sud et de l'est», cf. <http://www.unesco.org/most/p66brochurefr.pdf>.
- Le jour même de l'atelier, les vieilles femmes du marabout avouaient que c'était la première fois qu'elles entraient dans l'espaces de l'hôpital du campement et des bains turcs, mêmes si elles vivaient depuis toujours à quelques pas dans le quartier.
- Quelques associations et groupements du quartier (Associations SDH et Imam el Houari, les zaouias, le centre culturel situé à l'Église de Saint Louis) offrent des espaces pour les femmes: cours d'informatique, de couture, de coiffure et d'alphabétisation...
- Des entretiens réalisés par nous avec les responsables des deux dispensaires sanitaires de Sidi el Houari en 2007 révélaient la fréquence de maladies liées aux conditions de précarité comme la tuberculose, la diarrhée, diabète, hypertension, mais aussi des altérations psychologiques et du retard scolaire chez les jeunes.
- De la même façon que le travail réalisés avec les femmes, il serait souhaitable de réaliser une expérience participative avec les jeunes, visant à dégager leur réalité et perception spécifiques de la ville.
- Loutari, Zacharie S., *Suicide, hargha et grosses interrogations*, dans «Le quotidien d'Oran», dimanche 20 juillet 2008. p. 12. Étude réalisée par la psychologue canadienne Dr. Marie Eve Beauséjour.
- Par exemple, le projet «Quartiers du monde: histoires urbaines» est une expérience de formation politique et de participation citoyenne des jeunes, des associations et de leurs autorités locales réalisée en 2003 dans 9 villes du monde. Cf. <http://www.quartiersdumonde.org>.

# ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LA SAUVEGARDE ET LA MISE EN VALEUR DE SIDI EL HOUARI

Situation et perspective

**JAVIER GALVÁN**

Docteur Architecte Directeur de l'Assistance technique AECID à Oran





La Calère (Escalera),  
Medina d'Oran

**A** partir de l'année 1992 le gouvernement espagnol a réussi dans le développement de projets de coopération avec les gouvernements des pays de l'Amérique Latine pour la réhabilitation de nombreux centres urbains du continent américain.

La ville d'Oran<sup>1</sup> possède un centre historique qui est le résultat de la superposition de l'action de différents peuples et civilisations. Malgré sa valeur architecturale, urbaine et sociale, ce centre historique n'a jamais été mis en valeur. Il n'a pas non plus été l'objet d'un plan urbanistique pour sa sauvegarde. Le quartier historique d'Oran, connu maintenant comme Sidi El Houari, connaît une dégradation qui n'a cessé de progresser durant les dernières décennies, il est même menacé de disparition si des mesures d'urgences et des plans d'action ne sont pas entamés.

C'est pour aider les autorités algériennes à sauvegarder et mettre en valeur le centre historique d'Oran que l'assistance technique de référence a été développée, par l'auteur de ces pages; entre février et novembre 2008, l'assistance s'inscrit dans le cadre du Programme *Patrimoine et Développement* de l'Agence Espagnole de Coopération Internationale.

## **1. PLANIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE D'ORAN (UNE MISSION IMPOSSIBLE?)**

Il y a eu plusieurs tentatives afin de doter le centre historique d'Oran d'un outil de planification urbaine, mais toutes se sont soldées par des échecs.

Depuis 1992 deux plans urbanistiques ont été rédigés, mais jamais mis en oeuvre. Une troisième tentative a débuté en 2005, cependant elle reste encore inachevée. De même, un plan comme le - POS (Plan d'Occupation du Sol)- ne paraît pas être le plus approprié parmi ceux que prévoit le cadre juridique algérien.<sup>2</sup> Il est difficile de comprendre pourquoi le centre d'Oran n'a jusqu'alors pas encore fait l'objet d'un plan de sauvegarde comme bien d'autres quartiers d'autres villes algériennes riches en patrimoine.

Au-delà des contingences particulières et des difficultés techniques enracinées dans la complexité du tissu urbain dégradé, nous devons penser aux raisons profondes qui expliquent l'échec, au moment de la planification urbaine du centre historique d'Oran. Les raisons sont de nature historique, philosophique, culturelle, politique, sociale et surtout administrative plutôt que de nature économique ou technique.

L'Algérie a vécu pendant la deuxième moitié du XXème siècle une des histoires les plus turbulente du monde occidental. La période coloniale pris fin avec une sanglante guerre d'indépendance dont les blessures ne sont pas encore guéries. Pour le patrimoine oranais, pire que la guerre se fut le manque pendant le processus de décolonisation, d'une période de transition pendant laquelle les algériens auraient pu gérer le patrimoine reçu. En effet, la ville d'Oran fut vidée de la majorité de ses habitants, et abandonnée à son propre sort. On peut dire que la ville d'Oran ou mieux dit son patrimoine ne fut pas hérité mais occupé (squatté) par une population pour laquelle ce patrimoine était étrangé (un patrimoine conquis à l'ennemi). Même aujourd'hui et malgré le fait que les lois algériennes soient claires en ce qui concerne le patrimoine implanté sur le sol algérien qui est patrimoine de l'Algérie et des algériens, peu importe la période historique de provenance, une grande partie de la population ne considère pas comme patrimoine à sauvegarder celui d'origine arabe musulman. Ce réductionnisme appauvrissant, nous pouvons le rencontrer dans beaucoup de pays ayant un passé colonial récent.

Un problème qui affecte la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, pouvant expliquer pourquoi Oran ne dispose pas encore d'un outil de planification urbain, est la difficulté, plutôt psychologique, de prendre des décisions et de les mettre en pratique. Après la période de domination française pendant laquelle les décisions étaient prises par le pouvoir colonial, dans l'Algérie socialiste de Boumediene les décisions venaient de l'Etat, un Etat fortement bureaucratisé. Le citoyen attendait tout de l'Etat. Un dénominateur (obstacle) commun avec les pays de



Centre historique  
de la Ville d'Oran

Paysage urbain

l'Est de l'Europe qui ont dû surmonter cet obstacle pour parvenir à leur intégration dans l'Union Européenne. Finalement, un des obstacles les plus difficile à dépasser est la faiblesse du sens communautaire de la société oranaise surtout par rapport au patrimoine. Les rues, les places ou les espaces publics ne sont pas considérés comme des espaces propres qui appartiennent aux oranais qui en sont tous responsables. Les oranais comme beaucoup de peuples du sud considèrent que les problèmes de la ville ne sont pas de leur ressort. Nous pouvons par exemple observer à n'importe quel moment de la journée certains oranais jeter n'importe quoi sur la voie publique, pas seulement des papiers mais aussi des ordures (avec les fameux sacs bleus) qui sont partout et constituent une constante du paysage urbain de la ville. Ceci ne donne pas seulement une mauvaise image de la ville mais aussi constitue une menace pour la santé. C'est vrai que le citoyen ne se préoccupe guère de la propreté de la rue et ont l'habitude de jeter tout par terre, mais c'est aussi vrai qu'il n'y a pas de poubelles. Les ordures sont un mal endémique à Oran. Les institutions manquent de ressources et de coordination pour être efficaces et les citoyens manquent d'éducation civique. Peut-être faudrait-il quelques générations pour changer cette dynamique. En Espagne la situation quelques décennies en arrière n'était pas si différente. Il a fallu attendre une certaine éducation civique et la prise de conscience du citoyen. En Espagne cette évolution a été liée aussi à l'évolution politique qui a donné aux individus la possibilité de participer de plus en plus à la prise des décisions. Mais il a surtout fallu changer les mentalités. L'individualité était un des traits les plus caractéristique de l'ancienne société espagnole. Même dans le sport, les grands exploits sportifs étaient individuels: Bahamontes, Santana, Joaquin Blume.

Ceci ne concerne pas uniquement les espaces publics, dans les bâtiments personne n'endosse la responsabilité pour entretenir les espaces communs: les escaliers, les cours, les terrasses, éléments qui affectent tous les occupants d'un immeuble. Ils sont

négligés jusqu'à la perte de fonctionnalité et même jusqu'à la ruine. Une fois que le citoyen ferme la porte de sa demeure il reste étranger aux espaces communs de son immeuble. Il faut le dire: Oran est une ville sale. Et la question est claire: si les oranais ne peuvent pas résoudre ce problème quotidien, comment vont-ils réussir à résoudre un problème beaucoup plus complexe comme la sauvegarde du patrimoine en dégradation continue?

Il faut changer les mentalités. La gestion et le soin de la ville ne sont pas seulement l'affaire du Maire ou du Directeur de l'Urbanisme, c'est l'affaire de tous. Mais l'affaire de tous, signifie travailler d'une façon coordonnée. Les institutions, les associations, la presse, la société civile, les entreprises, les individus... tous doivent jouer leur rôle. Les pouvoirs publics doivent jouer le leur et établir des conditions pour que les secteurs privés puissent jouer également un rôle. Les particuliers doivent prendre conscience de leur responsabilité par rapport au collectif.

Malgré tout, il faut être optimiste. L'Algérie vit maintenant une période d'espoir. Le pays est en train de sortir de l'isolement international dans lequel il avait été plongé pendant les dernières décennies. La jeunesse de la population invite aussi à l'espoir. Il faut néanmoins qu'elle continue les efforts dans la formation, de sorte que les jeunes puissent développer leur potentialité, surtout les jeunes femmes qui commencent à jouer un rôle protagoniste dans la vie associative, culturelle, académique, entrepreneurial, et aussi plus doucement, politique.

## 2. DIAGNOSTIC: PROJETS STRATEGIQUES POUR SAUVER SIDI EL HOUARI.

Sidi El Houari commença à perdre son rôle de centre ville, à partir du développement d'Oran sur le plateau de Karguentah (Ville Haute) pendant les dernières décennies du 19<sup>ème</sup> siècle. Désormais, son déclin et sa dégradation n'ont cessé de s'amplifier.



Les jeunes jouent un rôle protagoniste à Oran

Les habitants originaux sont remplacés par des habitants d'origine rurale

### Sidi El Houari est un quartier enclavé, un quartier isolé.

Au Nord la démolition du quartier de la Calère (Escalera) brisa la continuité du tissu urbain. Désormais, le centre historique reste éloigné de la mer. Le quartier de la Pêcheur se trouve ainsi isolé entre le port et le quartier.

A l'Est, la connexion avec le centre moderne (Place d'Armes et Boulevards) est perdue à cause des fortes pentes de la rive droite de Ras el Aïn et à la décomposition de l'ancien quartier juif (Derb).

Au Sud et à l'Ouest, le centre historique est entouré par des bidonvilles (Bab El Hamra et Planteurs). Les taudis de la Casbah furent démolis en 2007, mais la Casbah l'enclave où la ville naquit reste abandonnée, plein de débris, sans gardiennage, ni surveillance. C'est la partie de la ville la plus ancienne et qui est devenue un trou noir.

### Sidi El Houari, un quartier de transit?

Le départ massif des habitants originaux (majorité de provenance espagnole des quartiers de la ville basse, et de la population israélite des quartiers de la ville haute), remplacés par des habitants d'origine rurale a produit un manque de continuité dans la manière d'habiter et d'entretenir les maisons qui étaient quasiment «squattérisées».

Par rapport à la population, il est nécessaire de mener une enquête sociologique en vue de connaître de l'intérieur les composantes sociodémographiques, les processus et les évolutions auxquels elle est confrontée aujourd'hui.

Néanmoins on peut distinguer les types suivants de population:

- population née dans le quartier et fortement attachée à ce dernier.
- population d'immigrants habitant le quartier depuis plusieurs années qui est attachée aussi au quartier et ne veut pas le quitter.
- population de transit, venant d'horizons divers sans aucun sentiment d'attachement qui ne veut qu'être relogé ou partir en Europe. Ce groupe même si il est important ne constitue qu'une minorité.

Après l'étude des problématiques du centre historique et le diagnostic correspondant, quelques projets ont été identifiés dont leur réalisation est fondamentale pour parvenir à la revitalisation du quartier. Parmi ceux-ci, il y en a trois, considérés comme de survivance puisque ils donnent une réponse à la menace de l'intégrité du centre historique.

1. La pénétrante Sud-ouest va connecter la Rue Abderrahmane Ahmed avec le Port et le Front de Mer. De cette façon, le Boulevard Stalingrad deviendra une autoroute de trafic lourd qui coupera le centre historique en deux. La connexion nécessaire avec la haute ville sera impossible.
2. Compléter la construction de la carcasse du Château Neuf est un anachronisme qui ajoutera plus de problèmes. D'un côté, le Palais du Bey sera menacé étant donné sa fragilité. De l'autre, les accès routiers vont ajoutés des problèmes. (Voir Annexe n° 1)
3. La Casbah (Castillo Viejo) est laissée à l'abandon et au pillage, malgré sa richesse historique (l'origine de la ville), ses valeurs archéologiques et architecturales.

Il y a d'autres projets dont leur implantation aura un rôle dynamisant, comme la reconstruction de La Calère (Escalera), l'utilisation et la mise en valeur de la structure de l'ancienne Hôpital Baudens, ou l'amélioration et l'aménagement du réseau des rampes et des escaliers dont leur importance est fondamentale étant donnée la topographie du quartier.

## 3. INVENTAIRE DES BÂTIMENTS À PROTÉGER

Quelques opérations de réhabilitation urbaine doivent commencer pour l'inventaire des unités d'aménagement qui composent ce centre urbain. C'est le premier instrument de connaissance, de description et de protection préventive. «Un instrument



basique de contrôle pour la planification d'une politique correcte et efficace de protection et de diffusion du patrimoine culturel». (UNESCO, 1990)

L'inventaire permet la localisation, le contrôle, et la mise à jour de l'information sur le patrimoine.

Le centre historique d'Oran est divisé en sous quartiers, avec un total de 872 unités d'aménagement, selon la distribution suivante: (Données selon le POS en rédaction par Zoheir MOKHFI.

SOUS-QUARTIER	UdA
1) La Blanca	156
2) La Casbah	9
3) Stalingrad	212
4) Château Neuf	5
5) La Pecherie	24
6) La Calère	88
7) Derb	378
<b>TOTAL</b>	<b>872</b>

L'inventaire, va permettre de classer les bâtiments et les parcelles (unités d'aménagement) selon leur valeur architecturale et urbanistique, par degré de protection, selon la typologie suivante :

#### 1. Terrains

- 1.1 Terrain vide sans restes architecturaux
- 1.2 Terrain vide avec des restes architecturaux à conserver

#### 2. Bâtiments à protéger

- 2.1 Protection intégrale
- 2.2 Protection urbaine (façades)

2.3 Protection structurale (typologie)

2.4 Protection partielle (de quelques éléments constructifs)

Terrain vide avec des restes architecturaux à préserver

Eglise de Sant Louis, bâtiment de protection intégrale

### 3. Bâtiments sans protection

3.1 Incompatibles

3.2 Sans protection

L'inventaire permet d'analyser les typologies dominantes, ce qui sert de base pour l'élaboration des ordonnances et des règlements de construction. Il permet aussi de donner des recommandations sur les interventions à réaliser sur les bâtiments classés.

Si bien inventorier est une qualité abstraite, et tous les inventaires de biens culturels ont des caractéristiques similaires, chaque patrimoine urbain a des spécificités et par conséquent chaque inventaire doit être dessiné d'une manière particulière. (Voir Annexes n° 3a, 3b et 4).

### 4. LA «NOUVELLE CALÈRE» UNE ESQUISSE DE DESSIN URBAIN

La Calère (Escalera) était la vraie Medina d'Oran. Avant sa destruction à partir des années 70 elle constituait un des quartiers résidentiels les plus importants de la ville. L'Escalera accueillait une grande partie de la population d'origine espagnole. Elle fut un des premiers ensembles de caractère urbain d'Algérie. Maintenant, il s'agit d'une zone plutôt de caractère rural, où les moutons paissent.

L'origine de la destruction de la Calère se trouve dans le manque de réseaux d'assainissement et de drainage dans les quartiers construits illégalement dessous: Bab El Hambra et Planteurs. Etant donné que les bâtiments de La Calère étaient construits sur des remblais, la circulation de l'eau souterraine finissait pour éroder les fondations de quelques bâtiments. Au lieu de résoudre le problème à sa source, les bâtiments affectés furent démolis, ce qui provoqua la déstabilisation des bâtiments mitoyens. La destruction



La protection des façades est la protection urbaine

de La Escalera continue, car ses bâtiments agissent comme des pièces de domino qui tombent les uns après les autres.

Malgré le lancement d'un concours d'idées sur la Calère, et la réalisation de quelques projets, elle continue à être une zone de terrain inculte, comme une blessure dans le tissu urbain.

La reconstruction de La Calère est nécessaire pour rendre compréhensible l'histoire urbaine de Sidi El Houari et en même temps pour rétablir sa relation avec la Pêcherie, le Port et la mer. De plus, les terrains de La Calère se trouvent dans une situation privilégiée dans la ville et pour cela représente une grande valeur foncière. La reconstruction de La Calère sera basée sur la morphologie rationalisée du tissu urbain détruit. Il faut faire une recherche sur la typologie des bâtiments qui s'y érigeaient. La solution adoptée sera contemporaine mais doit faire clairement référence à «l'ancienne Calère» et son histoire.

La « nouvelle Calère » doit jouer un rôle dynamisant pour l'ensemble de Sidi El Houari. Le dessin sociologique de la population ciblée pour habiter la nouvelle Calère est essentiel.

## 5. NOUVELLES ETAPES. EST-CE POSSIBLE DE SAUVER SIDI EL HOUARI?

Le manque de réalisme dans l'identification des projets à développer a altéré de nombreuses initiatives en matière de coopération sur le patrimoine urbain, soit à cause d'une vision "eurocentrique" dans la conception des projets, soit à cause du manque d'implication réelle des institutions locales et de la coordination entre elles. Essayer de travailler seulement sur la planification urbaine ne va pas donner des résultats à court terme. Les plans finissent toujours dans les tiroirs. Il faut concevoir des projets orientés vers ces lignes de travail :

- 1) Sensibilisation et prise de conscience de la population des quartiers historiques, des acteurs politique et de la gestion qui sont responsables de

la prise de décisions sur le patrimoine. Ce colloque ne servira à rien si à la fin de celui-ci les institutions algériennes comme le Ministère de la Culture, la Wilaya d'Oran, et la Commune d'Oran ne signent pas un protocole pour la création d'un organisme ad hoc pour la gestion du patrimoine urbain de Sidi El Houari, et si en même temps le processus pour la déclaration de Sidi El Houari comme secteur sauvegardé ne se déclenche pas.

- 2) Formation des cadres techniques (architectes, ingénieurs, urbanistes) et d'une main-d'oeuvre vraiment spécialisée.
- 3) Freiner la dégradation des bâtiments. Il faut faire un plan de consolidation structurelle des bâtiments en mauvais état qui peuvent encore être sauvés, en attendant le moment où la restauration sera possible.

Il est prioritaire de créer une unité technique au sein du secteur urbain. Parmi les fonctions de cette unité technique, la priorité sera donnée à la surveillance des chantiers à l'intérieur du périmètre du quartier et de la concession de permis de construction et de démolition selon les ordonnances et les recommandations sorties de l'inventaire.

## NOTES

- 1 Oran a toujours été considéré comme la ville la plus européenne d'Algérie et en même temps la moins française, à cause de sa population d'origine espagnole.
- 2 Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du groupement d'Oran de 1997, fait l'identification de Sidi El Houari et le Derb (quartier juif) comme « zone à POS » numéro 2. Néanmoins la loi de 15 juin 1998 relative à la protection du Patrimoine culturel, avec la création du concept de secteurs sauvegardés, dans son chapitre III, ouvre la porte à un autre outil de planification: le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS), dont établissement est défini par un décret exécutive de 5 octobre 2003.



## ANNEXE 1: LA CARCASSE DU CHÂTEAU NEUF

### PREMIÈRE PARTIE: LA CARCASSE HONTEUSE, OU: C'EST MIEUX DE VOIR LE CIEL QUE LE BÉTON...

On la voit de tous les coins de la ville. Remarquable par tous, une image omniprésente toujours accrochée à la mémoire de la ville.

Des années 70 et 80 comme beaucoup de villes dans le monde ils croyaient que les villes modernes devaient devenir comme New York. L'histoire, le patrimoine, la nature ne servaient à rien. Des tours honteuses grattaient le ciel des villes millénaires. Derrière la porte d'Alcalá symbole de Madrid historique se levait une immense tour. Même si la tour était bien dessinée par un des plus prestigieux architectes espagnoles, elle détruisait une des plus belles perspectives urbaines du monde, celle de la rue d'Alcalá. Le capitalisme commençait à être le roi. Les buts particuliers et la spéculation avant les intérêts du peuple.

Pas seulement dans la ville historique, aussi à côté de la mer les grandes chaînes hôtelières levaient des géants affreux de béton et de verre, défiant même les règlements urbanistiques. Mais à quelque moment les choses commençaient à changer. La mémoire collective, la beauté, la nature, commençaient à devenir prioritaires sur les intérêts particuliers. Construire des grands hôtels à côté de la mer, ou dans des centres historiques devenait presque un crime contre la collectivité. La démolition des carcasses honteuses devenait en pratique exemplaire pour que tout le monde sache que l'époque des catastrophes urbanistiques est finie pour toujours.

Chaque fois qu'une grande carcasse honteuse était démolie, les journaux télévisés montraient l'image de la démolition. Les villes où la démolition avait eu lieu, gagnaient un grand prestige comme villes vraiment modernes et hautement civilisés. C'est mieux de voir le ciel que le béton ...

### DEUXIÈME PARTI: COMMENT METTRE ORAN SUR LA SCÈNE DU 21ÈME SIÈCLE OU, LES STRUCTURES QUI NE SERVENT À RIEN SONT LES PLUS VALORISÉES

Beaucoup d'oranais voudraient bien voir dans les journaux télévisés la démolition de la grande carcasse du Château Neuf. Elle serait une bonne publicité pour la ville d'Oran.

Malheureusement, ailleurs ils ne connaissent pas bien la belle et accueillante ville d'Oran. Quand je disais à mes amis espagnols que je venais à Oran, quelques uns me demandaient dans quel pays se trouve t'elle. Et le groupe le plus nombreux me souhaitait bon voyage à Oman. Oran est si prêt de l'Espagne, Oman est si loin. Il y a une si forte liaison historique entre Oran et l'Espagne, et aucune entre Oman et l'Espagne. Mais les gens d'Espagne aujourd'hui connaissent mieux Oman qu'Oran. Il est très difficile de trouver un guide de l'Algérie à Madrid mais pas difficile de trouver, celles des pays arabes et d'autres pays du Maghreb même de la Libye.

Une démolition telle que la carcasse du Château Neuf, mettrait Oran dans la scène de l'actualité... Mais la démolition risquerait de détruire le Palais du Bey, et il ne serait profitable du point de vue économique. Il faut faire travailler l'imagination ... pour respecter le patrimoine, et la nature, afin qu'Oran soit dans l'actualité du 21ème siècle, pour que l'endroit le plus privilégié de la ville puisse être profitable pour tous les oranais, pas seulement pour des riches touristes ou exécutives.

Mais c'est aussi nécessaire de ne pas perdre les investissements déjà faits, et que les oranais puissent profiter d'une bonne image de leur ville.

Les structures qui ne servent à rien sont les plus valorisées. A quoi sert la tour Eiffel ? Et le musée Guggenheim ? C'est lui qui a fait connaître la ville de Bilbao dans le monde entier, ce ne sont pas les œuvres d'art à l'intérieur du musée mais l'audace de son architecture. A quoi sert la statue de la Liberté à New York? Et l'arc de Constantine à Rome?

Imaginez que la carcasse du Château Neuf soit taillée telle une sculpture. Au fur et à mesure que le béton

Bâtiments  
incompatibles

Sensibilisation  
et prise de conscience  
de la population



La Carcasse  
du Château Neuf

disparaîtrait de la carcasse, elle deviendrait de plus en plus transparente. Plus de ciel, moins de béton. Quelques dalles seraient coupées; les grands écrans latéraux de béton seraient percés comme les grilles andalouses de l'Alhambra. Des ascenseurs en verre monteraient jusqu'à une plateforme panoramique, d'où nous pourrions observer toute la ville et le panorama Méditerranéen. Les touristes paieraient 200 dinars avec plaisir pour y monter.

La carcasse serait non plus une carcasse, mais un dessin de traces allongées sur le ciel. Dans la nuit les puissantes lumières cacheraient les piliers qui sembleraient suspendus dans le ciel, tels des files grattant la nuit. Le tout ferait de l'ancienne carcasse une immense lanterne de lumière changeante. Cela représenterait le nouveau Phare de la Méditerranée, le symbole d'Oran du 21ème siècle. Oran qui au final se rencontrerait avec elle-même.

## ANNEXE 2. IDENTIFICATION DE PROJETS CLEFS

	PROJET	ACTION	OBJECTIF	BUT	PRIORITÉ (Niveau)
1	<b>TUNNEL DE RAS EL AÏN.</b>	Connexion de la Rue Abderrahmane Ahmed (Pénétrante Sud-Ouest) avec le Port et Front de mer.	Empêcher que le Boulevard Stalingrad devienne une autoroute qui rende impossible la connexion avec la haute ville.	Décongestion du trafic.	Survivance (0)
2	<b>LA CARCASSE DU CHÂTEAU NEUF</b>	Percement sculptural de la grande structure inachevée de la SONATRACK. Transparence. Illumination nocturne. Mirador panoramique.	Empêcher l'utilisation exclusive d'un endroit historique de la ville privilégié.	Utilisation démocratique. Ecologique. Epargne investissements. Rentabilité médiatique internationale.	Survivance (0)
3	<b>NOUVELLE CALÈRE</b>	Quartier résidentiel marin inspiré de l'ancien quartier démolé	Rétablir la continuité et cohésion du tissu urbain	Liaison du centre urbain avec le Pêcherie et le Port	Immédiate (1)
4	<b>HÔPITAL BAUDENS</b>	Réhabilitation. Utilisation comme équipement universitaire, sanitaire, etc.	Récupération pièce patrimoniale et dynamisation quartier	Facteur dynamisant du développement du quartier	Immédiate (1)
5	<b>CASHBA</b>	Nettoyage, consolidation, ouverture et protection. Site archéologique (court terme). Grands équipements (long terme)	Conteneur activités culturelles <i>outdoor</i> . Marché aux puces. Location pour activités sociales.	Sécurité. Récupération du site initial de la ville	Survivance (0)
6	<b>BASTOS</b>	Changement d'usage industriel à usage administratif (bureaux)	Elimination d'usages incompatibles	Offre de bureaux liés à l'activité portuaire.	Moyen (2)
7	<b>PASSERELLE PIÉTONNIÈRE</b>	Construction passerelle piétonnière et cyclable	Connecter la promenade de l'Étang avec la Place de la République	Favoriser la connexion entre les zones	Moyen (2)
8	<b>RUES-MARCHÉS</b>	Aménagement et gestion des Rues-marchés.	Améliorer les conditions du développement d'activités	Augmenter la salubrité	Moyen (2)
9	<b>ÎLOT VIELLE HÔPITAL - PLACE DE LA PERLE</b>	Planification conjointe de tout l'ensemble	Ouverture à la ville. Mise en valeur des structures de valeur architecturale.	Intégration des espaces urbains	Moyen (2)
10	<b>PLACE QUICONCES</b>	Construction de parking et régularisation du stationnement de bus (Gare intermodale)	Favoriser l'axé du quartier aux autres parties de la ville. Fournir des espace de parking aux résidents à l'intérieur du quartier.	Décongestion du trafic. Favorise la piétonisation de rues intérieures	Moyen (2)
11	<b>ESCALIERS ET RAMPES</b>	Amélioration du réseau	Favoriser la connexion entre les zones	Intégration des espaces urbains	Immédiate (1)



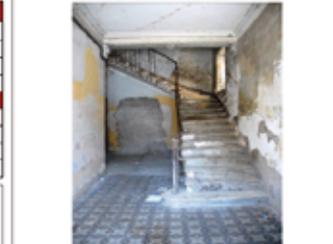
Elements  
architecturaux  
à protéger

### ANNEXE 3

GESTION DU PATRIMOINE URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE D'ORAN		aecd		dessiné par Javier GALVÁN (A-RSF)			
<b>FICHE D'INVENTAIRE D'IMMEUBLE</b>							
<b>N° 367.1</b>		Date d'enquête: 07.08.08 Révision: 09.09.08		Réalisée par: BENNABI F. - MAROUF N. - ELAZIRI H. Révisée par: GALVÁN Javier			
<b>CLASSEMENT</b>							
<b>IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE</b>							
Sous quartier (A)		05 Stalingrad					
District - îlot		11.367					
Adresse - Nom actuel		2, Place Frères Bekhadda					
Nom ancien		Place Quinconces					
Référence cadastrale							
Emprise cadastrale							
<b>DESCRIPTION</b>							
Typologie (B)		10					
Nombre d'étages (C)		C+R+3					
Couverture (D)		15+13					
Matériau dominant (E)		21					
RÉGIME DE PROPRIÉTÉ (F)		30					
RÉGIME DE GESTION (G)		G1					
<b>Occupation (H)</b>		<b>Affectation (I)</b>					
33	cave	Fermée					
31	RDC	Bureau+commerce					
31	niveau 1	Habitation					
31	niveau 2	Habitation					
32	niveau 3	Habitation					
Accessible	terrasse	Habitation**					
		<b>ÉTAT DE CONSERVATION</b>		<b>F</b>	<b>Esc.</b>	<b>T</b>	<b>Et</b>
		État technique (J)		38	36	37	35
		Niveau d'altération ext. (K)		NA<10%			
		Niveau d'altération int. (K)		10%<NA<30%			
		Pathologies (L)		40	*	*	40,41
<b>VALEUR</b>							
		Date de construction (M)		50			
		Caractère architectural (N)		52,53			
		Caractère urbain (O)		55			
		Caractère spécial (P)		/			
<b>OBSERVATIONS.</b> (I)* RDC à gauche: Bureau du Front des Forces Socialistes. (I)** Buanderie habité. (O) Forme partie du Boulevard Stalingrad. (L) Esc.: 40,41,43. T.: 40,43,45							



GESTION DU PATRIMOINE URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE D'ORAN		aecd		dessiné par Javier GALVÁN (A-RSF)			
<b>FICHE D'INVENTAIRE D'IMMEUBLE</b>							
<b>N° 369.1</b>		Date d'enquête: 08. 07. 08 Date de révision: 12. 07. 08		Réalisée par: Fatima BENNABI Révisée par: Javier GALVÁN			
<b>CLASSEMENT</b>							
<b>IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE</b>							
Sous quartier (A)		5. Stalingrad					
District - îlot		12-369					
Adresse - Nom actuel		27, Khedim Mustapha					
Nom ancien		Boulevard Stalingrad					
Référence cadastrale							
Emprise cadastrale							
<b>DESCRIPTION</b>							
Typologie (B)		10 (1)					
Nombre d'étages (C)		C+R+2 (2)					
Couverture (D)		13					
Matériau dominant (E)		21					
RÉGIME DE PROPRIÉTÉ (F)		30					
RÉGIME DE GESTION (G)		G-1					
<b>Occupation (H) *</b>		<b>Affectation (I)</b>					
33	cave	/					
32	RDC	local					
32	niveau 1	habitation					
32	niveau 2	habitation					
32	niveau 3	habitation					
	terrasse						
		<b>ÉTAT DE CONSERVATION</b>		<b>F</b>	<b>Esc.</b>	<b>T</b>	<b>Et</b>
		État technique (J)		38	37	37	37
		Niveau d'altération ext. (K)		11< NA >30			
		Niveau d'altération int. (K)		NA<10			
		Pathologies (L)		40	41	43	40
<b>VALEUR</b>							
		Date de construction (M)		50			
		Caractère architectural (N)		52,53			
		Caractère urbain (O)		55			
		Caractère spécial (P)		/			
<b>OBSERVATIONS.</b> (1) Le bâtiment a trois façades: à la rue K.Mustapha, à la rue Boukedjar Madjid et à la rue Takhmaret. (2) C+R+3 à la rue Takhmaret puisque un étage était ajouté de façon informel. (H)* Sans location (propriétaire décédé). (J) Façade à la rue Takhmaret -35-							



# ATELIERS DE DEBAT SUR LA RÉHABILITATION ET REVITALISATION DU QUARTIER SIDI EL HOUARI

1. Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural du vieil Oran
2. Diversité sociale et singularité culturelle à Sidi el Houari. Quel rôle dans la revitalisation urbaine?
3. Dynamiques économiques et administratives. Potentialités pour le développement du quartier historique





## ATELIER 1

### SAUVEGARDE ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DU VIEIL ORAN.

#### Animateur:

Sabrina Senouci, ingénieur

#### Rapporteur:

Javier Galvan, architecte

#### Panel d'experts:

Abdelkrim Benammar, Professeur Architecture, USTO.

Mohamed Dahmani, Directeur OGEBEC.

Sanaa Niar, Architecte de l'association SDH.

Saléha Flazi, Architecte.

Souad Metaïr, Architecte de l'association Bel Horizon

**Participants** 120

## CONSTATS

- Les intervenants ont attiré l'attention sur les potentialités du quartier, et ses atouts pour en faire l'icone identitaire majeure de la ville d'Oran.
- Entre les atouts, la proximité de la mer constitue une des potentialités les plus intéressantes du quartier. En ce sens, la réhabilitation du quartier doit être intégrée dans une vision globale de la ville.
- Pour sauvegarder la ville et la culture qui lui est attachée, il faut la volonté politique de la sauvegarder et d'en assurer sa durabilité dans le temps.
- A été dit: « quand on arrive à entamer des actions sur Sidi El Houari, on ne sait pas comment agir » Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut être un bon outil, mais ne sera pas une baguette magique.
- Les participants ont montré leur préoccupation pour le manque d'expertise sur le patrimoine des

responsables actuels de l'évaluation des projets à mettre en œuvre. (p.e: celui de l'intervention sur 200 bâtiments de la ville)

- Il a été souligné le manque d'engagement du collectif des architectes (Ordre des architectes), dans la sauvegarde du patrimoine. Ce fait a été relié avec le manque d'un cadre procédural en Algérie pour permettre une telle participation.
- Les expériences à Constantine et Dellys constituent des références illustratives pour le centre historique d'Oran, qui peuvent éclairer sur le chemin à suivre pour la sauvegarde de son patrimoine urbain.

## CONCLUSIONS

- Il faut travailler sur la sensibilisation de toute la population sur la nécessité de sauvegarder le centre historique.
- Il faut développer une stratégie de réhabilitation qui mette en place une vision globale claire, un Plan d'action telle que une feuille de route.
- Il faut identifier les acteurs intervenants qui doivent assumer davantage leur responsabilité et les institutions qui peuvent piloter et coordonner les processus de réhabilitation.
- Le POS n'est pas considéré comme l'outil de planification le plus adéquat pour la réhabilitation du quartier. Il serait préférable de lancer un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou, avant tout, un Plan d'Urgence.
- Il faut stopper le pillage sur des sites patrimoniaux comme la Casbah qui est laissé à l'abandon.
- Il faut aussi attirer l'attention sur la préservation des autres quartiers du centre ville qui possèdent une valeur patrimoniale. Il faut éviter qu'ils arrivent à l'état de dégradation que présente aujourd'hui Sidi El Houari.



## PROPOSITIONS. QUOI FAIRE ET COMMENT AGIR

- Introduction de la notion de Patrimoine dans les programmes d'enseignement du Département d'Architecture.
- Le Département d'Architecture pourrait prendre en charge la préparation du dossier justificatif pour la demande de la déclaration de la Vieille Ville d'Oran comme secteur sauvegardé (\*).
- Création d'une association d'élèves et professeurs au sein du Département d'Architecture pour entamer des actions concrètes, comme le nettoyage des sites historiques (\*).
- Formation d'équipes de travail pour compléter l'inventaire initié au sein de l'Assistance Technique de la Coopération Espagnole (\*).
- Création d'un cours de post graduation de spécialisation en réhabilitation du patrimoine au sein du Département d' Architecture.
- Création d'un site Internet pour informer sur la situation actuelle du quartier de Sidi el Houari et pour lancer un débat populaire sur son futur.
- Création d'une association de propriétaires du quartier.
- Création d'un espace de concertation (Office, Atelier, Bureau...) qui doit prendre la responsabilité de l'animation, de la promotion et de la gestion du processus de réhabilitation du quartier de Sidi el Houari.
- Constitution d'un Comité de Pilotage, où les autorités locales et nationales en concertation avec la société civile, dirigent le processus de réhabilitation et revitalisation.
- Appel d'offre international pour rédiger un projet urbanistique (PSMVSS).
- Contribution économique de l'Etat à la réhabilitation des bâtiments anciens avec une politique de logement qui intègre la réhabilitation tel qu'il le fait pour les nouveaux bâtiments.

(\* ) Les proposant prennent la responsabilité d'organiser la mise en place des actions proposées.



## ATELIER 2

### DIVERSITÉ SOCIALE ET SINGULARITÉ CULTURELLE À SIDI EL HOUARI. QUEL RÔLE DANS LA REVITALISATION URBAINE?

**Animateur:**

Brahimi Bensalem, journaliste

**Rapporteur:**

Xavier Casanovas, architecte

**Panel d'experts:**

Mohamed Madani, Professeur de sociologie urbaine, USTO.

Hadj Miliani, Professeur à l'Université de Mostaganem et Directeur de Recherche associé au CRASC.

Kamel Bereksi, Président de l'Association SDH.

Smaine Brahmia, Président de l'association Imam el Houari.

Marina Calvo, Responsable de projets, AECID Oran

**Participants:** 38

## CONSTATS

Les intervenants ont évoqué le passé millénaire de ce noyau historique de la ville à travers des édifices témoins comme l'Eglise de Saint Louis, la Mosquée du Pacha, les « Bains turcs », « la Possada », « la place des Quinconces » et plusieurs autres lieux de mémoire.

Aussi, il a été soulignée la singularité de ce quartier, cœur palpitant de la ville d'Oran, à travers des pratiques culturelles et de cette cohésion sociale qui se sont fondues à travers les âges. Symbole de tolérance jamais démenti durant cette parenthèse de l'histoire : musulmans, chrétiens et juifs, ont toujours cohabité ensemble durant la période espagnole, ottomane et française. Cette cohabitation est confirmée par l'existence de plusieurs édifices témoins érigés les uns

à côté des autres. Ainsi, on trouve, sans ségrégation aucune, ni spatiale, ni religieuse, ni raciale, une mosquée, une église et une synagogue sur un même périmètre urbain.

Aujourd'hui, ce quartier symbole du riche patrimoine culturel, connaît une grande précarité au plan urbain, de même qu'une bonne partie de ses habitants qui vivent, la peur au ventre dans des immeubles qui risquent de s'écrouler à tout moment. C'est un quartier qui a connu, et qui connaît encore un transfert massif de population vers l'Est d'Oran, dans le cadre d'une politique de relogement, en raison de l'état de certains immeubles non sécurisés et qui risquent de tomber en ruine à tout moment.

Un transfert presque forcé et qui a beaucoup contribué au déracinement d'une bonne partie de la population ; selon des informations croisées, 20% des habitants originaires du quartier Sidi El Houari y sont restés. Des habitants qui n'ont aucune envie de couper ce lien ombilical qu'ils ont avec leur quartier, comme en témoignent des travaux scientifiques qui évoquent ce lien séculaire qu'entretiennent ces habitants avec leur quartier. Un lien que l'on peut identifier à travers ces rapports solidement ancrés au plan familial et du voisinage.

Une observation : certains participants ont souligné que « la population a le sentiment d'être abandonnée par les autorités locales et d'être exclue de la ville. On pourrait dire qu'il y a une certaine « ghettoïsation » et « stigmatisation » du quartier de Sidi el Houari dans la ville d'Oran. Le taux de chômage reste toutefois très important dans ce quartier, surtout pour les femmes et les jeunes et ce, par rapport à d'autres secteurs urbains qui disposent de meilleurs équipements publics et d'autres infrastructures et services publics.

Autre remarque : l'état de conservation des bâtiments et la qualité des espaces publics qui sont dans un état de délabrement très avancé.

Néanmoins, les habitants sont très fiers d'appartenir à ce quartier riche en patrimoine et traditions. Ils possèdent une vision globale des défis auxquels ils sont confrontés, aussi se sont-ils montrés très coopératifs en affichant leur disponibilité à proposer des projets



pour le futur de Sidi el Houari. Quoi de mieux que de défendre son quartier face à des processus de dégradation qui agressent de manière continue leur patrimoine.

## CONCLUSIONS

- Le quartier se distingue par sa diversité culturelle et sociale.
- Il faut tenir compte du tissu social dans le processus de réhabilitation. C'est le plus important, dans la mesure où sans les habitants on ne peut pas réussir une vraie revitalisation.
- Le relogement a encouragé le squat de certaines habitations et contribue à la dégradation du quartier.
- Nécessité de coordination des efforts de tous, administrations, institutions et société civile.
- Il faut une approche scientifique et multidisciplinaire, tout d'abord une bonne connaissance du contexte local et ensuite la mise en place d'un Plan d'Action.
- Il faut arrêter la destruction d'immeubles et les opérations urbaines de spéculation et de pénétration.
- Il faut impliquer les habitants dans la démarche, avec des actions de participation pour les associer au projet.
- Il faut penser à la durabilité, ceci implique qu'il faut aller au delà de la coopération mais s'appuyer sur un vrai engagement politique des décideurs et des élus. C'est le cas pour «Le Palais des Congrès 2010» qui sans doute va réagir.
- L'action et la pression populaire est aussi une ressource pour faire évoluer les situations sur le chemin de la sauvegarde du quartier.

## PROPOSITIONS. QUOI FAIRE ET COMMENT AGIR

- Créer une banque de données pour Sidi el Houari, avec toutes les informations éparses qui peuvent exister dans les institutions.
- Créer un Office autonome pour la planification et la gestion de la réhabilitation du quartier, sur la base de la coordination des administrations.
- Création d'un Conseil consultatif d'experts et de citoyens, à l'APC, pour donner leur avis et pour faire le suivi du processus de réhabilitation.
- Mettre en place un Plan de Sauvegarde pour le Centre historique d'Oran.
- Entamer des opérations pilote de réhabilitation d'espaces publics pour montrer la faisabilité de la sauvegarde de Sidi el Houari.
- Etablir un système d'aides publiques à la réhabilitation privée.
- Assurer, dans les opérations de rénovation, la permanence des habitants dans leur quartier et même dans leur bâtiment (Opérations tiroir).
- Lancer des initiatives pour la promotion du tourisme culturel
- Promouvoir des actions de dynamisation socioculturelle.
- Création et développement de services et équipements aux citoyens (santé, écoles...) et délocalisation de services à l'échelle de la ville vers le quartier.
- Promotion de la revitalisation économique avec des fonds pour la réhabilitation, aides aux artisans et introduction de petites entreprises avec de nouvelles activités.
- Création d'un réseau citoyen, avec un site web, qui mobilise les anciens habitants et qui contribue à la connaissance du quartier et de sa problématique. Un réseau qui se veut un groupe de débat et de pression pour la réhabilitation et la revitalisation de Sidi el Houari. Un groupe d'enseignants universitaires a pris l'engagement de lancer cette initiative.



### ATELIER 3

#### DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET ADMINISTRATIVES. POTENTIALITÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER HISTORIQUE.

**Animateur:**

Karim Bennacef, journaliste

**Rapporteur:**

Sergio Blanco, architecte

**Panel d'experts:**

Fatima Tahraoui, Directrice du Département de Géographie et Aménagement du Territoire Université d'Oran Es Sénia, Chercheur associé au CRASC.

Djamila Boudechicha, Déléguée Responsable du secteur urbain Sidi el Houari.

Abderrahim Khaldoun, Directeur de la PME-PMI d'Oran.

Abbes Lahouel, Responsable projets Takatuf el Hadhari

**Participants :** 25

#### CONSTATS

- Les participants ont souligné la nécessité de sauvegarder le quartier de Sidi el-Houari pour la valeur culturelle qu'il représente alors qu'il demeure dans un mauvais état physique et socioéconomique, qu'il fait l'objet d'une dégradation continue et d'un enclavement. Ceci n'empêche pas l'existence d'une dynamique en son sein, porteuse de potentialité, capable de supporter l'activité économique et sociale du quartier. La valeur présente et future du foncier est la seule chose qui attire les investisseurs externes.
- Il a été mise en œuvre un certain nombre d'actions qui ont pour but d'améliorer la qualité de vie

dans le quartier. Des démarches ont été menées afin d'inciter des entités publiques ou privées, la coopération internationale et même certains promoteurs immobiliers, à participer à ces actions de revitalisation. De plus, il a été suscité une prise de conscience de l'opinion publique oranaise sur l'importance de ces actions.

- Nous avons également constaté l'existence dans d'autres villes méditerranéennes et algériennes de procédures légales claires pour la protection des quartiers de valeur patrimoniale et des expériences intéressantes.
- En tout cas, ce n'est pas la première fois qu'est intenté le désenclavement du quartier de Sidi El-Houari, mais que pour le moment il n'existe pas de règles du jeu claires se qui évidemment contribue à sa dégradation.
- Parmi les participants, il a même été défendu l'idée que tout le centre de la ville mériterait d'être classée.

#### CONCLUSIONS

- Les participants se sont accordés sur le fait qu'une décision politique de haut niveau est fondamentale pour que puisse être lancé le processus de revitalisation et pour qu'une certaine pression soit exercée afin que tous les acteurs publics travaillent de manière coordonnée.
- Ils sont arrivés également à la conclusion qu'il est nécessaire de créer un cadre de travail pour la prise en charge de la réhabilitation du quartier à travers les mécanismes légaux disponibles et d'instaurer un organisme ad-hoc pour la préparation des plans et leur implémentation.
- Même si le classement du quartier comme secteur sauvegardé est perçu comme un élément important, il ne constitue pas en lui-même l'unique solution aux problèmes.
- Il ne faut pas attendre le classement du quartier pour entamer les premières mesures. La réglementation en place permet de lancer des travaux d'urgence. La



priorité est de stopper le plus rapidement possible la destruction du patrimoine bâti.

- Il faut profiter des expériences menées dans d'autres villes, surtout en Algérie, et des méthodologies disponibles.
- La participation des différents acteurs est vue comme essentielle, en particulier celle de la population et des acteurs économiques. Rendre le quartier attractif pour l'investissement est perçu comme très important tout en veillant à ne pas générer de spéculation.
- L'introduction d'un vaste équipement public, comme l'idée d'établir une université dans les anciens bâtiments de l'hôpital de Baudens, est perçue comme une action qui pourra donner une impulsion à l'économie et à la vie du quartier.
- Il faut éviter que la population quitte le quartier en mettant en avant les opportunités offertes aux habitants d'améliorer leur condition de vie, par la création de nouveaux équipements publics, etc.
- Pour la relance des activités économiques il a été estimé primordial la rentabilisation du patrimoine culturel matériel et immatériel et par conséquent l'intérêt d'encourager les activités économiques liées à la culture.

- Demande de classement du quartier comme zone à sauvegarder auprès du Ministère de la Culture.
- Mise en place de mesures d'urgence pour arrêter la dégradation et l'abandon du quartier par la population, ainsi qu'un plan d'action immédiat en attendant le classement du quartier en secteur sauvegardé.
- Connaissance, sensibilisation, et concertation.
- Profiter de l'appui de la coopération internationale.
- Promouvoir autant les activités économiques locales liées à la culture que l'attractivité du quartier pour les acteurs économiques externes.
- Assurer que le développement se produise au bénéfice de la population du quartier.
- Etudier la réalisation d'un projet d'impact sur l'enclavement du quartier.

## **PROPOSITIONS. QUOI FAIRE ET COMMENT AGIR**

En reprenant les conclusions, les participants de l'atelier 3 du colloque résument leurs recommandations comme suit :

- Prise en charge de la réhabilitation et de la revitalisation du quartier de Sidi el-Houari par la plus haute autorité de la ville comme une des principales priorités.
- Constitution d'une équipe de travail multidisciplinaire capable de mettre en place les mesures nécessaires.
- Echanges avec d'autres villes d'Algérie qui ont déjà avancé dans ce domaine.



# CONCLUSIONS

Réhabilitation et revitalisation urbaine



## CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS POUR SIDI EL HOUARI

Avec l'objectif d'ouvrir un débat sur la réhabilitation du quartier historique d'Oran, s'est tenu à l'Hôtel de Ville d'Oran entre le 19 et le 21 octobre 2008, le Colloque international Réhabilitation et revitalisation urbaine, avec la présence de presque 300 personnes. Le Colloque est parvenu à réunir tous les organismes impliqués dans la réhabilitation du quartier de Sidi el Houari, comme le Ministère de la Culture, la Wilaya d'Oran, l'APC, l'université et des représentants d'associations et de la société civile.

Le Colloque, qui à tout moment a pu compter sur l'hospitalité et la présence de Monsieur le Président de l'Assemblée Communale Populaire, Saddek Bankada, a ouvert ses sessions avec une vision internationale du sujet présentée par Mounir Bouchenaki, Directeur Général de ICCROM et Brigitte Colin de l'UNESCO. Il a également été présenté la Méthode Rehabimed et la vision de la Coopération espagnole sur le rôle du Patrimoine dans développement social et économique, ainsi que des expériences concrètes en Algérie et en méditerranée pouvant servir de modèle à Oran. Le deuxième jour, il a été présenté en détail la connaissance sur la réalité oranaise, de la perspective des institutions et du résultat de 9 mois d'Assistance technique de l'AECID, menée par l'architecte espagnol Javier Galvan.

Trois Ateliers furent aussi organisés sur plusieurs aspects de la réhabilitation et la revitalisation du quartier de Sidi el Houari: Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine; Diversité sociale et singularité culturelle; et Dynamiques économiques et administratives. Les débats furent très riches et animés dans chacun des Ateliers et permirent d'aboutir à des conclusions de grande valeur pour le futur de Sidi el Houari.

Le Comité de Programme du Colloque, à pris la responsabilité d'unir les trois documents de conclusions sortis pour en faire un document de synthèse qui en respectant l'esprit de toutes les contributions des participants évite les répétitions et met en ordre les idées clés sorties du Colloque. Voici donc à continuation les Conclusions du Colloque avec la volonté qu'elles se convertissent en « feuille de route » pour déclencher le processus de réhabilitation pour Sidi el Houari.

## CONSTATS

### 1.- LES POTENTIALITÉS DE SIDI EL HOUARI

Les intervenants ont attiré l'attention sur les potentialités et les atouts du quartier pour en faire l'icône identitaire majeure de la Ville d'Oran.

#### Un passé millénaire

Le passé millénaire de ce quartier historique de la ville apparaît à travers son tissu urbain, ses édifices, ses lieux de mémoire et ses traditions. Ceci est le résultat de la cohabitation des musulmans avec les chrétiens et les juifs, durant la période espagnole, ottomane et française.

#### Une population fière de son quartier

Les habitants sont fiers de la diversité culturelle et sociale du quartier et de la richesse de son patrimoine et n'ont aucune envie de le quitter. Il existe donc un terreau fertile pour la participation de la population lors du processus de revitalisation.

#### Un mouvement associatif sensibilisé sur la valeur de son patrimoine

Différentes associations se mobilisent de façon engagée pour la mise en valeur et la sensibilisation autour du patrimoine matériel et immatériel du quartier.

#### Engagement local, national et international

Il existe un intérêt de part des autorités nationales et locales, d'entités publiques et privées, de certains promoteurs immobiliers et même de la coopération internationale, à participer à la revitalisation du quartier.

#### Nouvelles activités économiques

Des potentialités existent, mais elles ne sont pas exploitées. Par exemple, le développement d'un tourisme culturel s'appuyant sur la valorisation du riche patrimoine architectural du quartier. De plus, la proximité de la mer est un autre atout intéressant pour diversifier l'offre touristique. Enfin, la valeur présente et future du foncier représente une potentialité capable d'attirer des investisseurs externes.

## 2.- UNE SITUATION D'URGENCE

### La précarité du lieu et des habitants

Le quartier de Sidi el Houari demeure dans un mauvais état physique et socio économique. En effet, le centre historique connaît une grande précarité et une dégradation continue du patrimoine architectural (au niveau de l'état de conservation des bâtiments, de la qualité des espaces publics et de l'enclavement du quartier), mais aussi précarité des habitants (taux de chômage très important notamment des femmes et des jeunes).

### Le dépeuplement du quartier

Sidi El-Houari est un quartier qui a connu, et qui connaît encore un transfert massif de population vers l'Est d'Oran, dans le cadre d'une politique de relogement, contribuant au déracinement d'une bonne partie de la population (seulement 20% des habitants autochtones du quartier sont restés). Il a même été soulevé que la population a le sentiment d'être abandonnée par les autorités dans un quartier de plus en plus « ghettoisé » et « stigmatisé » dans la ville d'Oran.

## 3.- LE MANQUE D'ENGAGEMENT ET DE COORDINATION DES ACTEURS

Par manque d'un cadre juridique clair et par un partage de responsabilités imprécis, on ne ressent pas un leadership fort pour mener à bien le processus de réhabilitation de Sidi el Houari. Il a été souligné le manque d'engagement de certains acteurs, ainsi que de coordination entre les différentes administrations responsables de la mise en œuvre des actions. Ceci est dû en partie au fait que les acteurs ne sont pas

assez sensibilisés sur l'importance de la sauvegarde du patrimoine comme facteur de développement durable de la ville.

#### **4.- DES MOYENS ET DES OUTILS INADÉQUATS**

La volonté de revitalisation et de désenclavement du quartier de Sidi El-Houari s'est manifestée à plusieurs reprises, mais pour le moment il n'existe pas de règles du jeu claires pour mettre fin à la dégradation. Il a été considéré que le Plan d'Occupation du Sol (POS) n'est pas l'outil de planification urbaine le plus adéquat pour la sauvegarde d'un centre historique.

#### **5.- UN MANQUE D'EXPERTISE AU SUJET DU PATRIMOINE**

Les participants ont montré leur préoccupation à propos du manque d'expertise sur le patrimoine des responsables actuels de l'évaluation des projets à mettre en œuvre. Le manque d'une formation spécifique au sujet du patrimoine, au Département d'Architecture de l'USTO, a été également soulevé.

### **CONCLUSIONS**

#### **1. MISE EN VALEUR DES POTENTIALITÉS DU QUARTIER**

##### **Les activités économiques liées au patrimoine**

Pour la relance des activités économiques il a été estimé primordial la mise en valeur et l'exploitation du patrimoine culturel matériel et immatériel et par conséquent d'encourager la réussite des activités économiques liées à la culture et au tourisme durable.

##### **Le levier de l'équipement public**

L'introduction de nouveaux équipements publics dans le quartier (p.ex. : établissement d'une université dans les anciens bâtiments de l'hôpital de Baudens), le développement de services et d'équipements aux citoyens (santé, écoles...), l'amélioration des infrastructures urbaines et les espaces publics, et l'amélioration des conditions de vie des habitants par la réhabilitation des édifices, ceci est perçue comme une action qui pourra donner une impulsion à l'économie et à la vie du quartier, évitant ainsi le dépeuplement.

##### **Attirer les investissements extérieurs**

Rendre le quartier attractif permet d'attirer l'investissement privé. Ce changement de dynamique est perçu comme très important tout en veillant à ne pas générer de spéculation.

#### **2. LES MESURES POUR FAIRE FACE À LA SITUATION D'URGENCE**

##### **Une stratégie claire et globale**

Il est important de développer une stratégie de réhabilitation qui mette en place une vision globale claire, un Plan d'action (telle une feuille de route). Le classement en secteur sauvegardé peut faire l'objet d'un outil pour sauver le patrimoine à moyen terme, mais il n'est pas suffisant. Un inventaire préalable et le lancement d'un Plan d'urgence semblent requis pour faire face à la situation de précarité physique et sociale actuelle.

#### **Améliorer la capacité d'action des acteurs**

Il est nécessaire de créer un cadre de travail pour la prise en charge de la réhabilitation du quartier à travers les mécanismes légaux disponibles et d'instaurer un organisme ad-hoc pour la préparation des plans et leur implémentation.

#### **Des mesures rapides et concrètes**

Il faut stopper le pillage sur des sites patrimoniaux comme la Casbah qui est laissée à l'abandon. Il faut également arrêter la destruction d'immeubles et les opérations urbaines de spéculation et de pénétration. De plus, il ne faut pas attendre le classement du quartier pour entamer les premières mesures. La réglementation en place permet de lancer des travaux d'urgence.

#### **3. L'ENGAGEMENT ET LA COORDINATION DES ACTEURS**

##### **La volonté politique est fondamentale**

Pour sauvegarder durablement la ville et la culture qui lui est attachée, il faut s'appuyer sur un vrai engagement politique des décideurs et des élus, menant à une décision politique de haut niveau pour que puisse être lancé le processus de revitalisation et pour qu'une certaine pression soit exercée afin que tous les acteurs publics travaillent de manière coordonnée et pour garantir la durabilité des actions.

##### **Identification et coordination des acteurs**

Il faut identifier les acteurs intervenants qui doivent assumer davantage leur responsabilité et les institutions qui doivent piloter et coordonner le processus de réhabilitation. La sensibilisation de tous les acteurs est la priorité aussi bien que la coordination des efforts de tous, administrations, institutions et société civile sont essentielles.

#### **4. REPENSER LES MOYENS ET LES OUTILS**

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut être un bon outil, mais n'est pas une baguette magique. Même si le classement du quartier comme secteur sauvegardé est perçu comme un élément important, il ne constitue pas, en lui-même, l'unique solution aux problèmes.

#### **5. LE DÉVELOPPEMENT DE LA CONNAISSANCE**

##### **Le développement de l'expertise**

Un enseignement supérieur sur la réhabilitation doit être mis en place sein du Département d'Architecture de l'USTO pour que puisse en sortir de véritables experts pour prendre en charge la réhabilitation de la ville.

##### **Les expériences précédentes**

Il faut profiter des expériences menées dans d'autres villes en Méditerranée, mais surtout en Algérie, et des méthodologies disponibles.

##### **Une connaissance poussée du contexte local**

Une approche scientifique et multidisciplinaire doit être recherchée, tout d'abord avec une bonne connaissance du contexte local.

## QUOI FAIRE ET COMMENT AGIR POUR:

### 1. Augmenter l'attractivité du quartier

- Promouvoir la dynamisation socioculturelle et développer des activités économiques liées à la culture et au tourisme.
- Renforcer l'action des associations qui agissent en faveur du quartier.
- Attirer de nouveaux acteurs économiques (fonds pour la réhabilitation, aides aux artisans et aux entreprises, subventions...)
- Lancer des initiatives faisant la promotion du tourisme culturel.
- Créer de nouveaux équipements publics et améliorer les infrastructures urbaines et les espaces publics.

### 2. Arrêter la dégradation et revitaliser le quartier

- Constitution d'une équipe de travail multidisciplinaire capable de mettre en place un Plan d'action immédiat et des mesures d'urgence en attendant le classement du quartier en secteur sauvegardé.
- Prise en charge, par le Département d'Architecture, avec la collaboration de toutes les institutions concernées, du dossier justificatif pour la demande de la déclaration de la Vieille Ville d'Oran comme secteur sauvegardé.
- Formation d'équipes de travail pour compléter l'inventaire initié au sein de l'Assistance Technique de la Coopération Espagnole.
- Création d'une association d'élèves et de professeurs, au sein du Département d'Architecture de l'USTO, pour entamer des actions concrètes comme le nettoyage des sites historiques, l'organisation de Campus internationaux pour la réhabilitation du quartier...

### 3. Renforcer l'engagement et la responsabilité des acteurs

- Constitution d'un Comité de Pilotage pour diriger le processus de réhabilitation constitué des autorités locales et nationales en concertation avec la société civile.
- Création d'un réseau de mobilisation citoyenne, s'appuyant sur un site internet, et se voulant un groupe de débat et de pression responsable de l'animation, de la promotion et de la gestion du processus de réhabilitation du quartier.
- Contribution économique de l'Etat à la réhabilitation des bâtiments anciens avec une politique de logement qui intègre la réhabilitation.
- Création d'un Conseil consultatif d'experts et de citoyens à l'APC, pour donner leur avis et pour faire le suivi du processus de réhabilitation.

### 4. Mettre en place des moyens et des outils adéquats

- Prise d'un accord institutionnel par les autorités concernées pour le lancement des démarches nécessaires pour la préservation du quartier de Sidi el Houari, tel que le centre historique de la ville.
- Elaboration d'un Plan d'urgence pour faire face aux défis les plus immédiats que présente le quartier de Sidi el Houari.

- Demande de classement du quartier comme secteur sauvegardé auprès du Ministère de la Culture.

### 5. Améliorer l'expertise

- Création, au sein du Département d'Architecture de l'USTO, d'un cours de post graduation de spécialisation en réhabilitation du patrimoine et introduction de la notion de Patrimoine dans ses programmes d'enseignement.
- Promouvoir, avec la participation d'institutions comme le CRASC et l'université, la réalisation d'études appliquées dans le domaine social pour connaître les enjeux socioculturels du quartier.
- Echanges avec d'autres villes d'Algérie et méditerranéennes qui ont déjà avancé dans ce domaine et qui possèdent l'expertise nécessaire.

# UNE « FEUILLE DE ROUTE » POUR SAUVER SIDI EL HOUARI



## FEUILLE DE ROUTE POUR SAUVER SIDI EL HOUARI

**Augmenter l'attractivité du quartier en s'appuyant sur la valorisation de ses potentialités** *comme son passé millénaire, sa population fière, l'intérêt des acteurs et les possibilités de nouvelles activités.*

- Promouvoir et développer les activités économiques et socioculturelles liées à la culture et au tourisme.
- Attirer de nouveaux acteurs économiques et favoriser l'investissement privé.
- Créer de nouveaux équipements publics et améliorer les infrastructures urbaines et les espaces publics.

**Mettre en place des mesures pour arrêter la dégradation et revitaliser le quartier** *pour faire face à la précarité du lieu et des habitants et au dépeuplement du quartier.*

- Constituer des équipes de travail multidisciplinaires pour compléter l'inventaire et mettre en place un Plan d'action et des mesures d'urgence.
- Elaboration et lancement d'un Plan d'urgence pour le quartier.
- Elaboration, avec toutes les institutions concernées, du dossier de déclaration de la Vieille Ville comme secteur sauvegardé.
- Créer une association, au sein du Département d'Architecture, pour des actions concrètes dans le quartier.

**Renforcer l'engagement et la responsabilité des acteurs** *pour faire face à un partage des responsabilités imprécis et à un manque de coordination.*

- Constitution d'un Comité de Pilotage pour diriger le processus.
- Création d'un réseau de mobilisation citoyenne et d'un site web.
- Faire pression pour une politique de logement intégrant la réhabilitation.
- Création d'un Conseil consultatif d'experts et de citoyens à l'APC.

**Mettre en place des moyens et des outils adéquats** *pour rendre les règles du jeu plus claires en sachant que le POS n'est pas l'outil le plus efficace.*

- Prise d'un accord institutionnel par les autorités concernées pour le lancement du processus de réhabilitation.
- Demande de classement du quartier comme secteur sauvegardé auprès du Ministère de la Culture.

**Développement de la connaissance pour améliorer l'expertise** *des responsables actuels et pour palier au manque d'une formation spécifique sur le patrimoine.*

- Création d'un cours de spécialisation en réhabilitation du patrimoine.
- Promouvoir la réalisation d'études dans le domaine socioculturel.
- Echange d'expériences avec d'autres villes.

## PARTICIPANTS AU COLLOQUE





## AUTORITÉS ET CONFERENCIERS

SEKRANE, TAHAR - Wali d'Oran  
ÁLVAREZ GORTARI, Juan Ignacio - Consul Général d'Espagne à Oran  
BENKADA, Saddek - Président de l'APC d'Oran  
SUÀREZ, Luis - Directeur du Programme Patrimoine pour le Développement, AECID  
CERECEDA, Pilar - Responsable de coopération avec Algérie, Tunisie et Sahara au Département de Méditerranée et Monde Arabe, AECID  
BOUCHENAKI, Mounir - Directeur Général d'ICCROM  
COLIN, Brigitte - Spécialiste "Villes et architecture" à l'UNESCO  
CASANOVAS, Xavier - Project manager Rehabimed  
BLANCO, Sergio - Responsable des Programmes de Coopération, OTD Algérie, AECID  
SANTOS, Marc Aureli - Chef Département de Projet, Foment de Ciutat Vella SA  
BITTAR, Kamal - Gérant de la Réhabilitation de la Vieille Ville d'Alep  
OUAGUENI, Yassine - Architecte restaurateur, Enseignant à l'EPAU  
RACHIDA, Zadem - Directrice de protection légale des Biens Culturels. Ministère de la Culture  
BALLALOU, Zouhir - Directeur de l'Office de Protection de la Vallée du M'Zab  
TEMMAR, Abdelwahid - Directeur de la DUC Willaya Oran  
METAIR, Kouider - Responsable d'Urbanisme de l'APC d'Oran  
MOUSSAOUI, Rabia - Directrice à la Culture à la Wilaya d'Oran  
GALVÁN, Javier - Architecte, Directeur de l'Assistance technique AECID à Oran  
DAHMANI, Mohamed - Directeur OGEB. Ministère de la Culture.  
BENAMMAR, Abdelkrim - Professeur Architecture, USTO  
ZEDCHINE, Abdallah - Chef du département de Réhabilitation, OPGI  
FLAZI, Saléha - Architecte  
METAIR, Souad - Architecte de l'association BelHorizon  
MADANI, Mohamed - Professeur de sociologie urbaine, USTO  
MILIANI, Hadj - Directeur de Recherche associé au CRASC  
BEREKSI, Kamel - Président de l'Association SDH  
BRAHMIA, Smaïne - Président de l'association Imam el Houari  
CALVO, Marina - Responsable de projets, AECID Oran  
TAHRAOUI, Fatima - Chercheur associé au Crasc  
BOUDECHICA, Djamilia - Déléguée Responsable du secteur urbain Sidi el Houari  
KHALDOUN, Abderrahim - Directeur PME  
LAHOUEL, Abbas - Responsable projets Takatuf el Hadhari  
CUXART, Joaquim - Project Manager Coopération International, Mairie de Barcelone

## PARTICIPANTS

ABD EL KADOUS - Etudiant architecture USTO  
ABDI, Soumia - Etudiant architecture USTO, Organization  
ABDERRAHMANE, Meriem - Etudiant architecture USTO  
ACHOUR, Meriem - Etudiant architecture USTO  
AFFANE, Zakia - Etudiant architecture USTO  
AIT AHMED  
AIT AMIRAT, Younes - Etudiant architecture USTO  
AIT AMMAR, Saliha  
AIT SAADI, Karim - Architecte  
AKRETCHE, Lounès - Architecte  
ALAMI, Bouchra - Etudiant architecture USTO  
ALBOUCHE, Said - OGEB  
AMERI, Abdellah - OPGI  
AMOURA, Ismahène -  
ANNAB, Alaziz - DUC Constantine  
ANOUCHE, Karima - Architecte urbaniste  
ARAB, Mohamed - OGEB  
ATALI, Hayet - Etudiant architecture USTO  
ATTOU, Moulay  
AZZOZ, Fatima  
BAATI, Amina - Etudiant architecture USTO  
BACHA, Ibtissem - Etudiant architecture USTO  
BAGHDADLI, Reda - Etudiant architecture USTO  
BAHLOUL, Fatima-Zohra - Chargé de cours, Département architecture Batna  
BAKELLI, Omar - Architecte, Bureau d'études BETIB  
BALEM, Djamel - Etudiant architecture USTO  
BANAIDA, Hamou - OGEB  
BARTOLOMÉ, Cristina - Restauratrice A-RsF  
BATOUCHE, Souad - Etudiant architecture USTO  
BELKACEM, Ibrahim  
BELKACEM, Fouad  
BELKAID, Mohammed - Musée Zabana  
BELKEDDAR, Zoheir  
BELMAALOUFI, Hawes  
BELMILOUD, Aicha  
BELMILOUD, Houria  
BENALI, Badreddine - Etudiant architecture USTO  
BENBELABBAS, Mahfoud - Etudiant architecture USTO  
BENCHENTOUF, Amel - Etudiant architecture USTO  
BENCHERIF, Saliha  
BENCHERIF, Meriama - Enseignante chercheur, École d'Architecture de Constantine  
BENDAHA, Kenza - Etudiant architecture USTO  
BENGUESMIA CHABLY, Amel - Etudiant architecture USTO  
BENHADI, Samia - Association Bel Horizon  
BENHAMOU, Nadia - Architecte, DUC Oran  
BENKHERROUBA, Zoheir  
BENNAFI, Fatima  
BENSAHA, Amina - Etudiante architecture USTO  
BENSAHLI, Lila  
BENSALAH, Saad - Architecte DPLG  
BENTTAHAR, Hayat - Ingénieur, DAL Wilaya Oran  
BENZAOU, Chahinez - Etudiante architecture USTO  
BEREKSI, Wassila  
BERRACHED, Rachida  
BESSAOUD, Ryma - Etudiante architecture USTO

BETIDJI, Hadjer - Etudiante architecture USTO  
 BETTABOUR, Hayet  
 BOUAGADA, Guelil - Etudiante architecture USTO  
 BOUALI, Okkacha - Chercheur  
 BOUAMEUR, AbdMadjid - Etudiant architecture USTO  
 BOUARICHE, Saïd  
 BOUCHENTOUF, Amel  
 BOUDEMAGH, Noureddine - Architecte, Directeur de l'Agence foncière de la wilaya de Constantine  
 BOUDOU, Moufida - Etudiante architecture USTO  
 BOUFENARA, Karima - Architecte-Urbaniste  
 BOUHENNA, Fatéma - Etudiante Sciences Politiques, Université Es Sénia  
 BOUKHANFAR, Halima - Etudiante architecture USTO  
 BOUKHANFAR, Yasmina - Etudiante architecture USTO  
 BOUMESLOUT, Mokhetar - Etudiant architecture USTO  
 BOUNOUA, Karima - Association Mémoire de la Méditerranée.  
 BOUSMAHA, Ibtissem - Etudiante architecture USTO  
 BOUSSETA, Malika - Université Es-Sénia, IGMO  
 BOUTICHE, Houria - Médecin, Bureau d'aide sociale  
 BOUZIANE, Lahouari - Architecte  
 BOYAMER, Abdelmadjid  
 BRAHIMI, Sarah - Étudiante architecture USTO  
 BRIZINI, Soumaya  
 BRIXI, Insaf - Étudiante architecture USTO  
 BRIXI, Reda - Muséologue/Anthropologue, Office de la sauvegarde des biens culturels de Tlemcen  
 CASADO, Montserrat - Assistante du Project Manager RehabiMed  
 CELLI, Andrea  
 CHAABANE, Yasmine - Étudiante architecture USTO  
 CHAIBI, Mohamed - Chargé de communication, APC  
 CHALABI, Ali - Architecte  
 CHAOUICHE, Salah - Enseignant-chercheur, Ecole d'Architecture de Constantine  
 CHAREB, Dalila  
 CHEKKAL, Fahim - Ingénieur Informatique, DUC Oran  
 CHÉRIF, Amina - Architecte  
 CHIKHAOUI, Mokhtar - Professeur, Ecole des Beaux-Arts Oran  
 DAJADOUR, Djilal  
 DJATIT, Farida  
 DJEBBARA, Baghdad - OGEBEC  
 DJEDDOUR, Houari - OGEBEC  
 DJEFFAL, Sid Ahmed - Entreprise de restauration, DAS  
 DJELLAKH, Amina  
 DJERMOUNE, Nadir  
 DJILALI, Sanaa  
 DOISY, Robert - Architecte  
 DORGHAM, Hayet - DUC Oran  
 DOUKARA, Abdellah - Ingénieur, Wilaya Oran  
 DRIZI, Mohamed  
 ELKEBIR, Abdelhak - Instituto Cervantes  
 ELMAGROUD, Kada - Directeur d'école  
 ELMOKERETAR - DUC Tlemcen  
 ELOZIRI, Halima  
 FERHAT, Mustafa  
 FOUKROUN, Madina - Architecte agréé, étudiante en PG option préservation à l'EPAU  
 GAID, Samira - Enseignante archi, USTO  
 GAIDI, Fatem  
 GAMEZ, Javier - Président de restaurateurs sans frontières  
 GHANEM, Djamel - OGEBEC  
 GHERMAOUI, Imen - Étudiante architecture USTO  
 GHEZINI, Mohamed - Direction de la Culture à la Wilaya d'Oran  
 GHODBANI, Tarik - Enseignant USTO  
 GHOULAMI, Abed  
 GOURINE, Mohamed  
 GOURINE, Azzedine  
 GUERMAOUI, Imene  
 GUERRAB, Khaled - Promoteur immobilier  
 HACHMANE, Belhachemi- Étudiant architecture USTO  
 HACHEMAOUI, Safia - DUC Oran  
 HADDA, Djamilia - Architecte, Direction de la Culture de Constantine  
 HADDADOU, Ouira - Enseignante, IGMO  
 HADDAM, Amanallah - Étudiant architecture USTO  
 HADJIJ, Djounid - Enseignante sociologie, Université Es Sénia  
 HAMIDI, Abdelkrim  
 HAMZA RACHEDI, Hassiba - Architecte, Instituto Cervantes  
 HARIRI, Noureddine - OGEBEC  
 HASNAOUI, Mahmoud - Direction culture de Chlef  
 HASSAM, Soumaya - Étudiant architecture USTO  
 IBKA, Mohammed Sofiane - Étudiante architecture USTO  
 ISSAD, Mohammed Amine  
 ISSAD, Ilyes - Étudiante architecture USTO  
 JOUISON, Julien - Architecte Université Bordeaux  
 KADA AISSA, Riad - Étudiant architecture USTO  
 KADI, Mohammed - Architecte, Wilaya Oran  
 KARA MUSTAPHA, Loubna  
 KERMADI, Lamine - Étudiant architecture USTO  
 KERROUMI, Rachid - Étudiant architecture USTO  
 KHALILI - KOMNEUF  
 KHEDDAM, Ryad - Architecte  
 KHEMISTI, Souad - Étudiante architecture USTO  
 KHEROUATOU, Mouhieddine - Architecte et étudiant  
 KHIAT, Dalila - Architecte  
 KOUICI, Lakhdar  
 KOURI, Yamina - Étudiante architecture USTO  
 KRABA, Mohamed Amine - Architecte USTO  
 KRIB, Saïd  
 LAGHIBI, Amina - Étudiante architecture USTO  
 LANSARI, Zineb - Étudiante architecture USTO  
 LARABI, Djillali - Architecte, DUC Oran  
 LARBI, Benaïssa  
 LARIBI, Amina  
 LESGAA, Moussa - Enseignant, Université Es Sénia  
 LEZZAR, Samir - Maître-assistant chargé de cours, Ecole d'Architecture de Constantine  
 LOURNAK  
 MAHI, Habib - Maître d'œuvre spécialiste de la réhabilitation urbaine  
 MAKROUGRASS, Ilham - Architecte OGEBEC  
 MANRIQUE DEL RÍO, José Borja - Architecte  
 MAROUF, Nabila  
 MATARI, Nabil - Étudiant architecture USTO

MAZOUZ, Fatiha- Enseignante architecture USTO  
 MEHIAOUI, Soumia - Étudiante architecture USTO  
 MEHNANE, Fatima - OPGI Oran  
 MERABET, Ouard - Étudiante architecture USTO  
 MEROUANI, Malek - Professeur, École d'Architecture de Constantine  
 MEROUANI, Yamina - Enseignant-chercheur, Ecole d'Architecture de Constantine  
 MESLEM, Houari - OGEB  
 MESSAHEL, Abdellah - Aménagement de l'espace, CRASC  
 MESSAOUD, Sami  
 MOHAMED, Halima - Étudiante architecture USTO  
 MOKHTAR, Naïma - Étudiante en Anthropologie, Université de Bordeaux  
 NATTOUR - DUC Wilaya de Constantine  
 NECISSA, Amina - Enseignante en architecture, Université de Blida  
 NIAR, Sanaa - Architecte, SDH  
 ORINI, Warda - Étudiante architecture USTO  
 OUALI, Assia - Enseignante, IGMO  
 OUAMARA, Ryad - Étudiant architecture USTO  
 OUARAS, Karim - Directeur adjoint, CEMA  
 OUAROU, Najet - Étudiante architecture USTO  
 OUELBOUZZA, Badreddine - Étudiant architecture USTO  
 OUELLALTI, Djamel Eddine  
 OURABAH, Massinissa - Responsable des sites d'Oran, OGEB  
 PARDO, Gonzalo - Architecte  
 QUELART, Hugo - Professeur Restauration A-RSF  
 RABEMI, Ali - Étudiant architecture USTO  
 RABHI, Asma  
 RAHAL, Driss-Djaouas - Ingénieur, USTO  
 RAHOUI, Yamina - Chercheur sociologue, CRASC  
 RAMDANI, Siham  
 RATOUCHE, Soaad  
 REGKI, Fatiha - Ingénieur  
 ROLAMI, Abed  
 ROUDANE, Houria - Architecte, DUC Tipaza  
 ROUISSAT, Mohammed Amine  
 SADDOUKI, Hamida - Étudiante architecture USTO  
 SADEK, Smail - APC Oran  
 SADOK, Otmane - Étudiant architecture USTO  
 SAFI, Meriama - Étudiante architecture USTO  
 SAHLI, Nassim - OGEB  
 SAID, Aïmene - Aménagement de l'espace, CRASC, professeur USTO  
 SAIKALIS, Nicole - Architecte, Saikalisarchitects  
 SALEM, Soraya - Département Architecture  
 SEDDIKI, Amal - Architecte  
 SENHADJI, Nedjwa  
 SENOUCI, Abbas  
 SENOUCI, Sabrina - Ingénieur, RehabiMed  
 SERSAR, Insaf - Étudiante architecture USTO  
 SOUFI, Melissa - Étudiante architecture USTO  
 SOUIDI, Abdellah - Étudiant architecture USTO  
 SOUIKI, Ahlem - Étudiante architecture USTO  
 STADOURI, Hamida  
 TABICHE, Sarah - Étudiante architecture USTO  
 TAGHEZOUT, Nabil  
 TAHRAOUI, Djillali - Architecte  
 TAIBI, Amine - Enseignant architecture USTO  
 TAIBI, Maria - Étudiante architecture USTO

TAIBI, Mohammed Brahim  
 TALEB, Reda  
 TASSA, Hajer - Étudiante architecture USTO  
 TAZI, Siham - Étudiante architecture USTO  
 TEMMAR, Rajaa Imène - Étudiante architecture USTO  
 TIMIMOUN, Toufik - Association Bel Horizon  
 TOLSAA, Wahby  
 TOME, Consuelo - Patrimoine Culturel et Développement OTC, AECID à Tunis  
 TOUAA, Nadia - Enseignant architecture USTO  
 TOUAA, Wahby - Enseignant architecture USTO  
 TOUHAMI, KHADIDJA - Université Es-Sénia  
 YAGOUB, Bahri  
 YAHYA, Zoubir  
 YEMMI, Brahim - Étudiant architecture USTO  
 YERMADI, Lamine  
 YOUNSI DAHMANI, Nawel - Ministère de la culture  
 ZAKIA, Affane - Architecte-Enseignante à l'USTO  
 ZAOUIA, Asma - Étudiante architecture USTO  
 ZEGNOUNE, Djamel - APC Oran  
 ZENOUDA, Mourad - OGEB  
 ZERHOUNI, Mourad - Entrepreneur, KOMNEUF  
 ZEROUALI, Yousra - Étudiante architecture USTO  
 ZITOUNI, Lahouari

## JOURNALISTES QUI ONT SUIVI LE COLLOQUE

AIT METHI, Guelib - Expression  
 BASSI, Malika - APS  
 BRAHIMI, Bensalem - L'Oranie  
 BENNACEF, Karim - L'Echo d'Oran  
 BENSALAH, Djaafar - El Khabar  
 BENSALAH, Mohamed - Le Quotidien d'Oran  
 DJEBBAR, Samia - Sawt al Gharb  
 FELLAG, Salah - Chourouk  
 KADI, Bakhta - El Wasl  
 MEDJMOUR, Youcef - Radio  
 REZNIE, Karima - Algérie news  
 ZITOUNI, Mustafa - La Voix de l'Oranie

