

# 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 Gorème - 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.