

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE MENTOURI
FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE LA GEOGRAPHIE ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

N° d'Ordre :
Série :

MEMOIRE
POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER
OPTION : URBANISME

Présenté par: M^{elle} **BOUDJABI NAOUEL HANANE**

THEME

**LES STRATEGIES
DE LA RECONSTRUCTION
DE LA VILLE SUR LA VILLE**

ANALYSE D'UN CAS D'ETUDE : CONSTANTINE

Sous la direction de : **D^r SAFFIDINE ROUAG DJAMILA** M.C. Université de Constantine

Jury d'examen :

Président : M. LAAROUK Mohamed El Hadi Prof. Université Mentouri – Constantine
Rapporteur : Mme. SAFFIDINE ROUAG Djamila M.C. Université Mentouri - Constantine
Examineurs : M. MAAZOUZ Said M.C. Université M^{ed}. Khider - Biskra
M. FOURA Mohamed M.C. Université Mentouri - Constantine

Soutenu le : 13- 02- 2005

REMERCIEMENTS

Je tiens en premier lieu, à exprimer ma reconnaissance envers mon encadreur **M^{me} Saffidine Rouag Djamila**, pour m'avoir dirigée, aidée et soutenue afin de mener à bien ce modeste travail de recherche. Qu'elle ait l'expression de mes remerciements les plus vifs.

J'adresse, également mes remerciements les plus sincères à **M^r Bouchareb A**, pour m'avoir aidée et conseillée, je lui serais à jamais redevable.

Je remercie le président et les membres du jury pour nous avoir honorés de leur présence.

Je voudrais, finalement assurer ma reconnaissance et mes remerciements les plus distingués à tous ceux qui m'ont apportée leur soutien et leur aide dans l'accomplissement de cette étude, en particulier :

- ▶ Messieurs les directeurs de centre de la SONELGAZ de Khenchela : **M^r Boudjabi Fayçal**, et de Constantine : **M^r Redouane Yacine**.
- ▶ **M^r Koutchoukali**, Directeur de la DUC Constantine, ainsi que tous les chefs de service de cette direction pour la documentation et les renseignements qu'ils ont mis à ma disposition.
- ▶ **M^r Boumaâouche** et toute l'équipe de la cellule de la vieille ville de Constantine.
- ▶ **M^r Zerouali A.**, architecte du bureau d'études « Mauresque » à Ain Beida, pour son appréciable contribution.

A toutes les personnes qui ont contribué de près comme de loin à l'élaboration de ce travail, je leur exprime mes plus profonds respect et reconnaissance.

DEDICACES

Je dédie ce mémoire aux personnes qui sont chères à mon cœur :

Ma très chère mère et mon très cher père, uniques et indéniables symboles du sacrifice, de l'amour, de l'encouragement et de la tendresse, ... je voudrais vous exprimer toute mon affection et admiration.

Mon très cher frère Fayçal, je ne le remercierais jamais assez pour tout ce qu'il m'apporte et pour tout ce qu'il a fait pour moi, ainsi qu'à ma très chère belle soeur Souad pour son soutien et leurs adorables petits chérubins : Sofiane Djiad et Sarah Djihane.

Ma très chère sœur, ma meilleure amie et ma confidente Amel, je te dédie ce travail à titre particulier en signe de ma profonde reconnaissance et mon respect pour avoir toujours été là pour moi, je te serais à jamais redevable.

Mon très cher frère Moncef, pour son aide, son soutien moral et son amitié, un grand merci à toi.

A la mémoire de mes grands parents.

A toute ma famille, tous mes amis et toutes les personnes que je n'ai pas cité...

Naouel H.

SOMMAIRE

Sommaire	I
Liste des cartes	X
Liste des tableaux	XII
Liste des photographies	XIII
Liste des schémas	XVI
Introduction	1
Problématique	3
Les hypothèses de travail	6
La méthodologie d’approche et les outils de travail	7
Références	9
<u>Partie I : Etude théorique et de Compréhension.</u>	
<u>Chapitre1 : la ville entre mutation et étalement.</u>	
Introduction : qu’est ce que la ville ?.....	10
I-1. Ville et étalement urbain: de la ville traditionnelle à la ville d’aujourd’hui!.....	10
I-1-1. La ville du monde développé (la ville occidentale).....	10
I-1-1-1. La ville traditionnelle.....	12
I-1-1-2. La ville de l’art urbain (la ville classique).....	13
I-1-1-3. La ville industrielle.....	13
I-1-1-4. Les réactions post-industrielles : les premiers jalons de la ville moderne.....	15
I-1-1-5. De la ville moderne à la ville contemporaine.....	15
I-1-2. La ville du tiers monde (la ville Maghrébine).....	18
I-1-2-1. La ville traditionnelle : la Médina.....	18
I-1-2-2. La ville coloniale.....	19
I-1-2-3. La ville contemporaine : dualisme et bouleversements.....	20
Conclusion du chapitre: La ville renouvelée versus étalement urbain.....	23
Références.....	26
<u>Chapitre II : Genèse et évolution: de la reconstruction spontanée à la stratégie élaborée</u>	
II-1. La reconstruction de la ville sur elle-même: un phénomène spontané!.....	27
II-1-1. Les conquêtes successives et les guerres.....	27
II-1-2. Les progrès technologiques et la modernité.....	30

II-1-3. Les catastrophes naturelles et les accidents.....	30
II-2. Les reconstructions réglementées: l'exemple du Paris de Haussmann.....	31
II-2-1. La nécessité de repenser la ville.....	32
II-2-2. Les travaux de Haussmann.....	32
II-2-3. L'expérience haussmannienne : entre pertinence, originalité et limites	36
II-3. Reconstruction de la ville sur elle-même et renouvellement urbain :	
le phénomène contemporain (40 ans de préexistence).....	38
II-3-1. Le renouveau urbain : d'origine américaine.....	38
II-3-2. Le renouvellement urbain : un phénomène de plus en plus répandu.....	40
Références.....	41
<u>Chapitre III: Conceptualisations, opérations impliquées et territoires à renouveler.</u>	
Introduction.....	42
III-1. Reconstruire la ville sur elle-même : approches conceptuelles et champ brassé....	43
III-2. Le projet urbain : une nouvelle approche de la ville.....	44
III-3. Ville renouvelée et concepts transversaux.....	45
III-4. Ville renouvelée : critiques et controverses.....	46
III-5. Territoires à renouveler et opérations impliquées.....	48
III-5-1. Mutations urbaines, dévalorisations et motifs de renouvellement.....	49
III-5-2. Essai typologique des territoires urbains à renouveler.....	51
III-5-2-1. Les tissus historiques, les centres anciens et les vieilles villes.....	51
III-5-2-2. Les quartiers d'habitat ancien mixte.....	51
III-5-2-3. Les quartiers type grands ensembles.....	51
III-5-2-4. Les territoires importants qui connaissent des phénomènes	
de vacance.....	52
III-5-2-5. Les quartiers informels, l'habitat précaire et les bidonvilles.....	52
III-5-2-6. Espaces publics, voies et qualité de services:	
en quête d'amélioration.....	52
III-5-3. Les opérations impliquées dans la reconstruction de la ville sur elle-même....	52
III-5-3-1. Opérations pour les espaces résidentiels et d'habitat mixte.....	54
III-5-3-2. Opérations pour les espaces d'activités.....	54
III-5-3-3. Opérations de remise à niveau des services	
et reconquête des espaces publics : vers le rétablissement d'une image.....	55
III-5-3-4. Les points en commun entre les opérations.....	56

Conclusion du chapitre	57
Références.....	58
Chapitre IV: Les enjeux et les difficultés de la reconstruction de la ville sur la ville	
Introduction.....	60
IV-1. Les enjeux politiques et de gestion.....	61
IV-1-1. Le renouveau politique : principe à véhiculer et actions à gérer.....	62
IV-1-1-1. Vers une bonne gouvernance urbaine.....	62
IV-1-1-2. Flexibilité, cohérence et temporalité :	
pour l'efficacité d'une politique d'ensemble.....	63
IV-2. Les enjeux fonciers et leur gestion.....	65
IV-2-1. Les statuts et les situations foncières.....	65
IV-2-1-1. Statuts fonciers dans les villes arabes (Maghrébines) :	
un foncier au traits originaux.....	65
IV-2-1-2. Situations foncières :	
les blocages du recyclage urbain (dans le cas de la France).....	67
IV-2-2. Le renouveau des pratiques foncières : quelques solutions à retenir.....	67
IV-3. Les enjeux économiques et financiers.....	69
IV-3-1. Besoins et modalités de financement.....	70
IV-3-. L'organisation des partenariats : une clé de réussite.....	72
IV-4. Les enjeux sociaux.....	73
IV-4-1. Essai typologique des acteurs sociaux concernés,	
choix et possibilités envisagés.....	73
IV-4-1-1. Les acteurs sociaux directement concernés.....	74
IV-4-1-2. Les acteurs sociaux indirectement liés.....	75
IV-4-1-3. Populations fragiles : quel devenir ?	76
IV-4-2. Les aspirations sociales de la ville renouvelée :	
entre principes, moyens et risques.....	77
IV-4-2-1. Concertation, participation et dialogue en continu.....	77
IV-4-2-2. Comment établir une bonne concertation ?.....	77
IV-4-2-3. La mixité : entre réalité et leurre politique.....	78
IV-4-2-4. L'accompagnement social : l'exemple des PACT – ARIM (en France)..	79
Conclusion du chapitre : Les difficultés de reconstruire la ville sur elle même.....	80
Références.....	82

Chapitre V: Culture, patrimoine et représentations face au renouvellement de la ville

Introduction	84
V-1. Culture, identité et représentation du vécu : une urbanité à réinventer.....	85
V-1-1. Les limites : un retour à la ville.....	86
V-1-2. L'existant : entre conservation et démolition.....	86
V-2. Les enjeux patrimoniaux et le renouvellement de la ville.....	88
V-2-1. La pyramide du Louvre : un exemple du dialogue – respect.....	89
V-2-2. D'autres visions d'adaptation : patrimoine – vécu contemporain.....	89
Conclusion.....	91
V-3. Médinas et renouvellement urbain.....	92
V-3-1. Les médinas : entre dynamiques et dysfonctionnements.....	92
V-3-2. La médina : de la marginalisation à la convoitise.....	93
Conclusion.....	95
Références.....	97

Chapitre VI: Une ville renouvelée durablement : vers la ville de demain

Introduction.....	98
VI-1. Qu'est ce que le développement durable?.....	99
VI-2. Héritage urbain et développement durable: vers un renouvellement urbain durable.....	100
VI-2-1. Vers une nouvelle culture urbaine.....	102
VI-2-1-1. De l'esprit étroit à l'esprit ouvert : la mixité, un retour à l'humain.....	102
VI-2-1-2. La citoyenneté : un lien recherché.....	104
VI-2-1-3. Vers une technologie de durabilité: une modernité conciliante.....	106
VI-2-2. Vers une architecture durable.....	107
VI-2-2-1. Vers des bâtiments qui humanisent.....	109
VI-2-2-2. Le centre Pompidou : flexibilité, animation, et ouverture.....	109
VI-2-2-3. Bâtiment du trésor public à Nottingham: une proposition qui réconcilie, nature et architecture.....	111
VI-2-3. Vers des villes compactes: un retour à la proximité.....	112
Conclusion du chapitre: Vers des villes durables / viables.....	117
Références.....	119

Synthèse: Les stratégies de reconstruction de la ville sur la ville

et les ingrédients de la réussite.....	120
---	------------

Références.....	124
<u>Partie II : Analyse du cas d'étude : Constantine</u>	
Introduction : la réalité urbaine en Algérie.....	125
Notre cas d'étude : Pourquoi Constantine ?.....	126
Références.....	127
<u>Chapitre VII : Evolutions et transformations de l'environnement urbain de Constantine à travers le temps</u>	
Introduction.....	128
VII-1. Constantine à travers les civilisations antiques : conquêtes et reconstructions....	128
VII-1-1. Les occupations Numido-Berbères et Puniques: durant 3 siècles avant notre ère.....	129
VII-1-2. L'occupation romaine : pendant les 3 premiers siècles de notre ère.....	129
VII-1-3. Constantine sous les dynasties de l'islam.....	129
VII-1-4. La reconstruction de Constantine à l'époque de la colonisation Française....	131
VII-1-4-1. 1844... :	
la substitution du tissu ou l'opération chirurgicale de la médina.....	133
VII-1-4-2. De 1850 à 1860 un nouveau visage pour la médina.....	133
VII-1-5. Les débuts d'une Constantine extra muros :	
Extensions et peu de transformations.....	135
VII-1-5-1. Fin 1860 - début des années 1920... :	
Apparitions des premières extensions européennes de la ville de Constantine.....	137
VII-1-5-2. 1920- 1959 Les premières formes de l'extension moderne.....	139
VII-1-6. De 1959 à l'indépendance en 1962	139
VII-1-7. La période post indépendance :	
L'urbanisation et les planifications modernes !.....	140
Conclusion du chapitre	142
Références.....	144
<u>Chapitre VIII : Analyse urbaine de Constantine contemporaine</u>	
Introduction	145
VIII-1. Constantine contemporaine :	
Déferlement urbain et extension tentaculaire.....	147
VIII-2. Essai de distinction des différentes couronnes d'extension de la ville de Constantine.....	151

Conclusion du chapitre	151
Références.....	154

Chapitre IX : Constantine contemporaine : Observations, descriptions et constats

Introduction.....	155
IX-1. Les quartiers ou les secteurs de la ville de Constantine.....	155
IX-1-1. Observations au centre.....	158
IX-1-2. Observations dans Les grands ensembles (le secteur du 05 juillet 1962).....	163
IX-1-3. Les lotissements à Constantine.....	167
IX-1-4. Constantine face aux risques naturels :	
Le Glissement ; un problème de taille !.....	168
IX-1-5. Habitat précaire / quartiers illicites et bidonvilles à Constantine.....	174
IX-1-6. Zoning et fonctionnalisme : la zone industrielle.....	184
IX-2. Les polarités de la ville.....	186
IX-2-1. La médina de Constantine / le centre ville : une centralité prépondérante.....	186
IX-2-2. Nouvelles polarités de la ville et nouvelles dynamiques.....	187
IX-3. Les liaisons de la ville de Constantine.....	191
IX-3-1. Constantine : une ville congestionnée.....	191
IX-3-2. Les espaces publics : des lieux marginalisés.....	195
Conclusion du chapitre d'observations et de constats/ Constantine.....	198
Références.....	199

Chapitre X: Les interventions publiques et les enjeux urbain : vers une remise à niveau de la ville !

X-1. Interventions et actions publiques : face à un constat critique.....	201
X-1-1. Les instruments d'urbanisme :	
une tentative de contrôle de la croissance urbaine de Constantine !.....	201
X-1-2. Des actions pour une remise à niveau de la vieille ville de Constantine !.....	203
X-1-2-1. Le master plan : alliance algéro- italienne pour sauver la médina.....	204
X-1-3. Les réhabilitations du patrimoine colonial.....	205
X-1-4. Les régularisations des quartiers illicites.....	207
X-1-5. Ruine, effondrement, glissement... risques en tout genre / le relogement :	
un report de problèmes ?!	208
X-1-6. Débidonvillisation : quelle sera le devenir des poches émergentes ?.....	208
X-1-7. Les tentatives de désengorgement de la ville de Constantine.....	209

X-1-8. Le réaménagement des espaces publics extérieurs.....	210
Conclusion.....	210
X-2. Les contextes politique, économique et sociale :	
des enjeux, des obstacles, et des élans vers une remise à niveau de Constantine.....	211
X-2-1. Le contexte politique et de gestion à Constantine.....	212
X-2-1-1. Politiques urbaines et les planifications à Constantine.....	212
X-2-1-2. Un déphasage de la planification par rapport	
aux évolutions réelles de la ville : des approches inadaptées.....	213
X-2-1-3. Non coordination de la gestion et sectorisation des décisions.....	213
X-2-1-4. Un fonctionnement aléatoire dans les services de gestion	214
X-2-1-5. Les limites de la gestion foncière à Constantine.....	214
X-2-1-6. Le changement juridique du foncier.....	215
X-2-2. Le contexte économique et financier à Constantine.....	216
X-2-2-1. Financements et investissements : des moteurs pour l'urbain.....	217
X-2-2-2. L'économie informelle à Constantine : effets et impacts.....	218
X-2-3. Le contexte social et culturel de Constantine.....	219
X-2-3-1. Constantine ses structures sociales et son vécu urbain :	
de l'avant colonialisme à l'ère contemporaine.....	219
X-2-3-2. La participation, concertation et le rôle de la société civile :	
des tendances annoncées et gênées.....	222
Conclusion du chapitre : Pourrait-on parler	
d'un développement durable pour Constantine ?.....	223
Références.....	225
<u>Synthèse de l'analyse du cas d'étude</u>	227
<u>Partie III : Analyse analogique</u>	
Introduction.....	229
<u>Chapitre XI : L'expérience de l'Amérique Latine : Curitiba une ville viable</u>	
Présentation.....	231
XI-1. La politique de Lerner à Curitiba.....	233
XI-1-1. Bidonvilles et populations marginalisées : les solutions de Lerner.....	234
XI-1-2. Donner la priorité aux transports publics	235
XI-1-3. La gestion des déchets.....	236
XI-1-4. Une action en faveur de l'emploi et de l'aménagement du territoire.....	237

XI-1-5. Espaces verts.....	238
XI-1-6. La transformation des carrières abandonnées.....	238
XI-1-7. Education et renforcement des capacités.....	238
Conclusion du chapitre : L'expérience de Curitiba / entre limites et avantages.....	238
Références.....	240
<u>Chapitre XII</u> : L'expérience Maghrébine : La remise à niveau de Rabat	
Présentation : Rabat, une urbanisation tourmentée.....	241
XII-1. La prise de conscience.....	242
XII-2. Les grandes actions à entreprendre : Pour une remise à niveau de Rabat.....	243
XII-2-1. Unir la ville :	
Couverture de la voie ferrée (gare Rabat –ville et Fal Oued Amer).....	246
XII-2-2. Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation :	
projet El Boustane à Hay Ryac et projet du plateau Akrach.....	247
XII-2-2-1. Projet El Boustane	247
XII-2-2-2. Projet plateau Akrach.....	249
XII-2-3. Opérations de revalorisation de certains sites de la médina.....	249
XII-2-3-1. Présentation de la médina de Rabat.....	249
XII-2-3-2. Des actions pour la revalorisation de la médina.....	250
XII-2-4. La revalorisation de l'espace public.....	251
XII-2-5. L'aménagement des berges du Bouregreg.....	253
XII-2-6. Récupération des friches urbaines.....	254
XII-2-7. Aménagement de la corniche de Rabat.....	255
Conclusion du chapitre: Pertinence et originalité de l'expérience.....	256
Références.....	258
<u>Chapitre XIII</u> : L'expérience Française : Le cas de Paris	
Introduction : Reconstruire la ville sur elle-même une ambition nationale.....	259
XIII-1. Nouvelles approches, nouvelles orientations :	
la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et les nouveaux instruments d'urbanisme...259	
XIII-1-1. Les creusets d'une politique de la ville.....	260
XIII-1-2. Loi SRU et les nouveaux instruments d'urbanisme.....	261
XIII-1-2-1. La loi SRU / Solidarité et Renouvellement Urbain.....	261
XIII-1-2-2. De nouveaux documents d'urbanisme.....	262
XIII-2. Le renouvellement urbain à Paris : un élan vers Paris de demain.....	262

XIII-2-1. Les objectifs de la loi SRU : pour le cas de Paris.....	263
XIII-2-2. Grand Projet de Renouvellement Urbain de Paris : GPRUP.....	276
XIII-2-2-1. Le GPRU pour Paris : Qu'est-ce que c'est ?.....	276
XIII-2-2-2. Un projet pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers.....	276
XIII-2-2-3. Un projet pour aujourd'hui et demain.....	276
XIII-2-2-4. Quelles actions pour quel quartier ?.....	277
XIII-2-2-5. Qui fait quoi ?.....	277
Conclusion du chapitre: Pertinence et intérêt du GPRU de Paris ; et la politique de ville française.....	279
Références.....	281
Synthèse de l'analyse analogique	282
Conclusion générale et recommandations	284
Bibliographie	295
Annexes	300
Glossaire	316

LISTE DES CARTES

PARTIE I

Chapitre II

- Carte N°II-1:** Etendue de Rome: en haut Rome antique; en bas Rome médiévale / la cité confinée dans ses fortifications.....28
- Carte N°II-2 :** Percées à Rouen sous le Second Empire : il s'agit de relier la gare aux fleuves et l'hôtel de ville aux boulevards extérieurs.....34
- Carte N°II-3 :** Les voies nouvelles à Paris sous le Second Empire (Histoire de la France urbaine, tome 4, p. 90).....37

PARTIE II

Chapitre VII

- Carte N° VII-1 :** Organisation de Constantine à l'époque Romaine.....130
- Carte N°VII-2 :** Organisation de la médina de Constantine à l'époque des Hafsidés.....132
- Carte N°VII-3 :** Organisation de la médina de Constantine en 1838 et les premières implantations françaises / la prise militaire de la médina.....134
- Carte N° VII-4:** Reconstruction de la médina à l'époque coloniale / bipartition de la médina et urbanisme chirurgical.....136
- Carte N° VII-5:** Les premières extensions extra muros à Constantine / plan de l'étendue de la ville vers 1868.....138
- Carte N°VII-6:** Evolution et étendue de la ville de Constantine à travers le temps.....141

Chapitre VIII

- Carte N°VIII-1 :** Etendue de la ville de Constantine : extension en tache d'huile.....150

Chapitre IX

- Carte N°IX-1 :** Essai de délimitation des secteurs urbains de Constantine.....157
- Carte N°IX-2:** Carte de la vieille ville de Constantine : centre ville, avec le Koudiat et les espaces limitrophes.....158
- Carte N°IX-3:** Le secteur du 05 juillet / détermination de l'aire qui a été prise en photo.....163
- Carte N° IX-4 :** Localisation des 05 zones de glissement à Constantine.....170
- Carte N°IX-5 :** Localisation des principaux sites de bidonvilles à Constantine.....177
- Carte N°IX-6 :** Les principaux éléments structurants de la mobilité dans la wilaya de Constantine /L'agglomération constantinoise : un carrefour régional.....193

Chapitre X

- Carte N° X-1 :** Constantine dans l'armature urbaine régionale / un pôle influent.....202

PARTIE III

Chapitre XI

Carte N° XI-1 : Situation de Curitiba / Brésil.....	231
Carte N° XI-2 : Évolution urbaine de Curitiba.....	232

Chapitre XII

Carte N° XII-1 : Etude de requalification et de renouvellement urbain de Laayoune basse....	244
Carte N° XII-2 : Etude de requalification et de renouvellement urbain du centre d'Aghadir...	245
Carte N° XII-3 : Etude de requalification et de renouvellement urbain du centre colonial de Tétouan.....	245
Carte N° XII-4 : Situation des principaux projets de requalification et de renouvellement urbains au Maroc.....	246
Carte N° XII-5 : Plan de synthèse de Rabat.....	248
Carte N° XII-6 : Urbanisation du plateau d'Akrach.....	249
Carte N° XII-7 : Sauvegarde et réhabilitation du tissu de la médina de Rabat : Etude architecturale en cours.....	250
Carte N° XII-8 : Le projet d'aménagement du Bouregreg.....	254
Carte N° XII-9 : Récupération des friches urbaines.....	254
Carte N° XII-10 : Projet de la corniche de Rabat.....	255

Chapitre XIII

Carte N° XIII -1 : Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens I.....	264
Carte N° XIII -2 : Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens II.....	265
Carte N° XIII -3 : Réduire les inégalités pour un Paris Solidaire.....	266
Carte N° XIII -4 : Réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire (équipements).....	267
Carte N° XIII -5 : Affirmer la place de l'emploi à Paris, au cœur de la métropole.....	268
Carte N° XIII -6 : Les 11 sites du GPRU de la couronne parisienne.....	278

LISTE DES TABLEAUX

PARTIE II

Chapitre IX

Tableau N° IX -1 : Etat du bâti dans le vieux Rocher.....	161
Tableau N° IX -2 : Les ZHUN (Zone d’Habitat Urbain Nouvelle) de la ville de Constantine.....	166
Tableau N° IX- 3 : Résultat de l’expertise du bâti et classement des constructions touchées par le glissement de terrain dans la ville de Constantine.....	172
Tableau N° IX -4 : Les opérations de relogement des familles concernées par le glissement de terrain dans la ville de Constantine (de 2001 à 2004).....	173
Tableau N° IX- 5 : Typologie des constructions précaires à Constantine (la commune).....	178
Tableau N° IX- 6 : Récapitulatif des principaux sites de bidonvilles et le nombre de baraques / secteurs urbains de Constantine de l’année 2004.....	179
Tableau N° IX- 7: Les bidonvilles résorbés et les familles relogées de 2001 à 2004 / Commune de Constantine.....	181
Tableau N° IX -8: Situation et dénombrement des constructions spontanées (en béton armé et parpaing) à Constantine / par secteur.....	182
Tableau N° IX -9 : Les quartiers illicites régularisés à Constantine.....	183

LISTE DES PHOTOGRAPHIES

PARTIE I

Chapitre II

- Photo N° II-1** : Photo satellitaire de Rome contemporaine : l'extension de la ville en partant du noyau originel.....29
- Photo N° II-2** : L'insalubrité de Paris avant les travaux de reconstruction de Haussmann.....33
- Photo N° II-3** : Influence et portée de l'œuvre de Haussmann :
Les échos de la reconstruction de Paris.....34
- Photo N° II-4** : Les travaux de Haussmann à Paris.....37

Chapitre V

- Photo N° V-1** : Le Louvre : Monument symbole du patrimoine Français.....90
- Photo N° V-2**: La pyramide en verre de Ieoh Ming Pei : Union de l'ancien et du neuf.....90

Chapitre VI

- Photo N° VI-1** : Le Centre Culturel Pompidou : une innovation.....110
- Photo N° VI -2** : Photo de la maquette de proposition pour le bâtiment du trésor public à Nottingham : Alliance de l'architecture et de la nature.....113

PARTIE II

Chapitre VIII

- Photo N° VIII-1** : L'extension de la ville au nord / une tendance à la conurbation vers Bkira et El Hamma (le prolongement des lotissements de Djebel Ouahch).....148
- Photo N° VIII-2** : Extension de la ville de Constantine du côté ouest / vers Ain Smara.....149
- Photo N° VIII-3** : Extension de la ville de Constantine du côté du Sud /
tendance à la conurbation vers El Khroub.....149

Chapitre IX

- Photo N° IX -1** : Prise de photo dans la casbah Constantine / maison dégradée classée rouge.....159
- Photo N° IX -2**: Photo d'ensemble prise sur la Souïka, quartier traditionnel de la vieille ville /délablement et dégradation.....159
- Photo N° IX -3** : Photo prise dans le quartier Charâa (poche urbaine dans la partie Haute du vieux rocher).....160
- Photo N° IX -4**: Habitation dégradée dans le Charâa, mitoyenne d'une maison déjà effondré.....160

Photo N° IX -5 : Vue d'ensemble sur le secteur du 05 juillet 1962, les ZHUN de Constantine.....	164
Photo N° IX -6: Vue d'ensemble sur Boussouf / le modèle urbain qui se répète et se juxtapose formant une périphérie monotone, sans véritable identité.....	165
Photo N° IX -7 : Vue d'ensemble sur le secteur du 05 Juillet 1962 / L'habitat de masse : Filali, 20 août, Les terrasses, 05 juillet.....	165
Photo N° IX -8: Glissement de terrain à Belouizdad (ex Saint Jean), délabrement et ruine des bâtiments.....	169
Photo N° IX -9: Immeuble se situant à Belouizdad (ex Saint Jean).....	171
Photo N° IX -10 : Vue sur les implantations informelles et précaires / secteur de Sidi Rached.....	176
Photo N° IX -11 : Bidonvilles et habitat précaire / secteur des Mûriers.....	178
Photo N° IX -12 : Vue d'ensemble sur l'habitat précaire à Constantine / secteur des Mûriers (Roumanie, Snaoubar).....	180
Photo N° IX -13 : Vue d'ensemble sur l'habitat précaire (à gauche) et vue détaillée du quartier (à droite en zoom) / secteur : Les mûriers.....	184
Photo N° IX -14 : Prise de vue sur le nœud de la Brèche, la congestion de Constantine au niveau de son centre.....	192
Photo N° IX -15 : Vue sur la rue Larbi Ben M'hidi, saturation et encombrement aux heures de pointe.....	194
Photo N° IX -16 : La place du Bey à Constantine a été reconvertie en une aire de stationnement.....	196
Photo N° IX -17 : Le square de la république.....	196
<u>Chapitre X</u>	
Photo N° X-1 : photo prise d'un bâtiment dans la rue Larbi Ben M'hidi / réhabilitation et ravalement des façades.....	206
Photo N° X-2 : photo prise d'un bâtiment dans la rue Larbi Ben M'hidi.....	206
Photo N° X-3 : Le quartier illicite de Châab Erssas (terrain Benfadel et Abbess).....	207
PARTIE III	
<u>Chapitre XI</u>	
Photo N° XI-1 : Vue d'ensemble sur Curitiba.....	233
Photo N° XI-2 : Les bidonvilles de Curitiba.....	234
Photo N° XI-3 : 80 Km de voies de circulation sont exclusivement réservés aux bus.....	236

Photos N° XI-4 : Le tri sélectif des déchets recyclables collectés.....237

Chapitre XII

Photo N° XII-1 : 1^{er} tronçon de la voie ferrée intra muros (1^{ère} séquence) à couvrir.....247

Photo N° XII-2: 2^{ème} tronçon de la voie ferrée extra muros (2^{ème} séquence).....247

Photo N° XII-3 : Vue prise dans la médina de Rabat.....250

Photo N° XII-4: Réaménagement des places à Rabat.....252

Photos N° XII-5: Vue d'ensemble sur la rivière du Bouregreg (Rabat).....253

LISTE DES SCHEMAS

PARTIE I

Introduction

Schéma N°1 : Représentation schématique des éléments qui interagissent et font l'urbain ;

La ville : un système.....8

Chapitre I

Shéma N° I-1 : Représentation schématique des évolutions et mutations / la ville du monde

développé : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine.....17

Shéma N° I-2 : Représentation schématique des évolutions et mutations ,

la ville du tiers monde (la ville maghrébine) : de la Médina à la ville contemporaine.....22

Shéma N° I-3: Représentation schématique du recyclage urbain :

la ville renouvelée versus étalement urbain.....25

Chapitre VI

Schéma N° VI -1 : Représentation analogique entre la ville éclatée et la ville compacte :

les avantages de la ville compacte.....116

Schéma N° VI-2 : Représentation schématique de la conclusion du chapitre.....118

Schéma de synthèse N°I: Représentation schématique de la synthèse de

l'étude théorique.....123

PARTIE II

Chapitre VIII

Schéma N° VIII -1 : Représentation des étapes de l'analyse urbaine de Constantine

contemporaine.....146

Schéma N° VIII-2: Représentation schématique de la distinction des couronnes d'extension de

la ville / selon leur chronologie d'extension.....152

Chapitre IX

Grphe N° IX -1: Etat du bâti dans la vieille ville de Constantine.....161

Grphe N° IX -2: Résultats de l'expertise du bâti et classement des constructions.....172

Grphe N° IX- 3: Représentation des bidonvilles de Constantine par secteurs urbains et leur différenciation par rapport aux superficies.....179

Grphe N° IX -4 : Représentation du poids de la médina dans la ville de Constantine /

à travers sa forte polarité commerciale.....188

Schéma N° IX-5 : Conclusion du chapitre de l'analyse des observations, des descriptions et des constats par rapport à la ville de Constantine.....19

Schéma de synthèse N°II : Représentation de l'Analyse de notre cas	
d'étude Constantine.....	227
Schéma de synthèse N°III : Représentation de l'analyse analogique.....	283

INTRODUCTION :

Un nouveau millénaire est entamé et avec lui une nouvelle vision de la ville, il est évident que, devant l'émergence des nouvelles technologies, des autoroutes de l'information et de communication ainsi qu'une mondialisation des capitaux et des politiques, qui tendent peu à peu à régir le monde, les habitants de la ville ne peuvent qu'être les spectateurs de ces mutations profondes et rapides que subit la planète terre.

Désormais, les schémas spatiaux traditionnels que se traçaient jusqu'alors les hommes dans leurs esprits, perdent leur essence progressivement, pour ne plus devenir à l'ordre du jour. Les distances, les différences ethniques et religieuses, les diversités locales et régionales et aussi les contraintes géographiques qui entravaient le chemin du développement des activités à l'échelle mondiale, se voient remplacées par une primauté du temps sur l'espace et par les nouvelles considérations qui dépassent l'aspect palpable de la ville, pour épouser une logique de réseaux invisibles et d'informations numérisées. D'un autre côté, l'apparition de nouvelles ségrégations et une fragmentation de la ville a provoqué une ambiguïté de la notion du « territoire » et du « lieu » allant même jusqu'à atteindre « l'identité ».

Les anciennes conceptions des villes, dans leurs matérialités et surtout dans leurs vécus, n'ont pu que subir les conséquences de cette nouvelle conjoncture. Elles qui étaient symbole d'entités délimitées, lieux d'échanges, de rencontres, de contacts directs, d'accomplissement de toutes les activités et support d'urbanité, semblent, aujourd'hui, ne plus correspondre à cette perception ô combien humaine.

Si l'on se retournait par exemple vers les villes des pays développés, nous nous apercevons que le développement urbain y a poursuivi, depuis la révolution industrielle, un phénomène de croissance en couronne [1]. En partant d'un centre historique, la ville s'est prolongée sur des banlieues denses, pour parvenir, à notre ère, à des espaces périurbains hybrides et flous au détriment de la campagne, qui ne font en fait que refléter la nécessité de répondre aux exigences d'une époque fonctionnaliste où prédominent les intérêts financiers sur toute autre considération.

Tout ceci a engendré une mort annoncée de la ville [2], l'émergence d'une métropolisation et l'installation à l'extérieur du périmètre originel un grand nombre de fonctions qui nécessitent des aires d'expansion horizontale. Les frontières urbaines se sont considérablement reculées et le concept 'ville' est désormais présenté en tant que fait urbain : de plus en plus équivoque et complexe.

Cette tendance de l'étalement démesuré n'est pas une spécificité des villes développées, car les villes du tiers-monde et notamment, les villes Maghrébines ont aussi connu ce phénomène. Malheureusement, les conséquences ont donné lieu à des aspects néfastes nettement plus graves que pour les pays développés, car ces derniers ont eu une prise de conscience relativement hâtive de la situation. Les dysfonctionnements auxquels nous venons de faire référence se résument dans des bouleversements quasi-totaux :

Sur un aspect urbain, tout cela s'est concrétisé par la dégradation du cadre bâti au niveau des tissus anciens et centraux, l'abandon de pans entiers de la ville donnant ainsi naissance aux friches urbaines ; les espaces urbains extérieurs ont perdu leur essence, une dévalorisation s'est accaparée des patrimoines engendrant leur perte progressive, la propagation des implantations illicites, la paupérisation des conditions et de la qualité de vie pour les citoyens...etc.

Pour ce qui est de l'environnement, la pollution atmosphérique et visuelle bat son plein en milieu périphérique, accompagnée par une perpétuelle menace pour les générations futures en matière d'énergies non renouvelables et d'un foncier qui se fait de plus en plus rare.

A côté de tout cela, est née une société duale, abritant des usagers qui n'ont pu que subir les impacts de ces conditions, arborant inadaptations et inégalités : une augmentation du taux de chômage, une exclusion et des clivages physiques (relégation de quartiers entiers), économiques (la pauvreté et le chômage) et sociaux (le sentiment d'échec et d'injustice que ressentent les couches sociales ségréguées) en plus d'un individualisme poussé à l'extrême. Pour résumer ceci, on peut dire que la situation est carrément chaotique.

L'Algérie et compte tenu de son appartenance aux pays Maghrébins en voie de développement, se retrouve au centre de ces désordres. Face à la situation, devons nous continuer l'expansion de nos villes, qui paraît tentaculaire et anarchique, tout en étant conscients des répercussions néfastes ou bien faudrait-il trouver d'autres solutions ? Quelle alternative dans ce cas ?

Une tendance se trouve actuellement au cœur des problèmes urbains contemporains à l'échelle mondiale : **celle du retour à la ville** [3]. Pour surmonter la crise urbaine de la ville d'aujourd'hui, on doit faire, sans plus tarder, un effort de réflexion et agir pour tenter de répondre efficacement aux évolutions lourdes de la société. L'apparition de la notion de reconstruire la ville sur elle-même, celle de la recombinaison urbaine, du recyclage et du renouvellement, correspondent à la définition d'une option en vue de contrecarrer les tendances d'étalement et les dysfonctionnements urbains, une tendance qui s'attache **à repenser la ville et son développement.**

L'objectif de cette étude sera d'analyser les voies et les moyens de l'éventuelle recomposition urbaine des villes. Cela dit, et en vue de mieux comprendre et cerner la notion, connaître ses influences et son devenir dans un contexte algérien, on a opté pour l'étude d'un cas typique celui de la ville millénaire : Constantine ; elle qui a su allier histoire et modernité, espaces contemporains et patrimoine. Nous essayerons d'établir son état des lieux, l'évolution et les valeurs qui fondent la civilisation urbaine de cette ville, ainsi que les éventuels dysfonctionnements qui vont en contre sens avec les exigences et les aspirations auxquelles peut prétendre une qualité de vie contemporaine. Cette analyse permettra en réalité de vérifier si une alternative de renouvellement de la ville pourrait correspondre à un milieu tel que Constantine.

Quel sera le devenir d'une ré-humanisation spécifique de cette ville mythique ? Qu'en est-il de la possibilité de reconstruire la ville sur elle même en tant que projet urbain et social, ou peut être devrait-on plutôt réfléchir à un renouvellement partiel des quartiers les plus délabrés ?

PROBLEMATIQUE :

Depuis l'indépendance de l'Algérie en 1962, Constantine a connu une véritable expansion de ses quartiers périphériques, allant jusqu'à atteindre les territoires des communes avoisinantes et s'acheminer, donc, vers une logique de conurbations notamment sur les grands axes de communication inter-régionale : au sud du côté du Khroub et de Oued H'mimime, à l'ouest vers El Hamma et au Nord une conurbation presque réalisée du côté de Békira.

Il est vrai que l'accroissement du taux de la population urbaine (relativement important aux époques de la guerre de libération et après l'indépendance du fait de l'exode rural), l'apparition de nouveaux usages et fonctions, ainsi que la nécessité d'y répondre et les conséquences de la modernisation, ne peuvent qu'entraîner à l'étalement urbain, un phénomène devenu presque inévitable. Mais cette expansion périphérique à Constantine semble avoir pris des dimensions disproportionnées et anarchiques avec une urbanisation qui paraît s'accomplir dans l'absence totale des règles de l'urbanisme et de l'architecture ; en plus d'une sensible diminution des chances pour les générations futures, surtout en matière de foncier.

Un autre point serait nécessaire à citer, c'est l'inadaptation et l'inappropriation des productions urbaines contemporaines (notamment les grands ensembles) qui deviennent de plus en plus évidentes avec des habitants qui subissent conséquences sur conséquences : exclusion, chômage, recours à des pratiques illégales, pollution... en bref une détérioration de leur qualité de vie.

Un fait paraît d'autant plus grave, c'est la poussée énorme des établissements illicites et précaires, implantés dans leur majorité le long de terrains difficilement constructibles (le long du Rhumel ou sur des terrains glissants). Ces zones qui se trouvent totalement marginalisées de la vie citadine, continuent de se propager et d'enlaidir l'image de la ville malgré les tentatives de l'état de mise en norme de ses quartiers et de résorption des bidons villes.

Parallèlement à cela, le centre de la ville semble lui aussi, être en proie à des inconvénients tout aussi graves : dégradation, congestion et dévalorisation des tissus anciens, des patrimoines et des usages, en sont les faits les plus frappants. **Constantine tend donc à devenir un territoire urbain surdimensionné.**

Arrivés à ce stade, **on se demande comment arrêter ou du moins contrôler l'étalement tentaculaire de la ville et la dégradation de son cadre de vie ?**

Il est évident qu'on ne peut pas stopper la dynamique d'une ville qui correspond à celle d'une vie quotidienne, mais il est impératif de comprendre en profondeur les raisons de cette anarchie qui s'installe jour après jour. L'objectif serait d'essayer d'y apporter les solutions adéquates et éventuellement établir des balises de contrôle afin d'éviter les dépassements qui s'avéreront être dangereux :

- Sur un plan environnemental du point de vue des ressources naturelles et culturelles à préserver.
- Mais aussi sur le plan du vécu urbain: dans le sens où on veut restituer au cadre bâti la qualité de lien, de composition et de contraste qui faisaient d'antan, l'humanité des villes, une humanité qu'on devrait rendre à Constantine, elle qui risque de perdre tous ses repères et se confondre dans l'anarchie.

Après cet amer constat, des interrogations nous viennent à l'esprit : **Qu'en est-il de l'alternative de la ville renouvelée? Est ce que la problématique de reconstruire la ville sur elle même serait de bonne mise à Constantine ?**

A ces propos, on prenant l'exemple Français à témoin, il s'est avéré que le recyclage urbain chez eux fait office de véritable politique nationale, l'ambition qui en ressort est d'assurer une unité d'action pour chaque ville de façon globale et complète. Une fois les choses prises dans cette perspective, on ne s'arrête plus à des opérations isolées de rénovation des tissus anciens, de réhabilitation des friches ou de restructuration des banlieues et des grands ensembles. Bien au delà de simples procédures techniques, ils veulent avant tout, **réinventer l'urbanité, revendiquer la complexité, la qualité du beau, la libre circulation des idées et des**

personnes, en somme exprimer la nature sociale et spatiale des villes : « la ville doit jouer son rôle qui est de faire société pour des gens inscrits dans un espace » [4]

La problématique du recyclage vu de cet angle n'exclut en rien l'existence de difficultés, surtout lorsqu'il s'agit de l'appliquer à un contexte comme la ville de Constantine.

Il est vrai qu'actuellement, les politiques appliquées et les tendances poursuivies, notamment en Algérie, s'acheminent vers un axe d'extension plutôt que de consolidation de l'existant et sa récupération, et ce malgré l'existence de réflexions et d'expériences réussies à l'échelle mondiale sur les recompositions et renouvellements en tant que solutions adéquates pour transformer la ville et ré-humaniser l'urbain.

Avant de vouloir émettre toute autre idée, on devra d'abord cerner les contours de cette option, car reconstruire la ville sur elle-même n'est pas qu'un projet urbain, c'est aussi un projet social, économique, politique,..... Devant une telle complexité, on ne peut s'empêcher de se demander : **Quels seraient les difficultés majeures et risques encourus pour une intervention d'une telle envergure ? Quels sont les enjeux impliqués et les obstacles à chevaucher ? Et quels seraient les ingrédients d'une envisageable réussite ? Comment procéder pour recycler toute une ville ? Peut-être serait-il plutôt question d'opérations partielles affectées à des zones précises et qui s'inscriraient dans une dynamique d'ensemble ? Quelles stratégies et quelles applications des actions retenues ?**

En vertu de toutes ces interrogations, l'héritage urbain ne peut être que le maillon fort de cette chaîne, **encore faudrait-il savoir comment le préserver tout en l'insérant dans cette idéologie de récupération ?** L'intégration des tissus anciens et des patrimoines à la ville contemporaine et la reconquête des noyaux anciens peuvent être considérés comme un enjeu considérable dans une telle vision.

Dans le cadre de notre cas d'étude, **qu'en est-il du devenir de la médina de Constantine et des tissus anciens dans une logique de renouvellement ? Comment réinsérer les patrimoines et faire revaloir leurs intérêts ? Entre vision nostalgique et tendances modernistes, n'existerait-il pas une troisième voie qui prendrait les héritages urbains et les patrimoines en tant que contexte et référence à la fois ?**

L'alternative de reconstruire Constantine sur elle-même semble présenter de nombreuses facettes arborant des difficultés et enjeux multiples, mais également des élans vers un changement et une transformation positifs. Il serait intéressant de tenter de comprendre tout cela afin de récupérer une identité qui se perd, une ville qui se meurt, en fait une image, un vécu, une ambiance à reconquérir.

Les hypothèses de travail :

Dans le cadre de cette étude, nous nous fixerons à répondre aux nombreuses interrogations posées précédemment. Pour se faire, nous allons émettre quatre hypothèses en vue d'orienter le cheminement de nos idées, et que nous essayerons de vérifier (confirmer ou infirmer) à l'issue de ce travail :

1. Des notions fusent de toute part en milieu urbain pour exprimer un retour prononcé à la ville, aux échelles humaines et au rétablissement d'une qualité de vie pour les habitants. Le thème de reconstruction de la ville sur elle-même brasse à priori de nombreuses conceptualisations, approches et définitions, il paraît exprimer globalement l'élaboration de stratégies relatives aux contextes concernés. Il semblerait s'agir d'une ambition qui revête l'aspect d'une politique de l'ensemble de la ville en vue de sa remise à niveau. Cela suppose l'implication de différents enjeux, l'alliance entre différentes dimensions, pour transformer une réalité matérielle et un vécu de la ville.
2. Notre cas d'étude : Constantine, semble être en proie à une situation urbaine délicate et aux abords du chaos. Elle semble connaître un phénomène d'étalement urbain anarchique et des dysfonctionnements qui pourraient être assimilés à des blocages et des inerties. Cette conjoncture nécessite éventuellement l'élaboration d'une stratégie longuement réfléchie pour lui permettre de se renouveler, d'améliorer son image et promouvoir ses atouts.
3. A notre ère contemporaine : de rapidité et de modernité, la vie quotidienne et les usages urbains connaissent des mutations profondes. La ville de Constantine pourrait connaître éventuellement ces nouvelles dynamiques qui participent à sa transformation et recomposition de façon ponctuelle et spontanée. Celles-ci, étant aléatoires et désordonnées pourraient hypothétiquement être assimilées à des essaims de changement et des vecteurs de renouveau urbain.
4. Prétendre à une stratégie de reconstruction de la ville sur elle-même et de reconsidération dans un contexte tel que Constantine pourrait être entravé par de nombreux facteurs, notamment ceux qui participent et influencent la formalisation de l'urbain : des enjeux politiques et une gestion inappropriée à la perspective, des enjeux financiers et économiques qui gêneraient l'aboutissement des actions et enfin une structure sociale duale, une mauvaise mobilisation et sensibilisation des habitants.

La méthodologie d'approche et les outils de travail :

Dans le but de mener à bien notre tâche, ainsi que vérifier nos hypothèses, nous procéderons par la répartition de notre travail en trois parties principales qui consistent en :

1. Première partie : approche théorique.

Elle consistera en une étude et analyse de compréhension du thème de façon globale. Nous tenterons de cerner à travers cette étude la genèse et l'évolution de notre thème dans le temps et l'espace. Nous accorderons un intérêt particulier aux conceptualisations allouées à la notion, les visions protagoniste et antagoniste. De part cette étude théorique, nous essayerons de formuler une idée globale de la notion de reconstruction de la ville sur elle-même et des stratégies existantes.

Pour établir tout cela nous nous baserons essentiellement sur : la collecte d'ouvrages et revues traitant le sujet et la constitution d'une documentation bibliographique, nous orienterons également, nos recherches vers une collecte de données théoriques sur les sites Web. Nous essayerons suite à cette collecte, de rapporter les informations et procéder à leurs compréhension et synthétisation.

2. Deuxième partie : approche analytique ; analyse de notre cas d'étude Constantine.

On a choisi à ce niveau, d'étudier un cas à savoir la ville de Constantine. Il s'agit en somme d'établir un état des lieux de la ville, mettre l'accent sur ses évolutions, ses mutations et ses inerties. Notre objectif étant de vérifier et essayer d'imaginer le devenir de notre notion, et l'application des stratégies à un contexte algérien caractérisé par une histoire urbaine riche en événements et en transformations.

Il s'agit donc de rassembler des informations et données actualisées, statistiques et recensements, que nous obtiendront des instances concernées : Direction d'Urbanisme et de Construction de Constantine DUC - Agence Nationale d'Aménagement du Territoire ANAT – Les services d'urbanisme de l'Assemblée Populaire et Communale (APC) de Constantine –

Cette phase analytique comprendra également : des observations, des interrogations et constats sur terrain – prises de photos – collecte d'informations à partir de la presse algérienne (qui accorde beaucoup d'importance aux questions urbaines et architecturales de Constantine) et entretiens avec les responsables. Nous aurons également à formuler des synthèses et des interprétations à propos des données collectées.

3. Troisième partie : approche analogique ; analyse de trois exemples.

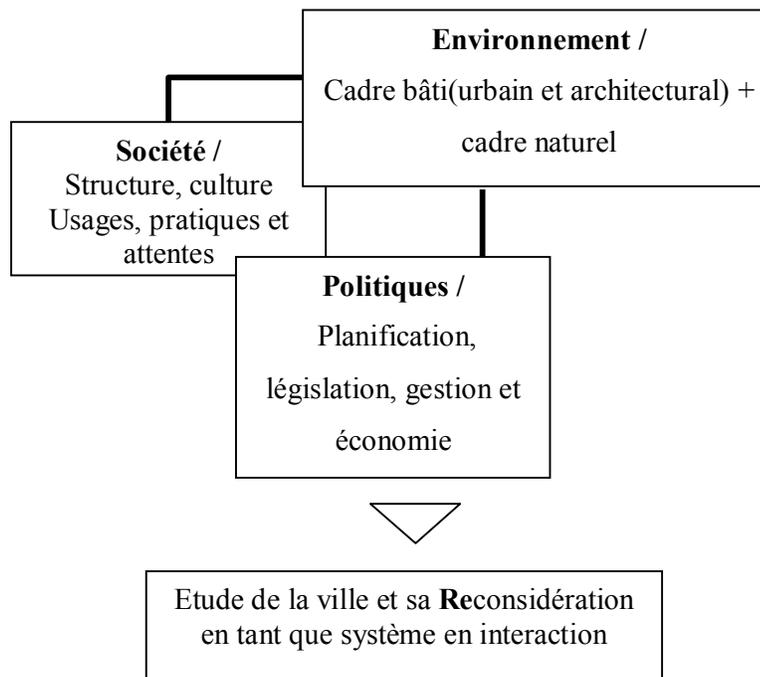
Nous avons intentionnellement choisi d'établir une analyse des exemples en tant que troisième étape de notre étude. Suite à l'analyse d'un cas spécifique et avant de formuler la

moindre synthèse ou recommandations, il nous a paru plus adéquat d'avoir un aperçu sur les actions concrètes et les interventions menées ainsi que les études engagées dans le cadre de stratégies de villes renouvelées à travers le monde.

Les outils qui nous permettront de faire cette analogie seront la collecte de données qui concernera les trois villes traitées, dont nous rassemblerons les points en commun et les convergences dans une synthèse d'ensemble. L'objectif sera d'exprimer une représentation riche et intégrale à la fois.

A l'issue de ces trois parties, nous aurons à formuler une synthèse générale, qui correspondra en la confirmation ou infirmation de nos hypothèses de travail, et enfin nous émettrons quelques recommandations conformes à l'étude que nous aurons accomplie.

Notre objet d'étude concerne une tendance, voir une approche contemporaine qui concerne la ville et vise à l'amélioration de son cadre urbain et de vie. Nous avons opté pour une méthodologie d'ensemble qui sera **une approche systémique**, elle traitera la ville en tant que système complexe régis et déterminé par des sous systèmes. Ainsi le long de notre travail nous allons nous focaliser essentiellement sur les points suivants :



Source : conception auteur.

Schéma N°1 : Représentation schématique des éléments qui interagissent et font l'urbain ;

La ville : un système

Les références :

[1] : MERLIN, pierre. « Les banlieues des villes Françaises », Ed : les études de la documentation Française, Paris 1998, pp : 9 - 47.

[2] : GAUDIN, Jean Claude. « Le Web de l'humanité : Développer et reconstruire la ville sur la ville », [En ligne] <http://www.humanite.presse.fr/> / (page du 08 – 04 – 2000)

[3] : LUSSON, patrick. « Recomposer la ville » In : Revue Urbanisme : le mensuel des acteurs de la ville, (hors série n° 3 : 14^{ème} Rencontre nationale des agences de l'urbanisme à Toulouse), octobre 1993, p : 1

[4] : GAUDIN, jean claude, 2000, Op. Cit.

PARTIE I

ETUDE THEORIQUE ET DE COMPREHENSION

Marco Polo décrit un pont, pierre par pierre.

- *Mais laquelle est la pierre qui soutient le pont ? demande Kublai Khan.*
- *Le pont n'est pas soutenu par telle ou telle pierre, répond Marco, mais par la ligne de l'arc qu'à elles toutes elles forment.*
- *Kublai Khan reste silencieux, il réfléchit. Puis il ajoute :*
- *Pourquoi me parles tu des pierres ? c'est l'arc seul qui m'intéresse.*

Polo répond :

- *Sans pierres, il n'y a pas d'arc.*

Italo Calvino

« Les villes invisibles », In le renouvellement urbain : analyse systémique (Olivier Piron).

CHAPITRE I

***« LA VILLE ENTRE MUTATION
ET ETALEMENT »***

Introduction:

Qu'est ce qu'une ville? La réponse à la question est moins simple qu'il n'y paraît. Le fait revient essentiellement aux multiples critères qu'on utilise souvent pour désigner un phénomène ô combien complexe. Nous croyons à ce sujet, qu'il ne faudrait pas parler de la ville mais plutôt **des villes** au pluriel, car chaque discipline semble détenir une définition propre à elle et une vision bien déterminée. En se référant à des facteurs de taille, de démographie, de fonctions, de rang par rapport à une armature urbaine, ou bien alors à des critères de situation, de forme urbaine, de mode de vie, d'histoire et autres : **la ville semble intéresser tout le monde et toutes les spécialités**. C'est ainsi que nous pourrions distinguer une diversité d'opinions et de définitions qui changent selon l'angle de vue ou l'intérêt porté à tel ou tel critère [1] :

- La ville d'un point de **vue historique**; pourrait être considérée comme le résultat du processus **de stratification** des tracés urbains, elle serait l'image d'un développement temporel progressif.
- Comme étant lieu de concentration des hommes, elle se définit souvent par des impératifs **démographiques, statistiques** ou encore de **densité** et de taille, ces considérations relèvent bien de procédés purement techniques.
- On pourrait orienter cette concentration humaine vers un aspect **sociologique** et considérer à ce moment, la ville comme **le reflet d'une organisation sociale** complexe, déterminée par les attentes de ses habitants et l'interaction de l'environnement naturel et urbain.
- La ville des **juristes** est celle des lois, des réglementations et des droits partagés entre public et privé.
- Quand à l'intérêt des **géographes**, il serait plutôt tourné vers les limites matérielles des territoires urbains, les structures des villes, les paysages urbains (landscape).
- Urbanistes et architectes semblent s'attacher à des soucis de composition, de style, d'esthétique, d'existant, de vécu, ou encore à l'articulation des techniques et de l'art qui se fondent dans la réalité urbaine.

Toutes ces définitions accordées à la ville restent fragmentaires, après les avoir parcourues sa définition se trouverait **au carrefour de toutes ces disciplines**.

La ville est le système qui articule tous ces ensembles et en régit l'interaction, elle est [2] : « *la projection sur une fraction de l'espace des conditions naturelles, des héritages de l'histoire, des jeux des forces économiques, de l'effort du progrès technique, du génie créateur des architectes, des contraintes administratives, des habitudes quotidiennes comme des aspirations conscientes ou inconscientes des habitants* ».

Pour Pierre Laborde [3] : « *la ville est un organisme complexe, qu'il est difficile de saisir dans sa globalité, comme dans ses nuances, par plus d'un aspect elle se révèle comme un phénomène unique et national, par d'autres, un phénomène international et universel* ».

En vertu de tout cela, il est donc délicat de cerner la ville. Une chose reste pourtant sûre c'est le point en commun qui existe entre toutes les villes, quelque soit leurs définitions, ou leurs situations : sa **dynamique** dans le sens de **vie**. En effet, la ville nous apparaît comme un organe vivant : **elle naît, croît et évolue, elle change aussi, elle se détériore et se dégrade, elle meurt et peut même se régénérer !**

Après des évolutions relativement lentes qu'ont connues les villes depuis l'antiquité, puis à l'époque médiévale, c'est-à-dire sur plus de 3000 ans, aujourd'hui la dynamique urbaine est parvenue à introduire une mutation radicale. La ville est carrément sortie de ses limites pour s'étendre de plus en plus, en consommant jusqu'aux territoires agricoles, on a presque l'impression qu'on ne peut plus l'arrêter [4].

C'est la **révolution industrielle** du 19^{ème} siècle qui a profondément changé la configuration urbaine, ainsi que les progrès techniques qui l'ont accompagnée. Ils ont permis à la ville de dépasser les murs de fortification afin de rejoindre les manufactures qui se sont implantées près des mines et le long des chemins de fer. D'un autre côté, l'utilisation de l'électricité lui a permis de s'étendre à l'horizontale comme à la verticale.

Venue, ensuite **l'ère contemporaine**, celle de toutes les dynamiques. Les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (appelé communément les **NTIC**) [4] redessinent à présent les territoires à fréquenter, la mobilité accrue a fait considérablement reculer les frontières des villes et de nouveaux rapports se sont installés entre société, espace et temps. Tout cela c'est bien évidemment répercuté sur les modes de penser et de faire la ville, d'ailleurs, à ce stade, il serait plus indiqué de parler de **périurbanisation**, et de **rurbanisation !** [5] Un autre élément qui est prédominant dans toute ces transformations : les forces du marché et les impératifs financiers qui détiennent désormais la production urbaine, Henri Lefèvre

(1968) [6] disait à ce propos que : « *la ville milieu social d'espace commun ouvert à tous, s'est transformé par le capitalisme en champ ségrégatif de vitalité économique où tout se vend* »

A la lueur de ces considérations, on s'interroge sur l'ampleur des conséquences de ces mutations sur la vie quotidienne des individus, d'un point de vue environnemental, économique mais aussi sur les plans relationnels des personnes entre elles et avec leur cadre de vie ? Quel sera le devenir des villes au sein d'une telle conjoncture ? Et vers quelles perspectives s'orientent les réflexions des professionnels de la question urbaine ?

Pour mieux comprendre tout cela et essayer d'étayer nos propos concernant la question, il nous a semblé impératif et important de retracer brièvement les différentes étapes qu'a parcouru la ville dans le monde développé, mais aussi dans le tiers monde. Cette sorte d'analogie permettra de formuler une idée assez globale de cette nouvelle urbanisation que connaît notre planète. On s'efforcera également de cerner les causes et conséquences de l'étalement urbain, son impact sur le devenir des villes. On s'intéressera aussi aux réflexions des professionnels pour lutter contre l'extension abusive des territoires urbains et les éventuelles alternatives programmées pour reconstituer et recomposer la cité puzzle.

I-1. Villes et étalement urbain: de la ville traditionnelle à la ville d'aujourd'hui !

I-1-1. La ville du monde développé (ville occidentale) (voir schéma N° I-1)

I-1-1-1. La ville traditionnelle :

Parler de la ville traditionnelle correspond à l'époque qui a précédé l'âge classique. C'est la ville médiévale ou préindustrielle, organisée sous forme d'une entité compacte, homogène fortifiée et parfaitement bien délimitée. Elle se compose [7] :

- D'un centre, lieu de rencontre, de culte et d'établissement des activités.
- Des quartiers en majorité résidentiels, qui l'entourent.

L'unité de la ville est forcément due à la très forte hiérarchie des voies et des places rendue possible grâce à une superficie assez restreinte. La composition urbaine jouit d'un caractère de continuité, cela est visible dans les styles architecturaux pittoresques, dans les proportions entre pleins et vides et notamment dans les matériaux locaux utilisés. Cette unité ne s'oppose en rien à l'extrême diversité des espaces et des ambiances que procure cette ville de part ses façades, ses couleurs, ses détails architecturaux..., il n'y a jamais eu autant d'événements rassemblés dans un même espace.

Le point sur lequel il faudrait pourtant se focaliser est la logique de production de cet **espace urbain traditionnel** qui **correspond** avant toute chose **aux besoins fonctionnels et culturels** d'une communauté, il n'obéit nullement à un quelconque plan, mais suit des directives de coutumes et d'usages quotidiens. La ville traditionnelle incarnait une histoire locale et une très forte cohésion sociale ce qui l'a rendu inaliénable à travers le temps [7], car malgré les profondes mutations qu'elle a subies, elle force toujours l'admiration des professionnels comme des profanes qui s'arrêtent souvent sur ce savoir faire incontestable.

I-1-1-2. La ville de l'art urbain (classique) :

A l'époque de la renaissance qui s'est étendue du 15^{ème} au 19^{ème} siècle, la ville médiévale a commencé à connaître ses premières transformations. L'idée qui régnait à l'époque était de **reconsidérer les villes comme des objets d'art**, c'est ainsi qu'à côté des nouvelles villes qui furent créées ex-nihilo (telles que : Versailles et Richelieu en France, Saint Petersburg en Russie, Aranjuez en Espagne....etc.)[8], on s'était mis à **remodeler la ville existante**. On est, donc revenu sur les principes de l'époque antique : l'ordre, les proportions, le rythme, la symétrie... [8], en somme c'est la **redécouverte** des qualités visuelles et artistiques de l'architecture et de la composition des villes.

Dès lors, la ville qui se structurait selon des impératifs d'usages, de fonctionnalité et de cultures locales, est devenue un espace urbain différencié et surtout **ponctué par des espaces d'exception** : des monuments répondant à des ordonnances géométriques. La production de l'espace qui se faisait par rapport à un contexte spécifique a désormais pris des dimensions de répétitions et de modèles types, il y a eu une séparation entre l'art et la société. Ce qui importait désormais s'était **l'aspect et l'apparat des constructions** [8] et non leur adaptation aux besoins des habitants. La dimension esthétique a pris, à cette époque une ampleur assez importante.

I-1-1-3. La ville industrielle :

Au 19^{ème} siècle la révolution industrielle a marqué une ère nouvelle pour les villes. Le chemin de fer, la machine à vapeur et l'ensemble des progrès techniques réalisés se sont agencés pour transformer radicalement la ville préindustrielle qui était jusque là - à part des excroissances vite rétablies à l'intérieur de son enceinte- une entité parfaitement homogène.

La poussée brutale de l'urbanisation a marqué l'histoire des villes. En effet, la révolution technique a permis de nouveaux modes de production, une **production manufacturière** et surtout **massive** qui requiert une main d'œuvre importante. Cette dernière a afflué des campagnes

en grand nombre, **la ville a donc dépassé les limites de ses fortifications** pour s'étendre à travers des citées ouvrières et un logement de masse [9]. Ce qui a marqué d'autant plus la ville du 19^{ème} siècle, c'est l'apparition de nouveaux équipements : des gares, des usines et des lieux de transit des marchandises...etc. [9] Mais aussi l'utilisation des nouveaux matériaux tel que le verre et le fer et leur production en très grande quantité qui a joué un rôle décisif dans l'**uniformisation** des espaces urbains produits et l'**effacement progressif des particularités locales et régionales de chaque ville** [4].

Sur un plan **social**, les transformations ont été tout aussi radicales que sur la composition urbaine, c'est ainsi que la cohésion sociale qui régnait dans la ville préindustrielle a laissé place à une **ségrégation** entre: une bourgeoisie détenant le pouvoir, accumulant capitaux commerciaux et industriels et résidant dans les quartiers les plus confortables, et une classe ouvrière, pauvre et démunie, occupant des citées ouvrières construites selon le fameux plan-type pour répondre aux difficultés quantitatives qui se sont propagées à l'époque. Le foisonnement des idées et la concentration de la modernité au sein de la ville industrielle ont étaient hélas, accompagnés d'aspects très négatifs sur différents points de vue [9] :

- D'abord **les bouleversements spatiaux** ; il s'agit de l'extension et l'éclatement du tissu urbain et la fin de la ville fortifiée, cette urbanisation est venue pour répondre aux nouvelles activités industrielles et commerciales de l'époque, mais aussi pour absorber l'importante révolution démographique et l'exode rural. Le résultat reste celui d'une rupture de la continuité de la ville, un morcellement de son parcellaire, l'image est celle de centres anciens d'origine traditionnelle qui côtoient les logements pavillonnaires et les usines formant différents faubourgs et banlieues. En bref, nous pouvons simplement dire que la ville est devenue une entité ouverte à accroissement rapide et illimité.
- **Les bouleversements d'ordre foncier** ; le besoin croissant de terrains bien situés et surtout bien desservis par les voies de communication et de chemins de fer a fait naître une véritable atmosphère de spéculation.
- Enfin nous ne pouvons pas faire référence à la ville industrielle sans parler **des problèmes d'hygiène**, de la propagation des épidémies, de l'insalubrité des quartiers pauvres devenus de véritables taudis, des problèmes de circulation en raison de l'inadaptation de la trame viaire aux nouveaux usages, d'un entassement et d'un surpeuplement sans précédent dans l'histoire des villes.

I-1-1-4. Les réactions post- industrielles : les premiers jalons de la ville moderne.

La révolution industrielle et comme mentionné précédemment, a apporté un nouveau souffle à la vie des hommes : **modernité, facilité de déplacement, progrès** et on en passe, sauf que le revers de la médaille n'était pas aussi étincelant. En effet, **le manque d'hygiène, la congestion, l'entassement de la population** et autres désagréments subis en majorité par une classe ouvrière révoltée, a déclenché les réactions des philosophes, des dirigeants, des médecins, des architectes et des industriels, leur mot d'ordre était: '**améliorer la qualité de vie**' devenue insupportable [9]. Le **remodelage des tissus anciens** et l'élargissement de la voirie ont été l'une des premières solutions préconisées dans la réadaptation de la ville aux nouveaux modes de production et de consommation. Nous citerons les travaux effectués au niveau de la rue Rivoli, puis la reconstruction de Paris suite aux travaux d'Hausmann (entre 1853 – 1870) [10], le développement de Regent's Parc à Londres par John Nash, les travaux de Cèdera à Barcelone....etc. Il y a eu ensuite les premières réformes sanitaires et les débuts des règlements urbains sous une forme plus ou moins moderne. Nous ne pouvons passer à cette même époque à côté des utopies progressistes et culturalistes sans manquer de les citer ; car elles ont joué un rôle important dans l'orientation de la pensée urbaine vers un courant moderniste.

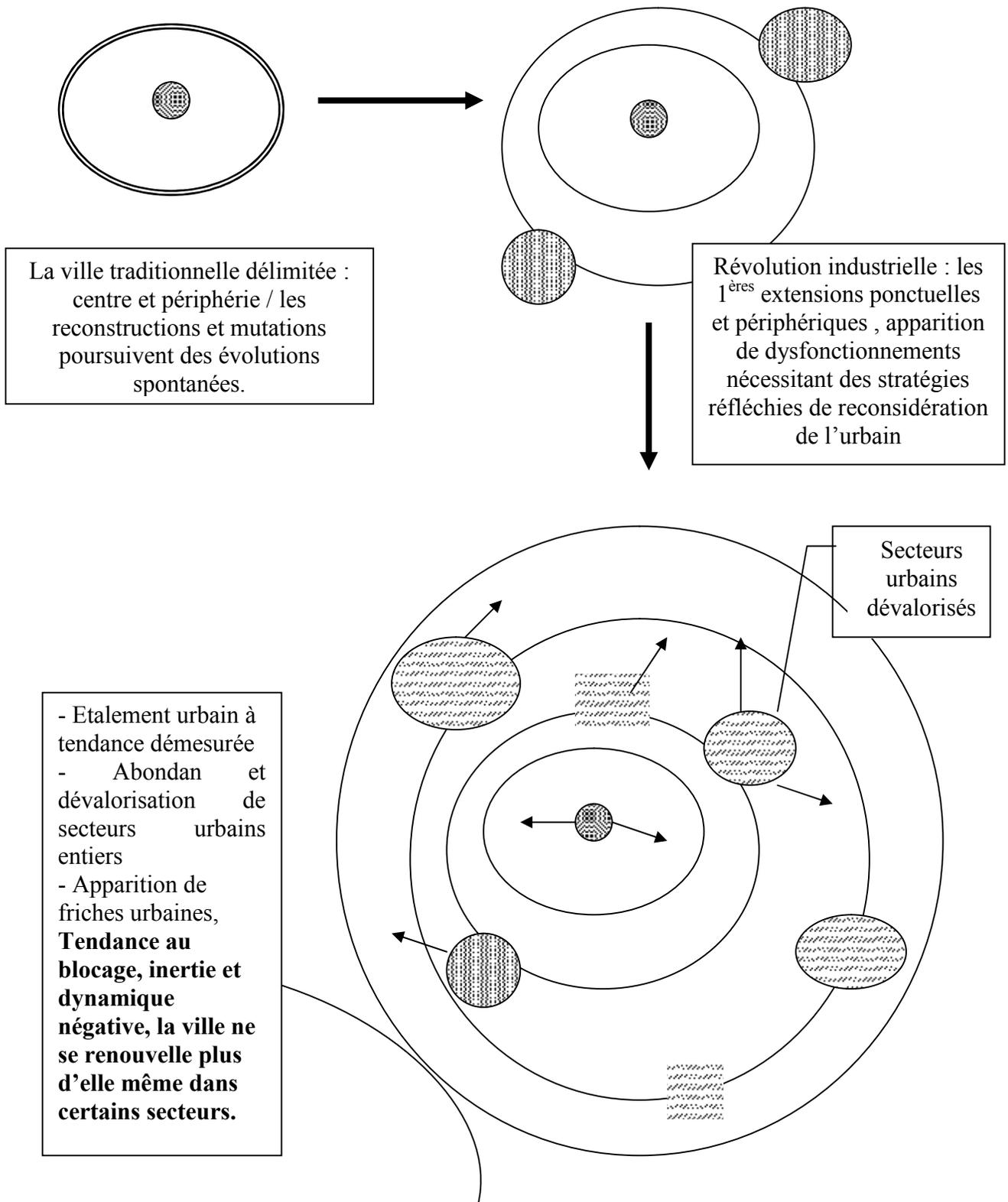
I-1-1-5. De la ville moderne à la ville contemporaine.

Pour faire face à la crise de logement due à la croissance urbaine et l'exode rural, il fallait trouver des solutions pour construire de l'habitat en grande quantité, en des temps record et bien sûr à moindre coût. Les méthodes de préfabrication aidant, on a vu pousser toute sorte de cités résidentielles, et de grands ensembles dans les périphéries des villes. Ainsi est née une ville moderne nourrie par les principes de la charte d'Athènes et le célèbre texte des **CIAM** (Congrès International de l'Architecture Moderne) de 1933, une ville basée sur le **zoning** des quatre fonctions : **habiter, travailler, se récréer et circuler**, une ville réglementée et programmée [11].

A partir de cette période, les villes ont commencé à s'étaler démesurément, les discontinuités et les ruptures avec la ville traditionnelle sont devenues de plus en plus flagrantes. Les espaces centraux et péri-centraux se sont vus délaissés progressivement au détriment des espaces périphériques. Ces derniers représentent des opportunités en matière de foncier, pour l'implantation des activités nécessitant des aires horizontales d'extension, ou tout bonnement pour le rêve de s'approprier une maison individuelle. Le produit des théories fonctionnalistes (grands ensembles, **ZHUN- Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle-**, **ZUP- Zone Urbaine en Priorité-**,.....) incarne la standardisation, l'appauvrissement des contacts humains, la perte de la notion du

lieu et des caractéristiques locales de chaque entité, en un mot une rupture totale avec toute référence [12].

Aujourd'hui, et sous une sphère capitaliste régie par les seules lois du marché, les villes du monde développé sont devenues des métropoles. Les tissus historiques se sont noyés dans une périphérie gigantesque et les limites des villes sont désormais introuvables. Les agglomérations qui étaient de simples villages sont devenues des centres urbains tant la croissance a été importante. Le développement des technologies de l'information et de la communication a permis de s'affranchir les frontières territoriales et se libérer de la contrainte de distance spatiale. Mais il faut aussi parler du rôle dominant de la voiture et du déploiement des infrastructures de transport. Toutes ces données comptent parmi les facteurs qui ont induit à l'étalement des villes.



Source : conception de l'auteur

Shéma N°I-1 : Représentation schématique des évolutions et mutations / la ville du monde développé : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine

I-1-2. La ville du tiers monde :

Les étapes de mutation et transformation par lesquelles sont passées les villes du tiers monde peuvent facilement être assimilées à celles connues dans le monde développé à une différence près : **le décalage temporel**. En effet, puisque la majorité des pays du tiers monde comptaient parmi les colonies des pays développés, il est donc logique qu'ils exercent une forte influence sur la formalisation de l'espace urbain. La révolution industrielle, les deux guerres mondiales, les courants de la pensée urbaine se sont répercutés sur l'espace de la ville du tiers monde. Il serait adéquat à ce sujet d'attirer l'attention sur le fait qu'une majorité des pays colonisés étaient utilisés comme terrains d'expérimentation à toute nouvelle conception urbaine, si bien qu'il existe à leur niveau un héritage assez conséquent.

En raison de l'appartenance géographique et culturelle de notre cas d'étude (Constantine) aux villes des pays Maghrébins, nous essayerons de limiter notre analyse de la ville du tiers monde à ces dernières. L'objectif principal pour un tel choix consiste à comprendre les circonstances qui ont conduit à l'étalement de ces villes et à leur mutation (Plus ou moins similaire à celle de Constantine).

La ville maghrébine (voir schéma N° I-2).

Le bassin méditerranéen, et plus précisément le Maghreb semble avoir été de tout temps le passage obligé des civilisations les plus remarquables. **Grecques, Romains, Byzantins, musulmans**, se sont succédé sur ses terres l'imprégnant à tout jamais de leur génie créateur. Dans **un processus naturel d'évolutions**, chacune de ces civilisations s'est implantée sur les vestiges de l'autre. Aujourd'hui nous ne gardons que les ruines comme témoignage éternel de leur savoir faire. Néanmoins les médinas musulmano - ottomanes déterminent encore l'identité et la culture religieuse. A côté d'elles se juxtaposent et parfois se superposent les villes coloniales qui restent témoins fidèles du début de l'ère d'europanisation de l'espace urbain de ces villes.

I-1-2-1. La ville traditionnelle : La médina.

La médina, étymologiquement la ville de : Médine, désigne la ville arabe par opposition à la ville européenne, c'est un cadre et une structure sociale. Le cadre urbain est fortement marqué d'une **empreinte religieuse** structurante, la **trame urbaine** est un enchevêtrement de **ruelles sinueuses et hiérarchisées**, permettant de respecter l'intimité de l'espace privé et de l'individu [13].

Le centre, **cœur de la médina**, est l'espace de rencontre par excellence, on y retrouve d'ailleurs la mosquée du vendredi, mais il abrite aussi la fonction commerciale, car tout le système de corporation y est: échoppes, ateliers d'artisans... longent ses artères principales. La structure sociale est caractérisée par une forte adhésion, mais également par une séparation entre espaces publics (la rue, le derb) spécifiques aux hommes, et les espaces introvertis (les maisons, les patios et les terrasses) pour les femmes [13].

La médina comme toutes les entités urbaines traditionnelles était **entourée d'un mur d'enceinte** percé de portes permettant de filtrer les pénétrations étrangères. Généralement les extensions de cette dernière se faisaient sur des faubourgs, souvent inclus à l'intérieur des fortifications.

La médina est un **espace harmonieux et fonctionnel** qui répondait aux besoins de ses usagers. La raison d'un tel résultat est simple : elle était faite par et pour ses habitants, un espace où il n'y avait pas d'opposition entre le contenu et le contenant, un espace sur mesure à l'échelle de l'homme.

I-1-2-2. La ville coloniale :

La situation géographique du Maghreb et les richesses naturelles dont il jouit, ont fait de lui une véritable terre de convoitise. Les villes maghrébines sont aujourd'hui fortement imprégnées de la culture du dernier pays colonisateur soit la France. Ce dernier avec ses voisins Européens s'est accaparé un grand nombre de pays africains et asiatiques qui sont considérés de nos jours en voie de développement.

La colonisation a fait de la ville le lieu où les sociétés traditionnelles se retrouvent confrontées, submergées et déstabilisées par une culture qui n'est pas la leur, des espaces dépourvus des points de repère familiers, un déploiement de technologies et de modernité qui leur sont exogènes [14].

Dans le but de s'approprier les espaces urbains, les politiques coloniales ont eu recours à des transformations profondes, voire à **des destructions- reconstructions** du tissu autochtone. Le but a été d'imposer une architecture et un urbanisme qui répondent au mieux à une image plus extravertie et des usages spécifiques à leur population. Ce type d'opérations s'est surtout fait en Algérie, les autres pays, étant sous un régime de protectorat, se sont vus implanter des villes coloniales, dites modernes, en juxtaposition de leurs médinas. Mais à partir de 1913 des lois ont été élaborées afin de protéger les tissus traditionnels et interdire toute dégradation [14]; à côté de

cela, on a bien sûr créé des nouveaux centres urbains coloniaux. La période coloniale constitue le point de départ d'une accélération du processus d'urbanisation, il a fallu donc détruire les murs d'enceinte pour s'étendre sur des faubourgs dont la forme d'habitat dominante était les citées pavillonnaires. L'opposition ne s'est pas limitée aux quartiers (anciens- modernes) mais aussi aux groupes d'individus qui formaient une sorte de société recomposée, **un clivage complexe** s'est installé entre les colons, nouveaux détenteurs du pouvoir et les populations autochtones qui se sont retranchées dans leurs tissus anciens [14].

L'introduction ou plutôt **l'imposition d'une nouvelle manière de penser et de faire la ville** a profondément transformé le devenir des villes maghrébines, entre modernité et tradition la question reste suspendue !

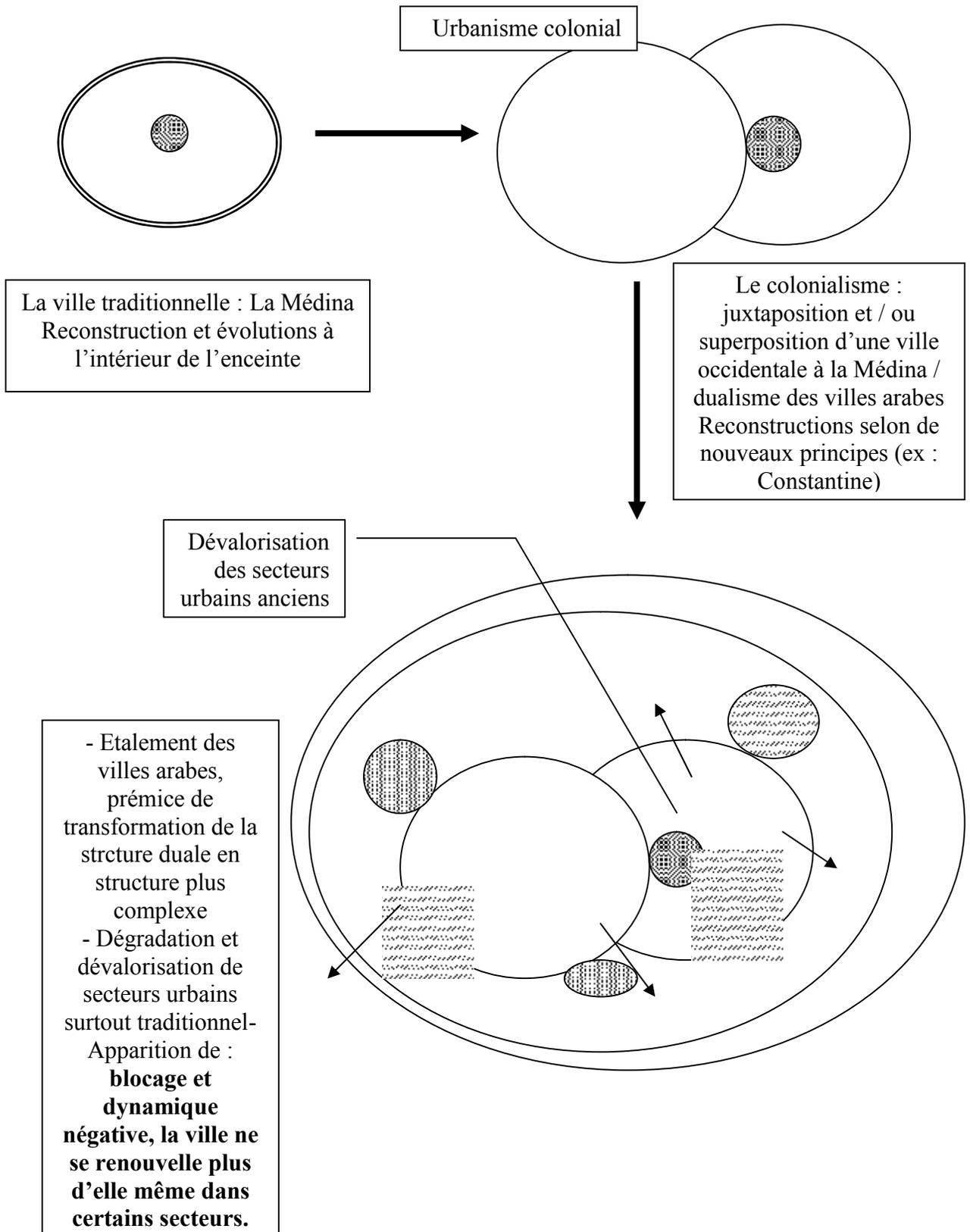
I-1-2-3. La ville contemporaine : dualisme et bouleversements

Nul ne pourra jamais nier l'influence colossale qu'a pu engendrer le colonialisme sur les villes maghrébines par rapport : à leur rythme de développement économique et urbain, sans négliger les modèles de croissance de ces dernières, leur processus de production et même leur mode de vie qui s'en sont trouvés carrément bouleversés. On assiste de nos jours à des réalités assez chaotiques qui reviennent en grande partie aux politiques de la période post-coloniale. Nous ferons entre autres référence : au pouvoir de centralisation, qui ne laissait pas beaucoup de marge aux collectivités locales, en plus d'une faiblesse et discontinuité de la volonté politique et sa sectorisation, de pénurie de moyens financiers dans le secteur public, et surtout de manque de contrôle de la croissance urbaine...etc. [14]

La structure **duale** formée de la juxtaposition d'une **médina** et d'une **ville européenne** a donc connu une double transformation. D'une part une **densification** fonctionnelle et résidentielle du tissu existant et d'autre part un **intense étalement périphérique**. L'extension périphérique est survenue, comme ailleurs, pour répondre à une forte croissance démographique et un exode rural post colonial. Mais la rupture totale des opérations publiques et privées avec la ville traditionnelle a donné naissance à des espaces sans qualité, désarticulés, mal adaptés aux pratiques sociales et un gaspillage certain des ressources foncières [14].

A la suite de tout cela, la réalité de la ville contemporaine nous paraît complexe et chaotique. Du fait qu'elle soit partagée entre des franges urbaines hétérogènes de part leurs paysages et leurs fonctions, et des noyaux historiques en proie aux phénomènes de bazarisation, de dégradation et autres aliénations naturelles et temporelles [15] (comme exemple : la médina de Constantine).

Il est impératif pourtant de faire remarquer que depuis deux décennies environ, l'accélération des processus de tertiarisation a transformé la centralité et sa localisation. Cette dernière qui se concentrait au niveau des deux entités urbaines traditionnelle et coloniale s'accroît en milieu périphérique. Cela va peut être mener d'une structure duale vers une autre beaucoup plus complexe, reste à savoir jusqu'où ira cette transformation qui est, pour le moment, en phase embryonnaire ?



Source : conception de l'auteur

Shéma N°I-2 : Représentation schématique des évolutions et mutations , la ville du tiers monde (la ville maghrébine) : de la Médina à la ville contemporaine

Conclusion du chapitre : la ville renouvelée versus étalement urbain (voir schéma N° I-3)

Après avoir tenté de comprendre la ville ou plutôt les villes à travers le temps, les événements et les cultures, il s'est avéré qu'à l'époque traditionnelle, chaque société détenait un type bien déterminé d'organisation spatiale, fonctionnelle et sociale. Cette dernière correspondait parfaitement au mode de vie de ses habitants, leurs usages et leurs aspirations. De plus, les villes traditionnelles se concevaient avec des limites dictées par des contraintes de sécurité, mais aussi par rapport à des possibilités limitées d'énergie, de circulation (qui était piétonne ou à l'aide de moyens précaires de transport: chariots et autres) ...etc.

Ce n'est qu'à partir du 19^{ème} siècle que toute cette idéologie a basculé. L'avènement de nouveaux modes de production capitalistes, des techniques de préfabrication, de standardisation ainsi que l'automobile au 20^{ème} siècle, ont **changé la pensée urbaine**. Les villes ont commencé à s'étendre et leurs limites ont reculé, jusqu'à disparaître. Aujourd'hui, elles poursuivent désormais des formes de développement **périurbain** et **rurbain** qui rendent la ville un espace assez complexe [5].

Suite à cette brève étude de l'évolution et des mutations des villes à travers le temps, on parvient à constater qu'elles ont toutes poursuivies le phénomène de l'étalement urbain. Celui-ci n'est autre que la dénomination contemporaine à connotation négative (comme c'est le cas pour l'expression tache d'huile), de ce que l'on appelait autrefois l'expansion urbaine, et ce que l'on appelait aux Etats Unies l'urban sprawl [16]. Certains géographes désignent même cette extension comme [17] : *« un tiers espace, qui pour la première fois dans la longue histoire des relations ville – campagne, ne penchera ni d'un côté ni de l'autre, mais restera un entre deux, une transition un continuum de situation hybride »*.

Malgré une différence de contexte et de situation entre les villes dont on a étudié les mutations, une chose reste pourtant commune entre elles, ce sont les deux principales causes qui ont induites à l'étalement des villes, et à l'augmentation des désagréments que cela implique, et qui sont [18] :

- La croissance démographique : un véritable déferlement humain est survenu suite à une baisse sensible du taux de mortalité et une amélioration des conditions de vie (grâce aux progrès techniques et médicaux).
- L'exode rural : l'attraction et la séduction qui se dégage du monde citadin a de tout temps poussé les paysans à quitter leurs campagnes pour accéder au confort de la ville.

Ainsi, l'étalement urbain est essentiellement perçu par rapport à ces effets néfastes et présente donc des incompatibilités sur plus d'un aspect :

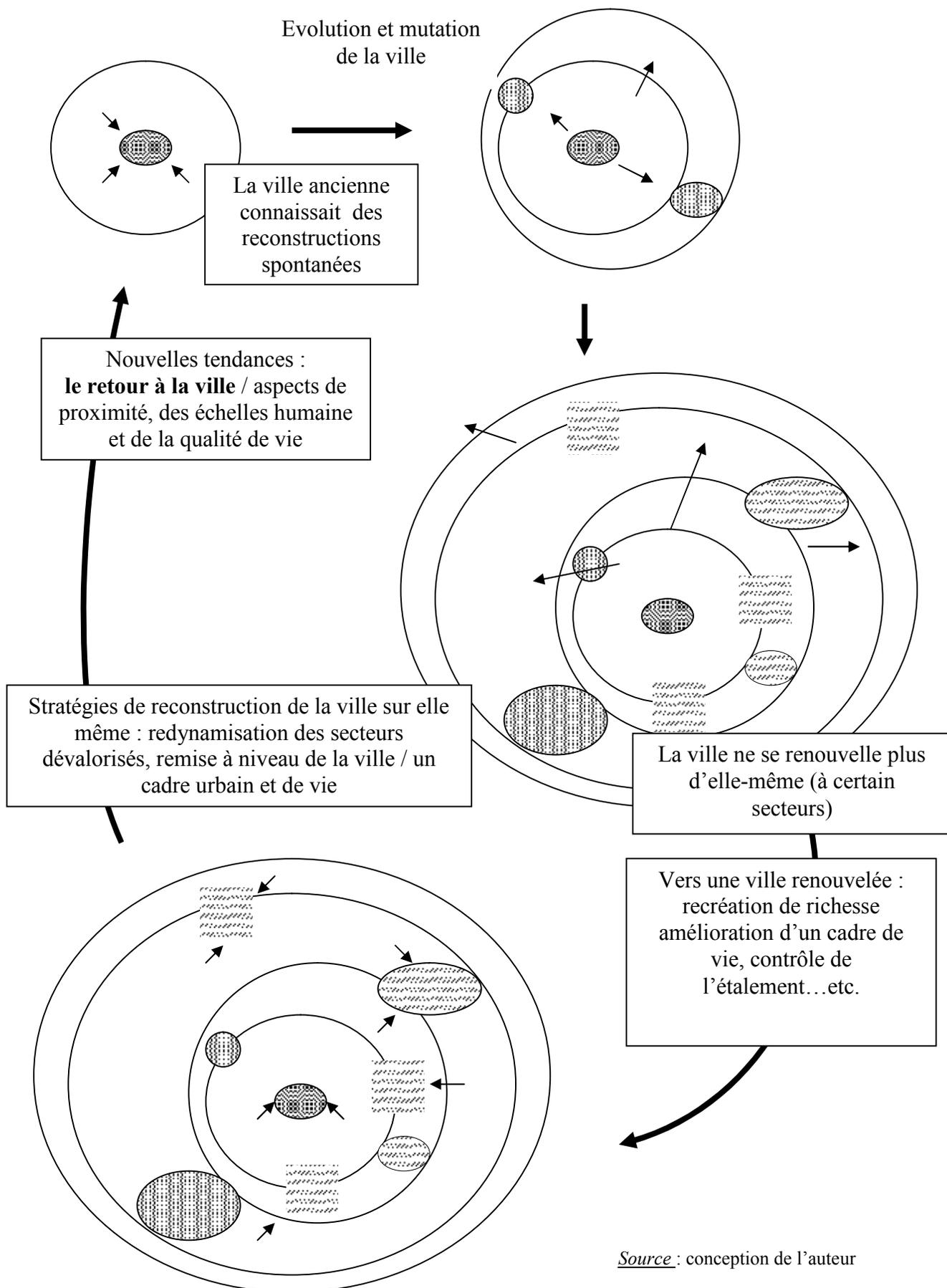
- Avec **la qualité de vie** que requièrent les habitants (la standardisation et la préfabrication ont donné naissance à des espaces urbains de qualité médiocre sans aucune relation avec les particularités régionales et culturelles).
- Avec les **principes d'un développement urbain durable** (car l'étalement est synonyme d'une consommation du foncier, d'une utilisation maximum de la voiture, d'une augmentation de la pollution, des menaces pour la biosphère...etc.)
- Ainsi que les **blocages** et la **déqualification** de secteurs urbains entiers, voire des centres qui ont été abandonnés pour des espaces périphériques et connaissent à présent des **dynamique négatives**.

Il est cependant clair qu'on ne peut pas stopper l'étalement des villes, tout comme on ne peut pas continuer à le nier comme étant un processus d'urbanisation à part entière. Mais, il faudrait le **rationaliser**, le **contrôler** en plus de **reconsidérer la ville** contemporaine étalée. Nous devons développer les stratégies adéquates pour ralentir la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels et bien sûr améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

Les thèmes de la reconstruction des villes sur elles mêmes, leur renouvellement, leur récupération, le recyclage urbain, le retour à la ville compacte : sont aujourd'hui au cœur des débats urbains. Bon nombre d'urbanistes voient en cela une solution préconisée pour parvenir à lutter contre l'étalement urbain et réhumaniser la ville. On voit en ces derniers l'ultime rempart contre l'étalement démesuré de l'urbain et des dynamiques négatives qui se sont emparés de pans entiers de la ville. Qu'en sera-t-il pour notre cas d'étude ?

Avant d'y parvenir, essayons d'abord de comprendre de quoi il en relève, à quand remonte exactement ce processus ? Les villes ne se reconstruisent elles pas spontanément? Où, comment et pourquoi les renouveler ? Et quels sont les enjeux et les difficultés à confronter dans la logique de la ville renouvelée ?

Telles seront, de façon globale nos principales préoccupations dans ce qui va suivre.



Source : conception de l'auteur

Shéma N° I-3: Représentation schématique du recyclage urbain : la ville renouvelée versus étalement urbain

Les références:

- [1]: SAIDOUNI, Maiouia. « Eléments d'introduction à l'urbanisme (histoire – méthodologie – réglementation) », Ed : Casbah, Algérie 2001, pp : 9 – 13.
- [2] : LEFEVRE, henri. « La révolution urbaine », Gallimard, Paris, 1970, 248 p.
- [3] : LABORDE, Pierre. « Les espaces urbains dans le monde », Ed : Nathan, Poitiers, 1994, 239 p.
- [4] : CASLEGNO, Federico. « Une vision du futur : dialogue avec Joël de Rosnay sur la coévolution entre technologie, société ». [En ligne] <http://www.casalign.citi2.fr> (page visité en 2000).
- [5] : MERLIN Pierre. « Les banlieues des villes Françaises », Ed : les études de la documentation Française, Paris, 1998, pp : 15 – 53.
- [6] : LEFEVRE, Henri. Paris, 1970. Op. Cit.
- [7] : SAIDOUNI, Maiouia. Algérie 2001, Op. Cit. . pp : 27 -58.
- [8] : Idem, pp : 36 – 40.
- [9] : Idem, pp : 43 – 54.
- [10] : PJ. « Paris au 19^{ème} siècle: de la ville emmurée à l'agglomération de Haussmann », [En ligne] [http:// :www.Parisarma.com](http://www.Parisarma.com) (décembre 2003)
- [11] : SAIDOUNI, Maiouia. Algérie 2001, Op. Cit. pp : 51 – 58.
- [12] : AMIRECHE, Mohamed. « La question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à Constantine : la cas de la cité du 20 août 1955 », Mémoire de Magister (option urbanisme), année 2000, pp : 30 – 35.
- [13] : KURZAK, Anne-Claire. « Patrimonialisation et ségrégation en médina », [En ligne] [http// :www.univ-angers.fr](http://www.univ-angers.fr) (page du 13 – 16 octobre 2003).
- [14]: CHALINE, Claude. « Les villes du monde Arabe », collection géographie, Ed : Masson, 1990, pp : 129 – 132.
- [15] : PAGAND, Bernard. « La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine », Thèse Doctorat 3^{ème} cycle, 1989.
- [16] : PIRON, Olivier. « Renouveau urbain : Analyse systémique », [En ligne] [http// : www.ambrafrance-ma.org/cjb](http://www.ambrafrance-ma.org/cjb) (Décembre 2003), pp : 101 – 103.
- [17] : Idem, p : 101.
- [18] : GRANOTIER, Bernard. « La planète des bidonvilles : perspective de l'explosion urbaine dans le tiers monde », Ed : le seuil, France, 1980, pp : 9 - 25.

CHAPITRE II

***« GENESE ET EVOLUTION :
De la reconstruction spontanée à
la stratégie élaborée »***

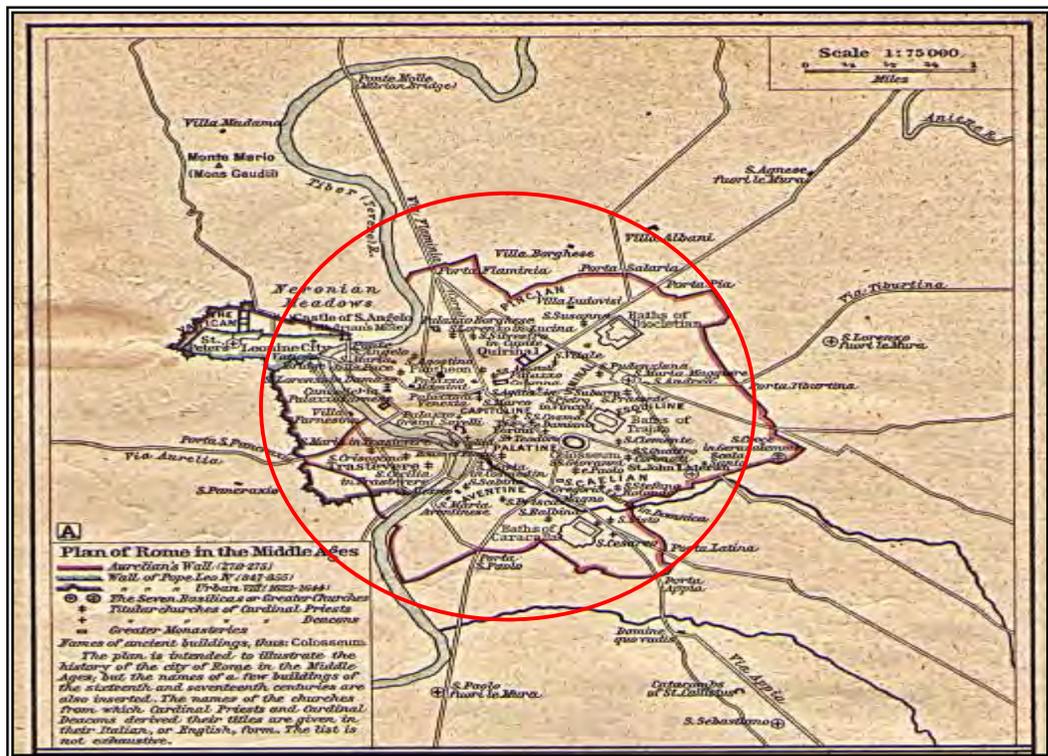
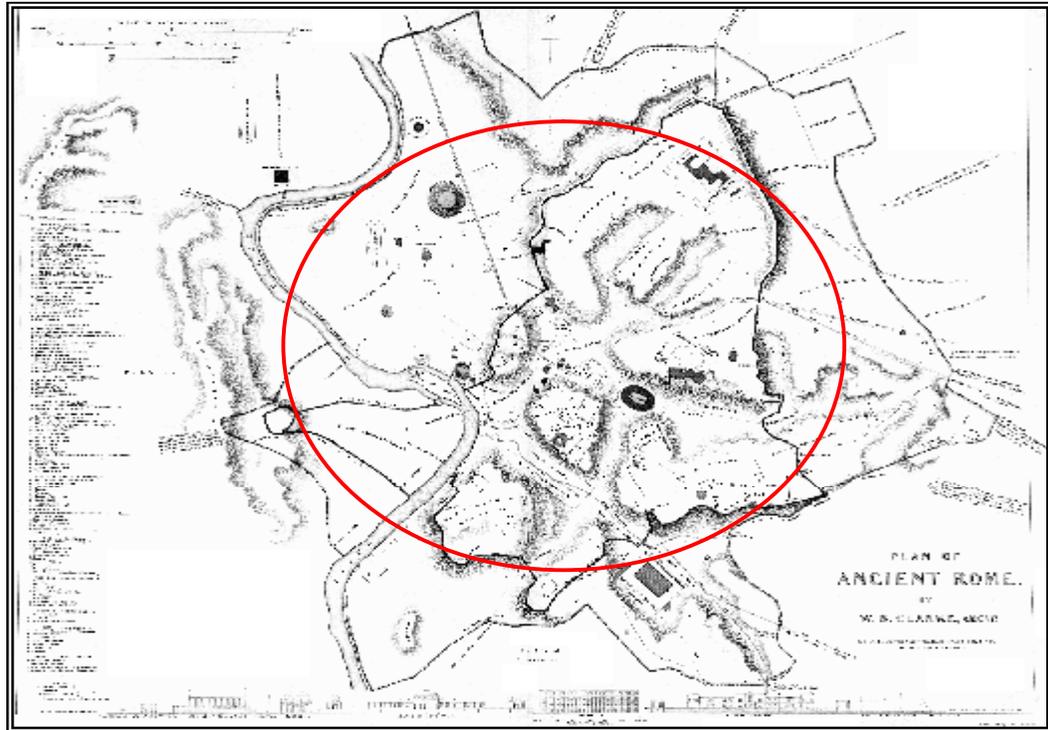
II-1. La reconstruction de la ville sur elle-même : un phénomène spontané

La ville est un perpétuel inachèvement, toujours en effervescence, changeante, vivante, elle se modifie et s'adapte souvent aux mouvances du temps, de la nature et de l'homme. Depuis les époques antiques, les villes sont en continuelle reconstruction, une reconstruction qui n'est souvent autre que le produit de facteurs déterminants.

En effet, la ville s'est toujours reconstruite sur elle-même, cette affirmation découle de l'histoire des villes. Quand on étudie sur des plans, l'évolution de la structure des villes au cours des siècles, on voit bien que parallèlement au développement naturel de l'urbanisation le long des voies de communication, des reconstructions ont forgé l'image de la ville, en affirmant le pouvoir d'un dirigeant, d'une armée ou autre. (Voir les plans d'évolution et de l'étendue de la ville de Rome, carte N° II-1 photo N° II-1).

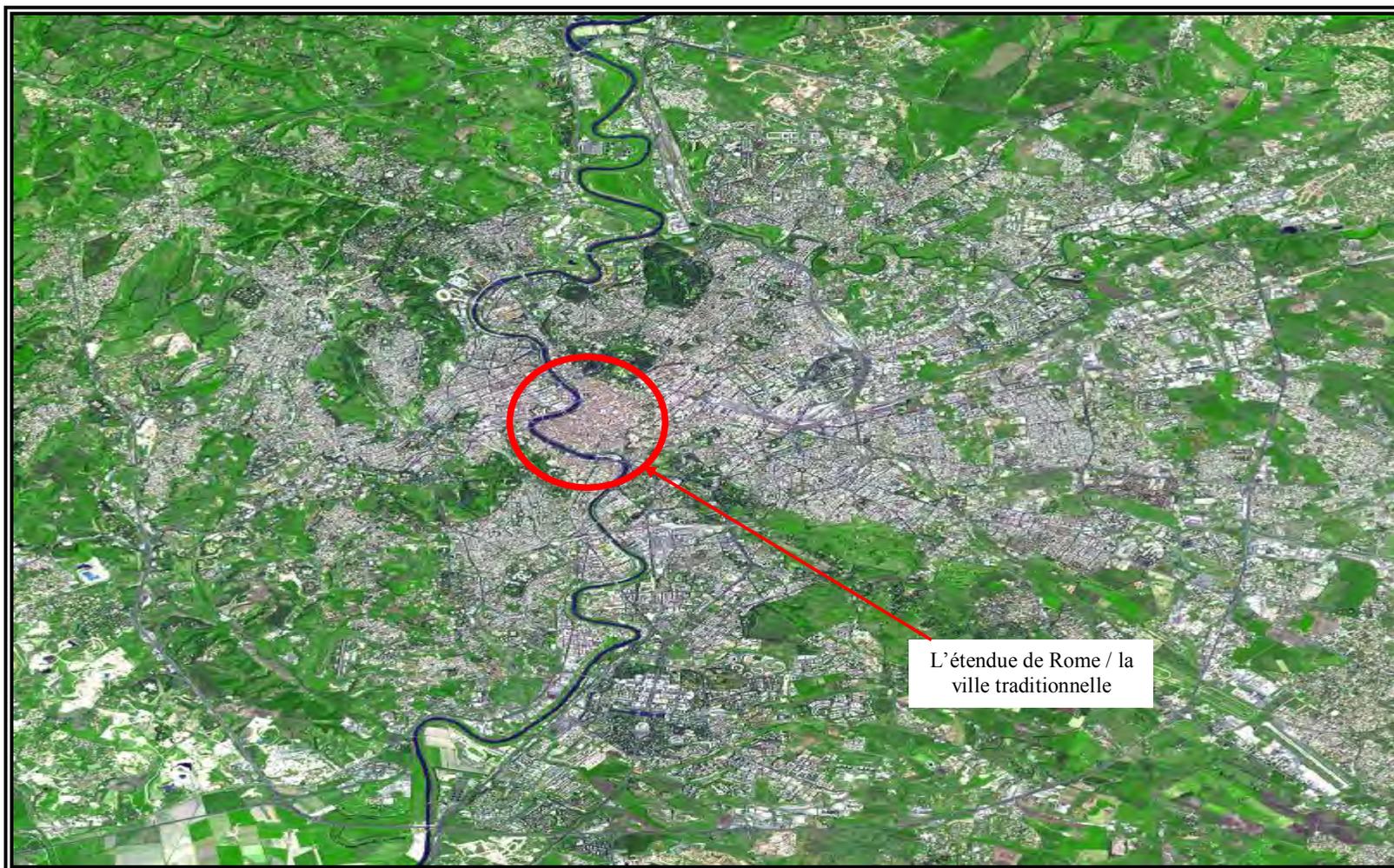
II-1-1. les conquêtes successives et les guerres :

Les conquêtes successives des territoires citadins apparaissent comme l'un des principaux éléments de ces modifications. Chaque civilisation détruisait ou modifiait les constructions de celle qui la précédait. Les guerres qu'on se livrait offraient un contexte adapté aux nombreuses déstructurations. Une fois le territoire acquis, on implantait des espaces qui convenaient mieux au mode de vie des nouveaux habitants [1]. Ce processus formait aussi une manière d'exprimer sa force, sa dominance, une intention d'affirmer ou bien de propager son image. Tel était le cas des Romains qui ont pu marquer le monde par leur cités, devenues aujourd'hui des vestiges se conjuguant aux paysages des villes contemporaines telles que: Rome, Carthage, Tébessa...etc. Les conquêtes musulmanes quant à elles, n'ont pas engendré de grandes démolitions dans les villes existantes ; on s'était plutôt penché vers des modifications et suppressions de tout édifice qui touchait à la religion musulmane [2]. Il était donc plus question de juxtaposition que d'appropriation, bon nombre de villes ont connu cet essor notamment en Afrique du nord : Sousse, Dougga [3], Constantine...etc. Il n'en reste pas moins que toutes ces successions, de l'antiquité au temps du colonialisme des époques plus modernes, ont engendré des villes qui conservent jusqu'à nos jours un véritable condensé d'évolutions historiques, des pratiques et des arts de bâtir; essor considérable de la civilisation humaine et surtout **un renouvellement constant des styles architecturaux et urbains.**



Source : <http://historic-cities.huji.ac.il/Italy/Rome>

Carte N°II-1: Etendue de Rome: en haut Rome antique;
en bas Rome médiévale / la cité confiné dans ses fortifications



Source : [En ligne] [http// www.lexilogos.com](http://www.lexilogos.com) / page visité en décembre 2003

Photo N°II-1 : Photo satellitaire de Rome contemporaine : l'extension de la ville en partant du noyau originel.

II-1-2. les progrès technologiques et modernités :

L'avènement d'une modernité, de nouvelles techniques, ou de nouveaux matériaux se répercutaient instantanément sur l'image de la ville et sur ses éventuelles reconstructions. C'est ainsi qu'au début du 19^{ème} siècle, cette dernière a carrément subi des réformes, aussi bien urbaine que sociale. La situation ne s'est pas limitée à l'Europe, comme on n'aime bien à penser, mais elle a aussi inclus des villes Ottomanes [2]. L'exemple que nous pourrions citer est la ville du Caire sous le Khédivé Ismail [2], qui connaîtra à cette même époque le remaniement de plus de sa moitié, par la destruction et ouverture de quelques axes de pénétration. Le but était l'embellissement du Caire à l'image des villes européennes. Le Caire n'est pas une exception, puisque Tunis connaîtra entre 1837 et 1875 des travaux semblables de modernisation par Ahmed Bey et le premier ministre Khirédine, la Mecque aussi poursuivra des opérations de réaménagement et d'embellissement [2].

II-1-3. les catastrophes naturelles et les accidents :

Les catastrophes naturelles et les accidents aussi comptent parmi les effets qui ont fait écroulé des parties, voir des villes entières et qui ont fait ressurgir d'autres. Les exemples que nous pourrions citer sont multiples, tels que : le séisme d'El Asnam (actuelle Chlef, Algérie) en 1980, l'incendie de Chicago en 1871[4]. L'incendie de Rome en l'an 64 après Jésus Christ et sa reconstruction, par l'empereur Néron et ses architectes, lesquels en ont profité pour remettre de l'ordre dans ses rues insalubres.[5]

La ville ancienne a été modifiée ou transformée à chaque fois qu'elle s'est révélée inadaptée par la forme et le contenu, on ne se posait pas trop de questions, les reconstructions suivaient les événements, les changements mais aussi les besoins des usagers, s'était comme l'a si bien exprimé Adolf Loos [6] « *en ces temps heureux où il n'y avait pas de lois sur la construction parce que chacun portait la loi dans son cœur* ».

Il y a eu cependant une prise de conscience des patrimoines et des valeurs anciennes, qui a débuté en 1933, mais on n'a pas mis un terme aux destructions. Ce n'est que depuis la charte de Venise (Mai 1964) [7], que le concept de sauvegarde s'est élargi, incluant tout groupement de construction pouvant nous renseigner sur le passé. L'intérêt pour les tissus existants s'est renforcé davantage avec l'échec des villes modernes et l'uniformisation des modèles urbains et architecturaux. Pour ce qui est des villes arabes, la prise de conscience a été tardive, elle reflétait

leur désir de rejoindre le cortège de la civilisation moderne. [8] Cet aspect n'a pas définitivement stoppé les démolitions reconstructions et transformations des villes.

Conclusion :

Après avoir parcouru quelques causes qui pouvaient induire à la reconstruction des villes, on s'est aperçu qu'il était du ressort de l'impossible de les recueillir dans leur intégralité ; car la ville, dans sa conception comme dans son vécu et ses mutations, est régie par une infinité d'éléments qui la rendent si dynamique. Nous parvenons toutefois à comprendre qu'elle est, **un éternel inachèvement**. Sa construction, ses modifications et ses reconstructions lui donnent cet aspect de vivacité. Mais parfois la nature et la spontanéité se trouvent entravées par des obstacles allant en contre sens d'une évolution, disons harmonieuse des villes. A ce sujet, Serge Renaudie [9] (architecte urbaniste) pense que : «... *refaire la ville sur la ville, c'est presque une évidence, car jusqu'alors les villes ne nous attendaient pas pour évoluer...* ».

Une question semble alors de mise : la reconstruction des villes qui se faisait d'elle-même ou presque, ne se fait elle plus de cette façon ? A-t-elle pris une forme réglementaire, est-elle devenue un processus méticuleusement réfléchi ? A quand remonte l'aspect opérationnel et stratégique des reconstructions et des remodelages de l'urbain ?

II-2. Les reconstructions réglementées : l'exemple du Paris d'Hausmann.

'La ville malade', un thème devenu commun dans l'opinion générale. La ville médiévale provoque le dégoût et les craintes : entassement des populations, manque d'hygiène, paupérisation et obsolescence, les problèmes urbains deviennent ceux de toute la société [10]. Le constat est donc le même pour l'ensemble des pays industrialisés du 19^{ème} siècle : **il y a nécessité de réformer la ville, puis de la repenser dans sa globalité**. C'est ainsi que sont nées les premières tentatives de réglementation et d'amélioration des conditions de vie dans un cadre réfléchi et opérationnel, plus précisément selon **des ordonnancements urbains**, dès lors le concept de ville change.

Le préfet Hausmann a été l'un des pionniers dans le domaine, son expérience va se propager dans beaucoup d'autres villes (voir carte N° II-2 et photo N° II-3). La reconstruction du 'Paris moderne' [10] va devenir une référence mondiale.

Cet état de faits vécu en Europe entre la fin du 18^{ème} et les débuts du 19^{ème} siècle, Bernard Granotier l'a assimilé, dans son ouvrage [11], à ce qui se passe, de nos jours dans les pays du tiers monde. En effet, la croissance urbaine et les problèmes qui s'en étaient suivis à l'époque

médiévale, peuvent induire à cette constatation. Mais, il a fait cependant remarquer qu'en réalité le taux d'accroissement de la population n'est pas du tout le même et surtout la différence entre les contextes économique et social des deux situations est assez disparate. Toujours est il que cette constatation aussi fortuite qu'elle peut l'être, nous a quelque peu influencé dans ce choix d'exemple ; mais ce qui l'a déterminé, c'est le caractère global et complet du programme élaboré par Haussmann. Celui-ci a influencé, par la suite, de nombreuses reconstructions et transformations dans les villes Européennes qui connaissaient les mêmes maux : les travaux d'Alfred Cèdra à Barcelone, la Ring strasse à Vienne et même au delà du continent Européen : à Constantine par exemple (certains pensent que les villes coloniales ont servi de terrain d'expérience pour les principes de régularisation). Ce qu'il faut bien retenir est qu'il y a eu un avant et un après Haussmann, et que depuis, **Paris ne sera pas retouché** jusqu'en 1960 [10].

II-2-1. La nécessité de repenser la ville :

La révolution industrielle avait introduit des mutations dans le paysage urbain. Paris comme toute les villes du monde occidental attirait alors une masse de migrants venus des campagnes pour travailler dans les usines, la ville s'étendait et de petites villes naissaient formant la banlieue Parisienne autonome administrativement, mais toujours dépendante de Paris économiquement. Avec tout cela, la ville s'est progressivement dégradée sous le poids imposant des problèmes (voir photo N° II-2) ; ainsi est né le besoin de **reconstruire Paris** [12].

George- Eugène Haussmann est le grand urbaniste du Paris moderne, même si ce dernier s'est inspiré des réalisations précédentes il n'en demeure pas moins que ses travaux ont marqué l'histoire de l'urbanisme et des reconstructions réglementées.

II-2-2. Les travaux de Haussmann :

L'ère Napoléonienne marqua le début d'une transition entre l'urbanisme monumental de prestige et l'urbanisme moderne de régulation. Voulant faire de Paris la capitale de l'Europe, Napoléon supposait **la destruction de la ville ancienne** devenue mal adaptée, il pensait que : « *la fourmilière étouffe* » [10]. Quelques travaux vont dans ce sens: la rue Rivoli, la façade du palais du Louvre, ...etc. Après la chute de l'Empire, la monarchie est rétablie (1815-1848), cette dernière est une préparation à l'Haussmannisation [12], car un diagnostic fut établi en 1839 par une commission municipale qui conclut à **l'obsolescence de Paris**.



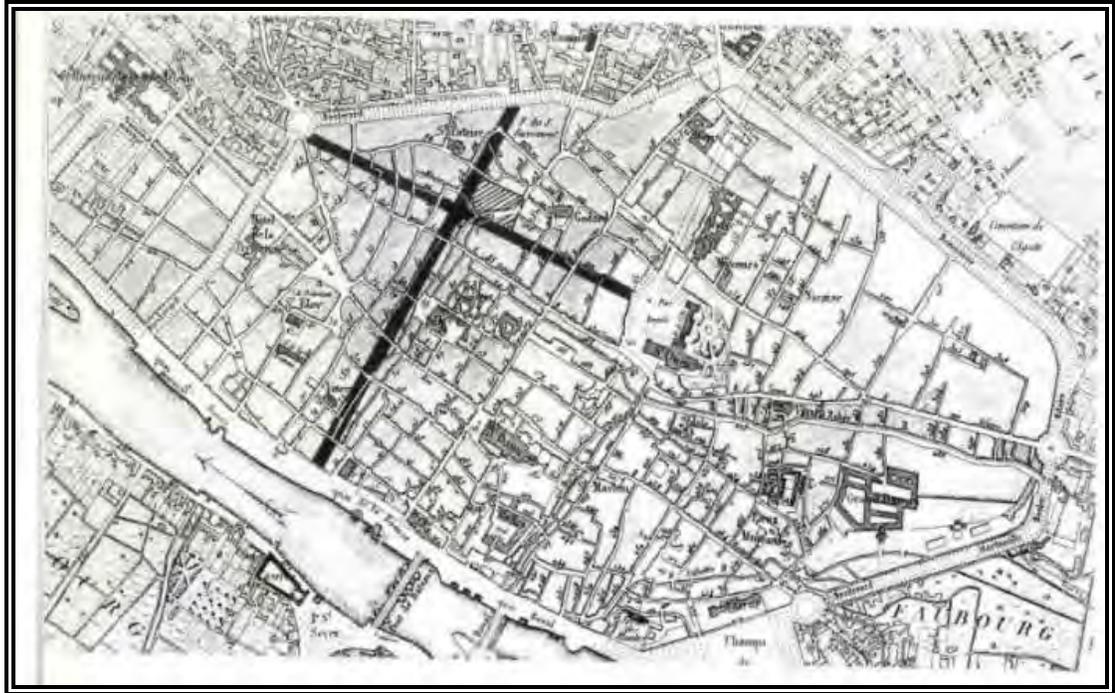
Rue Traversine / (aujourd'hui disparue), elle se situait près de la rue des écoles
(Quartier : Montagne Ste Geneviève)



Rue du Jardin / Elle disparaîtra avec
le tracé du Boulevard Saint-germain

Source : [En ligne] [http// www.sciences-sociales.ens.fr](http://www.sciences-sociales.ens.fr)

Photo N° II-2 : L'insalubrité de Paris avant les travaux
de reconstruction de Haussmann



Carte N° II-2 : Percées à Rouen sous le Second Empire : il s'agit de relier la gare aux fleuves et l'hôtel de ville aux boulevards extérieurs



Source : [En ligne] [http:// www.sciences-sociales.ens.fr](http://www.sciences-sociales.ens.fr)

Photo N° II-3 : Influence et portée de l'œuvre de Haussmann : Les échos de la reconstruction de Paris sur la ville de Lyon.

Les principales préoccupations de l'époque concernaient la circulation, en l'absence d'un réseau de voirie cohérent ; Paris souffrait. Les plus importantes réalisations ont été celles de la rue Rambuteau, en référence au Préfet de la saine Rambuteau (1833-1848), c'est la première percée qui a été réalisée dans le tissu ancien, ce qui implique des démolitions et des expropriations. Deux types de blocages ont empêché la continuation de ce type de travaux [10] :

- Le premier est législatif : les lois qui forçaient les propriétaires à respecter les nouveaux tracés n'étaient pas honorées, en plus de l'absence d'une volonté politique pour transformer Paris.
- Le second blocage est d'ordre financier : Ce problème venait du souci de ne pas vouloir endetter la ville, comme il n'existait pas de puissante banque nationale, le préfet Rambuteau refusait d'emprunter. Ce qui ne fut pas le cas de Haussmann avec la création du crédit foncier et du crédit immobilier en 1852 [10].

Le neveu de l'Empereur, Napoléon III met fin à la seconde république qui n'a duré que de 1848 à 1851. Le second Empire (1851-1870) marqua le début de l'ère Haussmannienne. Quand Napoléon III nomma Haussmann comme préfet en Juin 1853, celui-ci reprit les idées préexistantes [10] mais il **les systématisa en un programme de reconstruction urbaine.**

Napoléon III a pensé à l'essentiel du schéma directeur; il voulait relier les gares, trouser les vieux quartiers, établir une grande croisée au centre de Paris et il voulait des jardins, de part ces réalisations il visait un prestige européen. A partir de ces principes, Haussmann a **éventré le vieux centre de Paris** (voir photo N° II-4) avec l'idée d'y **faire baisser la densité** et d'aboutir à une **meilleure répartition des habitants** sur l'ensemble de la capitale. Il voulait **organiser un réseau de circulation** général autour d'un centre rénové.

En réalité il établit trois réseaux; le premier est le plus connu, c'est la réalisation de la grande croisée nord-sud et est-ouest : l'axe rue Sébastopol - boulevard Saint Michel et la rue Rivoli qui se croisent sur la place du Châtelet (voir carte N° II-3). Le second réseau permettait d'étendre la circulation depuis le centre. Quand au troisième réseau était fait avec la volonté de relier la 'petite Banlieue' au reste de Paris. Des travaux pour **l'esthétique et la monumentalité** sont aussi réalisées : églises, grands équipements et mairies furent édifiées. En même temps, dans un **souci d'hygiène**, il construisit des réseaux d'égouts de 561 Km, ainsi qu'un réseau d'adduction en eau. Il a choisit pour cela un système d'aqueduc à la romaine qui permettait de

faire venir une eau de source lointaine puis de la distribuer à domicile par abonnement. Enfin, tout un système végétal est mis en place: parcs, jardins, squares ainsi que la plantation d'arbres dans la majorité des avenues parisiennes [12].

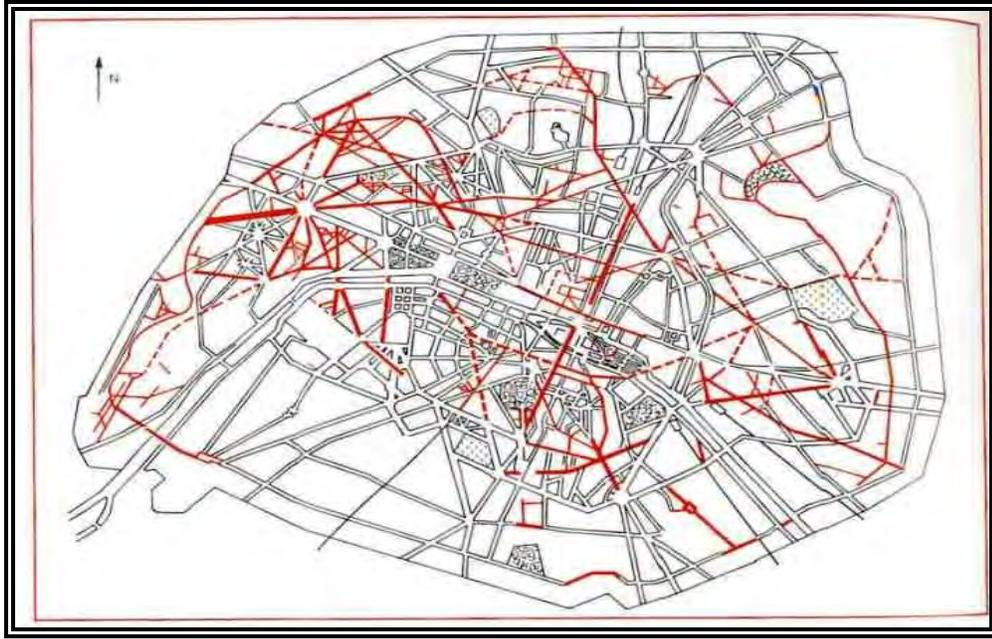
Pour pouvoir accomplir l'ensemble de ses tâches, Haussmann eut recours à des moyens législatifs et financiers nouveaux. La loi du 25 Mars 1852 permit d'**exproprier** la totalité des parcelles le long des voies nouvelles, il put ainsi raser une partie de l'île de la cité.

Mais après 1860, l'Empire devint plus libéral et Haussmann avait de plus en plus de mal à poursuivre cette loi. Du point de vue financier la ville emprunta de l'argent à côté bien sûr de ses propres recettes. En 1870, Haussmann est renvoyé à cause du régime qui est devenu de plus en plus critiqué, la situation financière s'est dégradée et le déficit des travaux a rendu impossible de nouveaux emprunts. Les républicains clamaient que Paris ne s'en remettra pas, en fait la dette sera épongée vers 1890, on croit plutôt que les Parisiens **en avaient assez d'être dans les gravats depuis 20 ans** [10].

II-2-3. L'expérience Haussmannienne : entre pertinence, originalité et limites.

L'œuvre de Haussmann a été longtemps critiquée, on lui reprochait d'avoir percé de larges rues dans le vieux Paris pour empêcher les barricades et permettre l'entrée de la force publique. On pensait aussi que la rénovation de Paris était l'occasion d'un vaste jeu financier et d'une spéculation avec un enrichissement scandaleux. Les travaux ont été jugés à la limite de la légalité. Aujourd'hui et grâce à la thèse de L. Girard [10], on a pu démontrer que si la caisse des travaux de Paris (créée en 1858) a emprunté beaucoup d'argent c'était pour pouvoir terminer les travaux. Haussmann, quant à lui, était un homme intègre.

Dans le cadre de ses travaux, Haussmann s'était un peu intéressé, aux faubourgs annexés en 1860, on lui reprochait cependant de ne pas s'être préoccupé de la banlieue naissante dans le reste du département de la seine placé sous son autorité. [13] Le docteur Octave du Mesnil [14] soutenait qu'Haussmann ne paraissait pas s'être soucié du devenir de la catégorie d'habitants pauvres qui résidaient dans les immeubles sordides du vieux Paris lors du percement de ses boulevards urbains.



Carte N° II-3 : Les voies nouvelles à Paris sous le Second Empire
(Histoire de la France urbaine, tome 4, p. 90)



Percement de l'avenue de l'opéra

Source : [En ligne] [http:// www.sciences-sociales.ens.fr](http://www.sciences-sociales.ens.fr)

Photo N° II-4 : Les travaux de Haussmann à Paris.

Suite à leur délogement, on a relevé un sérieux encombrement des logements ouvriers, ainsi que l'édification sur les terrains vagues, à la limite de l'ancienne enceinte de Paris, un nombre conséquents de constructions improvisées. On n'a donc pas diminué l'insalubrité du vieux Paris, mais on s'est borné à déplacer le foyer et l'écartier du centre [14].

Conclusion :

En dépit de tout ce qui a été pensé ou dit concernant les travaux de Haussmann, il n'en demeure pas moins que la pertinence et l'originalité de son œuvre se trouve sûrement dans la précocité de **son programme complet, un programme de reconstruction urbaine, sans équivalent dans le monde**. L'influence Haussmannienne perdura longtemps après son renvoi et ce jusqu'en 1900 [10]. Son travail a forcé l'admiration internationale parce qu'il a inventé un urbanisme de régulation qui conserve la vieille ville tout en la rendant accessible.

II-3. Reconstruction de la ville sur elle-même et renouvellement urbain : le phénomène contemporain (et 40 ans de préexistence.)

A l'époque contemporaine, où les villes connaissent des problèmes très divers, les slogans, les formules et les discours fusent de toute part ; l'objectif primaire est de renverser la tendance à l'étalement démesuré des villes [15] et d'amoindrir les dysfonctionnements qu'il induit. Depuis près d'une trentaine d'année, une expression en détrône une autre chez les professionnels, les quartiers difficiles semblent se trouver au bon milieu de tout cela, on veut les **restructurer** ou les **rénover** en bref, les **réadapter à la nouvelle conjoncture** urbaine et sociale. Il est clair que des zones entières paraissent comme bloquées, en état de stagnation devant une dynamique de plus en plus importante de la vie urbaine, on se demande alors ce qu'il y a lieu de faire si la ville ne se renouvelle plus d'elle-même ? La panacée devenue à la mode est le '**renouveau urbain**'. Mais à quand remonte l'apparition de cette formule?

II-3-1. 'Un renouveau urbain' : d'origine Américaine

Le renouveau urbain est une traduction de **urban renewal** [16], qui peut également être traduit par **renouvellement urbain**. Le mot anglais interpelle donc des significations telles que renouvellement, renouement, reprise, en bref cela sous-entend une continuité avec le passé [16].

L'expression **urban renewal** est souvent traduite en Français par '**la rénovation urbaine**' ce qui en change totalement le sens, puisque la rénovation, en France est réglementée par le décret du 31 décembre 1958, puis par la loi de 1956 concernant l'éradication des bidonvilles et par celle de 1970 sur la démolition des logements insalubres [16]. D'après une

étude pionnière de Henri Coing [16], les observateurs démontrèrent que la rénovation urbaine provoquait, l'éviction d'une population 'populaire' et la transformation sociologique du quartier rénové.

Aux Etats-Unis, la '**housing act**' (venue dans le cadre du urban renewal) de 1949 permet aux autorités municipales d'entreprendre au centre ville la démolition des slums, de reconstruire de nouveaux bâtiments et équipements et de bénéficier de financements nationaux. De nombreuses villes ont ainsi pu embellir leur centre tout en éloignant des habitants aux situations précaires, des noirs pour la majorité. De 1949 à 1968, on voit promulguer une nouvelle Housing Act, les préoccupations de cette dernière étaient plutôt la construction de logements sociaux ainsi que plusieurs amendements à travers lesquels on a essayé de corriger la politique de bulldozer, tout en associant des habitants dans le réaménagement de leurs quartiers. Malheureusement, ces tentatives n'ont pas eu le succès escompté. Le Urban Renewal correspond donc à une politique technocratique d'accompagnement de la transformation de l'Amérique urbaine.

Cette politique de renouvellement urbain a montré ses limites et ses problèmes mais aussi ses atouts, car de nombreux quartiers de grands ensembles et des centres anciens ont été **ré-urbanisés** et **ré-architecturés** de manière très satisfaisante en maintenant sur place une population sociologiquement composite [16].

Depuis la fin des années quatre vingt, un terme : le '**New Urbanism**' [17] est devenu le centre des débats sur le renouvellement urbain américain. Il a vu le jour en réaction à la forme et aux pratiques néfastes existant dans les agglomérations modernes et leurs banlieues sans âme. Ce sont donc les nouveaux urbanistes tels : Elisabeth Plater- Zyberk, Andres Dauny, Jonathan Barnett, Peter Calthorpe et James Rouse [17], qui ont initié en 1993 le congrès du New Urbanism. Leurs objectifs étaient : de **revaloriser leur villes et quartiers**, à **promouvoir l'accès à la rue et à l'espace public**, ainsi que l'**écologie urbaine**, en prônant le retour à l'urbanisme d'avant- guerre avec sa petite ville USA.

Le mouvement du New Urbanism tente en fait d'impulser une modification des comportements par l'intermédiaire d'une architecture et d'un urbanisme passiste. C'est pourquoi il ne remporte pas l'adhésion en tant que méthode de renouvellement urbain, en plus qu'il a été surtout appliqué pour l'habitat des classes moyennes blanches. Sa mise en pratique pose aussi une certaine problématique.

II-3-2. Le renouvellement urbain : un phénomène de plus en plus répandu.

Quarante ans plus tard (depuis son apparition aux Etats Unies en 1949), le terme **renouvellement** ressurgit mais cette fois en Europe, pas avec le même sens, ni les mêmes procédures.

En France, par exemple, le **renouvellement urbain**, dérive de la politique de **démolition reconstruction (la rénovation)** menée depuis plusieurs années déjà (1958 comme mentionné p : 38). Mais très vite elle a été confrontée à des problèmes urbains d'une autre échelle. Sur le plan administratif, les opérations sont devenues trop lourdes à monter, sur le plan budgétaire elles se sont avérées trop coûteuses, et elles sont devenues carrément impopulaires tant auprès des propriétaires expropriés que les habitants relogés et ayant perdu leurs emplois. La politique de rénovation perdit de sa vigueur en 1970, mais comme les problèmes existaient toujours, elle a continué sous d'autres nominations (exemple de la **RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre**, gérée par la direction de la construction) [18].

C'est alors que George Constantin (directeur du fond d'épargne à la caisse des dépôts) [16] plaide pour la formule de '**renouvellement**' beaucoup moins traumatisante que la démolition – reconstruction et bien sûr plus générale. L'essentiel de cette approche selon Pierre René Lamas (directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction au ministère de l'équipement) [16] est qu'elle soit globale, celle-ci doit articuler plusieurs éléments dont la prise en compte des conséquences de la moindre décision quelle qu'en soit l'échelle. La question de relogement, le choix d'un projet urbain pluriel, l'intégration et la nécessaire participation des habitants sont autant de sujets traités au préalable de toute intervention.

Conclusion du chapitre:

Le renouvellement, le recyclage et la régénération urbaines révèlent la naissance **d'un nouveau type d'urbanisme** à travers le monde (en Angleterre - régénération urbaine et renouvellement des quartiers défavorisées -[19], au Canada [19], dans les Pays-Bas, au Maroc...etc.), qui ne concerne pas seulement le présent et sa conception, mais participe au destin du territoire, comme à la vie sociale et inclus par la même une continuité avec l'existant.

Note : Voir annexe A, p : 300 (Renouvellement et diagenèse urbaine : selon un point de vue de Régis Gullon).

Les références :

- [1] : MEKIOUI TATAR, Nadia. « Un centre historique en quête de valorisation: le cas de la ville de Tébessa », Mémoire de Magister (option urbanisme), 2003, pp : 11 – 33.
- [2] : CHALINE, Claude. « Les villes du monde Arabe », collection géographie, Ed : Masson, 1990, pp : 132 – 150.
- [3] : « La médina de Tunis : les voisins aux multiple richesse », Article de presse paru à EL Acil, pp : 13 - 15 (mardi 28 août 2001).
- [4] : BENEVOLO, Leonardo. « Histoire de l'architecture moderne », tome II, Ed : Dunod, Paris 1978, p : 235.
- [5] : « L'incendie de Rome du 19 Juillet 1964 », [En ligne] [http// : www.herodote.net](http://www.herodote.net) (2004).
- [6] : Exposition de la Bayriche Architel Kammer, « Construction moderne dans un environnement ancien », by Neue Sanlung, 1978, p : 23.
- [7] : MEKIOUI TATAR, Nadia. 2003, Op. Cit. p : 11.
- [8] : SAHRAOUI, Badiâa. « La médina de Constantine héritage et vitalité économique », Mémoire de Magister (option urbanisme), Sep : 1988, pp : 3 – 10.
- [9] : RENAUDIE, Serge. Saint-Dizier : « Une réactivation urbaine », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 71 – 77.
- [10] : PJ. « Paris au 19^{ème} siècle: de la ville emmurée à l'agglomération de Haussmann », [En ligne] [http// :www.Parisarma.com](http://www.Parisarma.com) (décembre 2003)
- [11] : GRANOTIER, Bernard. « La planète des bidonvilles : perspective de l'explosion urbaine dans le tiers monde », Ed : le seuil, France, 1980, pp : 9 - 25.
- [12] : CHARNAND, Lydie. « Haussmann et la Haussmannisation », [En ligne] [http// : www.sciencesociale.ens.fr](http://www.sciencesociale.ens.fr) , page : 2001.
- [13] : MERLIN Pierre. « Les banlieues des villes Françaises », Ed : les études de la documentation Française, Paris, 1998, p : 18.
- [14] : HAUMONT, Nicole. LEVRY, Jean Pierre et BRUN Jacques. « La ville éclatée : quartiers et peuplement », collection habitat et société, Ed : l'Harmattan, France, 1998, pp : 113 – 126.
- [15] : MERLIN Pierre. Paris, 1998, Op. Cit. . pp : 57 – 128.
- [16] : PAQUOT, Thierry. « Le renouvellement urbain », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme, Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 56 – 59.
- [17] : WAKEMAN, Rosemary. Etat Unis : « New Urbanism », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme, Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 83 – 85.
- [18] : PIRON, Olivier. « Renouvellement urbain : Analyse systémique », [En ligne] [http// : www.ambrafrance-ma.org/cjb](http://www.ambrafrance-ma.org/cjb) (Décembre 2003), pp : 93 – 95.
- [19] : SCHAWCH, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », Ed : adef, Paris 1998, pp : 59 -80.

CHAPITRE III

***« CONCEPTUALISATIONS,
OPERATIONS IMPLIQUEES ET
TERRITOIRES A
RENOUVELER »***

Introduction :

Le thème du **retour à la ville et de son renouvellement** devient de plus en plus accrocheur en milieu professionnel ; on pourrait presque prendre cela pour une sorte d'effet de mode. Mais la réalité est toute autre, car cette notion concerne des pans ou des morceaux de ville, voire des quartiers entiers qui semblent bloqués et qui n'arrivent plus à se renouveler spontanément. Il s'agit de territoires qui ne s'adaptent plus à la fonctionnalité contemporaine de la ville, dégradés et déperis, ils se retrouvent en marge de la réalité urbaine surtout dans un contexte actuel voué à la grande mobilité et aux systèmes en réseaux. Désormais leur cadre de vie ne répond plus aux exigences de ses habitants. Il s'agit entre autres : de **la multiplication des friches urbaines**, de la **dévalorisation des quartiers** centraux, d'ensembles urbains qui souffrent de **problèmes d'exclusion**, d'une **mauvaise insertion des équipements**, d'un **dépérissement économique** et de la **perte progressive des populations** que connaît la majorité de ces zones. A tout cela s'ajoute le **phénomène des ghettos** dans les villes développées et ce que l'on nommerait une clochardisation et une **bidonvilisation** de l'urbain dans les villes du tiers monde.

'**Refaire la ville et la renouveler**' concerne également **les tissus historiques** et les patrimoines, ces espaces marqués par les usages des hommes, leur culture, leur histoire, autrement dit un héritage chargé de valeurs et d'expérience, mériterait d'être conservé et protégé contre les aléas du temps et les mauvais usages. Dans la perspective de la ville renouvelée, ces espaces devraient être reconquis, en tant que contexte et référence à la fois, par la conception d'une sorte d'alliance entre passé et avenir.

Depuis près d'une trentaine d'années les discours et les actions multiples fusent de toute part dans le noble but de venir en aide aux quartiers et ensembles dits difficiles par leurs : **revitalisation, réhabilitation, restructuration, démolition - reconstruction...**etc. Mais ce qu'il conviendrait plutôt aujourd'hui de faire est de les inscrire dans un processus de renouvellement urbain. En fait il s'agit **de renouveler visions et ambitions, méthodes et moyens, pratiques et actions** [1].

Avant d'aller plus en profondeur dans la conceptualisation de ce thème et de ses multiples aspects, essayons d'abord de donner quelques définitions d'après le Larousse [2] :

Renouveler une chose : c'est la **remplacer** quand elle a subi une altération, quand elle est usée, cela veut dire aussi la **changer** et lui apporter des transformations profondes, renouveler un usage ou une mode c'est les **faire revivre**, leur donner une nouvelle vie.

Le renouvellement des arts : c'est leur prorogation, synonyme également de **renouveau** et de **retour**.

La reconstruction, quant à elle, renferme l'idée de démolition ou de destruction, puis de construction à nouveau.

Dans une interview avec Serge Renaudie [3], ce dernier rapporte que le renouvellement est le remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables, le réapprovisionnement en quelque sorte. C'est aussi, d'après le même interlocuteur, le changement complet des formes qui crée un état nouveau. Il renchérit en affirmant que **la définition balance entre un pareil réactivé et un changement radical**.

III-1. Reconstruire la ville sur elle-même : approches conceptuelles et champ brassé.

D'après un article de Marion Desjardins [4] : « **Le renouvellement urbain** désigne l'ensemble des interventions mis en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et favoriser leur insertion dans la ville. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logement, l'amélioration des dessertes de transport, la création de nouveaux services publics, à l'implantation des entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car il s'agit bien en réalité **de changer la ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement** la physionomie des quartiers en difficulté, c'est également pour **changer la vie de ses habitants**, car il est impossible de dissocier l'urbain du social, l'idée est de mettre le projet urbain au service du projet social. Renouveler la ville sur elle-même revient dans un sens d'imaginer une **nouvelle urbanité**, pour redonner l'envie aux habitants d'y vivre, de s'y déplacer, d'y consommer, diminuer aussi dans une certaine mesure d'avoir recours à la voiture et revenir à des échelles humaines du cadre de vie ».

Dans ce même contexte, François- Xavier Roussel [5] fait si bien remarquer que : « **la ville renouvelée, c'est le réaménagement, la recomposition de la ville** au sens de l'urbain, mais c'est tout autant s'attacher à créer ou à développer de meilleures conditions d'insertion, **d'intégration de vie sociale, de multiculturalisme, d'urbanité, de civilité...** ».

Il est vrai que l'**urbanisme de renouvellement** se caractérise par une méthode permettant de traduire un projet à finalité, avant tout sociale. Hormis cette dimension, il est aussi question d'un **renouveau politique**, car une politique de renouvellement urbain ne peut pas s'appuyer sur la politique dominante de l'action publique visant à l'extension urbaine, au traitement des quartiers difficiles et aux procédures et modes d'action nationaux peut modulables

localement [6]. Il serait plus judicieux donc, de mettre en œuvre une sorte de **volonté politique** (voir chapitre IV) qui permettrait une transformation profonde de ces territoires, en articulant différentes échelles dans une vision globale, inclusive également de tous les acteurs concernés par la production urbaine : état, autorité locale, acteurs privés, citoyens... visant ainsi une logique **démocratique**, de **participation** et de **concertation**.

Cette nouvelle vision devra donc inclure des **montages financiers**, des **partenariats**...etc., (voir chapitre IV p : 72) car des opérations d'une telle envergure sont onéreuses et il est clair que les investisseurs préfèrent acquérir des achats immobiliers en zone périphérique (site ouvert, moins cher, favorisant la standardisation et la rentabilité) plutôt que de s'impliquer dans des problèmes fonciers et de nombreux risques financiers [7]. Tout cela, nous mène à déduire que le **renouvellement urbain** est en quelque sorte : **mener une véritable entreprise de transformation urbaine, sociale et économique**.

III-2. Le projet urbain : une nouvelle approche de la ville.

Roger Cavalier [8] définit le concept de renouvellement (concernant le contexte français) dans un de ces rapports comme suit : « *le renouvellement urbain s'intéresse à la fois au traitement des quartiers victimes de processus combinés, de relégation sociale et de dévalorisation urbaine et au delà, dans le temps le plus long de production de ville et dans l'espace le plus large de la zone agglomérée, la fabrication patiente d'une ville plus équilibrée et dont l'aspect et l'usage serait pour chacun plus équitable. Le renouvellement tend à répondre à une double question :*

1. *La question du devenir, de la requalification, de la recomposition de la ville existante, dans le cadre de 'projets urbains' plus ou moins ambitieux ainsi que la question de l'amélioration de sa gestion et de sa maintenance au quotidien.*
2. *La question de la ville qui continue à s'étendre, fabricant de nouveaux territoires habités qui, selon leur localisation, leur occupation spatiale, et plus largement leur fonctionnalité à l'échelle large de l'ensemble urbain, pourront contribuer à l'objectif de rééquilibrage progressif ou aggraver encore des processus de spécialisation et de marquage. »*

On ne saurait donc parler de **la ville renouvelée** sans faire allusion au '**projet urbain**', puisque ces deux dernières décennies, on a vu se substituer les termes de projet urbain à celui de l'urbanisme. Il ne s'agit pas là seulement d'une substitution de mots mais un dépassement à la fois

historique, politique et technique de l'aspect linéaire, programmateur et standard d'un urbanisme qui a fait émerger jusque là une ville diffuse sans repères ni limites [9].

Malgré que cette notion reste toujours floue, vu l'important éventail qu'elle essuie, il est important quand même d'en définir les principaux objectifs et orientations : **le projet urbain** est considéré donc, comme **une nouvelle approche d'intervention spatiale**, susceptible d'offrir un cadre d'action évolutif et d'autorégulation, ouvert, flexible et efficace, il aspire à rehausser la qualité de vie urbaine et d'essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine [9]. Il prend en compte l'ensemble des données caractérisant un territoire, une agglomération, une commune, du point de vue économique, sociologique, ou culturel, tout en considérant la géographie du territoire, l'histoire des patrimoines existant et en donnant une priorité à une gestion économe et maîtrisée de l'espace[9].

Par la logique des choses, le concept interpelle donc un renouveau de la politique urbaine qui fait de la remise à niveau des espaces urbains et de la concertation des différentes décisions son cheval de bataille. Le projet urbain reste un cadre très large d'interventions et de réflexions pouvant s'échelonner selon différentes échelles (globale, locale, ponctuelle), et prendre aussi plusieurs aspects: **des projets de renouvellement** et de **requalification de l'urbain**, des projets de valorisation de l'espace paysager urbain et naturel, des projets de villes nouvelles, de villes satellites [9] en vue de les réadapter et les réinsérer dans l'armature urbaine.

III-3. Ville renouvelée et concepts transversaux :

Le **recyclage urbain** en plus de ses objectifs de renforcer la qualité de vie des zones urbaines et d'y maintenir population et activités, s'inscrit aussi dans les **préoccupations de la ville durable** (voir chapitre VI) pour lutter contre l'étalement urbain. Ce dernier a engendré un grand nombre de désagréments, notamment une baisse de vitalité des villes et une menace foncière.

Face à la logique de **densification** qu'inclue le **renouvellement** vient s'opposer celle d'une **dé- densification**. En effet, des actions concrètes de dé- densifications sont engagées dans certaines villes moyennes Françaises et Européennes [10]. L'objectif visé est l'aération des tissus urbains par la transformation des friches en espaces verts et par la révision des POS afin de favoriser les îlots ouverts en amendant la règle de l'ordre continu. Tout ceci présente des tentatives de réduction de l'effet d'**entassement** et de **densité** des trames urbaines. Arrivé à ce stade, il est important de s'interroger sur la réelle signification de '**densité urbaine**' et sur la relation qui lie renouvellement et densité, qui paraît ici comme étant assez ambiguë !

Le terme de densité qui veut mesurer des rapports d'occupation par rapport au sol est de ce fait polysémique, car il est souvent employé sans que l'on précise ni le numérateur ni le dénominateur [11]. Il existe donc plusieurs types ou cas de densité : celles des populations résidentes, des populations qui travaillent, la densité en rapport aux occupations du sol...etc. Ce qui fait que les opérations de renouvellement urbain ne peuvent se traduire de façon simple en termes de densité (George Perec explique cela dans son article par le fait que chaque opération de renouvellement peut induire des cas de densité pouvant évoluer dans un sens comme dans un autre) [11]. Il est vrai qu'on rapproche souvent le concept de densité de celui de renouvellement, mais en réalité ce dernier ne s'occupe pas seulement de renverser des dynamiques négatives dans les quartiers délabrés par des démolitions- reconstructions et des densifications des quartiers d'habitat social, mais il s'intéresse également : à réguler les urbanisations futures et le développement des territoires, à améliorer le cadre de vie des habitants et à lutter contre l'étalement urbain démesuré.

A ces propos, Alain Avitabile [10] explique dans son article que le renouvellement urbain s'étendant sur un champs assez vaste, **arbore des discours provenant d'acteurs différents**, leur raisonnement ne s'applique forcément pas aux mêmes échelles ni par les mêmes opérations. Il ajoute que les approches de **la ville renouvelée** et des notions telles que la densité urbaine, diffèrent d'un contexte à un autre (que se soit le contexte géographique, culturel, politique ou autre : par exemple la politique de renouvellement urbain en France n'est pas la même que celle des villes compactes et durables en Angleterre).

Ce qu'il faudrait retenir ce n'est pas les altercations entre tel discours ou autre concept ; mais ce qu'il y a, par contre lieu de citer est que : **la notion de renouvellement urbain dépasse largement les questions de morphologie sans pour autant les nier, elle va dans le sens de mise en place de véritables stratégies et démarches qui se focalisent sur les motivations des usagers, en étant attentifs à leur attentes, c'est d'ailleurs un raisonnement en terme de population** [10].

III-4. Ville renouvelée : critiques et controverses.

Après les différentes conceptualisations de la ville renouvelée qu'on vient de citer, certains professionnels de la question urbaine reprochent à la notion son caractère **vague et ambigu** [12]. Il existe également un enchevêtrement et une complexité entre les différentes conceptualisations qui convergent vers la même notion. D'après leur vision des choses, le renouvellement urbain français, par exemple, n'est autre qu'une appellation plus neutre des

opérations, trop bien connues, de **démolition – reconstruction** de l'habitat social. Ces derniers dénoncent de telles procédures, car ils ne voient pas en la démolition de l'urbain (notamment les grands ensembles et les citées-dortoirs) une solution adéquate aux dysfonctionnements sociaux. Toujours d'après ces mêmes groupes, le relogement des habitants est une question qui devrait être préalable à toute réflexion de démolition, or celle-ci ne semble émerger qu'en bout de chaîne ce qui augmente les pressions sur le marché du logement social et ne fait qu'engendrer d'autres problèmes.

Une autre catégorie de professionnels (entre autres des urbanistes) pense que la ville est un système tellement complexe qu'il serait vain de vouloir améliorer son fonctionnement et sa qualité de vie en s'acheminant dans des démarches de **récupération urbaine**. D'autres ne croient pas en le bien fondé d'une participation efficace des habitants. Les avis restent donc bien mitigés entre une stigmatisation et une sacralisation des notions. Pourtant Jane Jacobs [13], qui ne possède ni un diplôme d'architecte ni celui d'urbaniste, n'a pas hésité à formuler son avis sur la question, en expliquant que : *« la ville peut se renouveler à partir d'elle-même, en puisant dans ces propres forces. En pratiquant un urbanisme du coup par coup, et en mobilisant ses habitants quartier par quartier. On ne doit pas envisager un gigantesque déménagement spectaculaire et onéreux, mais des actions ponctuelles qui s'inscrivent dans une reconquête de tous les territoires de la ville par ses citoyens. Ainsi la rue n'appartient plus seulement à l'automobiliste et le trottoir redevient un lieu de rencontre, de vie sociale, de jeux pour enfants...les principes qu'il convient d'appliquer afin de donner à un grand ensemble et ses abords, sont identiques à ceux qui s'appliquent à n'importe quelle zone à faible animation. Les urbanistes doivent diagnostiquer quelles sont les conditions nécessaires pour générer la diversité qui fait défaut : manque de mélange de fonctions primaires, blocks trop grands, insuffisant mélange de bâtiments d'époque et de typologie différentes, densité de population trop faible. Puis il faut pallier les manques, le plus souvent en opérant de façon graduelle et pragmatique »*.

Ce qu'il y a lieu de noter, c'est que 'Reconstruire la ville sur elle-même', comme toute intervention de grande envergure, confronte des difficultés multiples ; que se soit d'un point de vue théorique ou opérationnel. Néanmoins l'objectif reste clair, c'est de coordonner des actions menées à différentes échelles et dimensions (politique, économique, urbaine et culturelle) afin de **recomposer une ville de demain** qui serait tout bonnement agréable à vivre. Ces actions seront fonction d'un contexte spécifique, ce qui rend **le projet de renouvellement unique pour chaque ville**. La réussite de cette entreprise dépendra en tout premier lieu de la **cohérence de l'ensemble**

des actions et d'avoir un **esprit d'anticipation**, mais surtout de se garder de refaire les erreurs des interventions antérieures (telles que la rénovation urbaine qui a perdu de sa vigueur en une courte période d'application, voir chapitre II pp : 38 - 39).

III-5. Territoires à renouveler et Opérations impliquées :

Reconstruire la ville sur la ville : une tendance qui correspond - globalement- à la reconquête des territoires déperis au sein des villes et leurs remises à niveau. En effet, qu'il s'agisse d'améliorer une qualité de vie, de revaloriser des quartiers dégradés, de booster les investissements économiques dans des zones en mal d'activités, ou de réanimer un cadre et une cohésion sociaux, toutes ces investigations s'insèrent parfaitement dans la logique de la notion. Ceci nous permet de constater la diversité que peut inclure une telle opération, de part:

1. La diversité des territoires à renouveler : il s'agit ici des contextes changeant d'une ville à une autre. C'est-à-dire les évolutions urbaines qui sont influencées par des facteurs forcément différents d'histoire, d'économie, de décisions politiques, de culture...etc. et dont les interactions donnent naissance à des situations multiples ; parfois cela implique des dysfonctionnements et donc un dépérissement de territoires différents.
2. La diversité des opérations impliquées dans la reconstruction des villes : Cette dernière dépend indéniablement de la diversité des territoires concernés et des situations rencontrées. Mais aussi des différentes conceptualisations que l'on accorde à la notion de '**ville renouvelée**'.

Par exemple en France il existe trois types de renouvellement urbain [14] : des opérations lourdes menées dans les grands ensembles, le renouvellement des implantations industrielles et la forte réduction des installations militaires en zone urbaine qui a donné naissance à des friches généralement dotées de situations stratégiques en milieu urbain, il comporte aussi des opérations de revalorisation de différentes tailles.

En Angleterre, le concept utilisé est plutôt celui de la régénération urbaine [15]. Cette dernière s'inscrit davantage dans les préoccupations de la ville durable (et la ville compacte), de la qualité des espaces publics, du renouvellement de sa ceinture périphérique composée de quartiers défavorisés, afin d'éviter l'éclatement du tissu urbain et de protéger les acquis de la planification urbaine.

Les questions de reconstruction des villes arabes, et notamment Maghrébines se tournent vers le devenir des médinas et leur insertion dans la ville contemporaine [16]. Ainsi que la

résorption de l'habitat insalubre et informel souvent évoqué dans ces villes et plus globalement dans l'ensemble du tiers monde.

Ceci n'exclut en rien le fait qu'il y est des préoccupations en commun entre telle ou telle vision de la ville reconstruite, mais pas de modèles prédéfinis ! Ce qui explique **la pluralité des stratégies** entreprises et des opérations impliquées.

Dans ce qui va suivre nous allons essayer de donner de façon très générale (c'est-à-dire par rapport à l'ensemble des visions existantes) : d'abord une typologie englobant les terrains urbains à recycler. Ensuite, les différentes opérations qui rentrent dans le cadre de la ville renouvelée et dont le but seraient de remettre à niveau les zones en question. Mais avant cela nous essayerons de comprendre les mutations et les motifs qui ont donné naissance à des territoires urbains déperis qui interpellent justement ce type d'opérations.

III-5-1. Mutations urbaines, dévalorisations et motifs de renouvellement :

La composition et évolution des villes dépendent de deux types de mutation urbaine : d'une part l'extension périphérique, et d'autre part ce que l'on nomme les sédimentations successives [17], c'est-à-dire la réutilisation de terrains ou de secteurs déjà usagés une première fois. Cette deuxième catégorie d'urbanisation est plus complexe que la première, car plusieurs facteurs rentrent en jeu simultanément : les opérations foncières, le financement, les politiques d'aménagement...etc., à ce sujet nous pouvons distinguer [17] :

- Les mutations progressives de ces terrains urbains, l'exemple d'un pavillon qui cède la place à un petit collectif, ou une mutation parcelle par parcelle selon les disponibilités foncières et les décisions d'investisseurs publics et privés.
- Les mutations par bond : c'est-à-dire tout un secteur qui lâche, ou un quartier résidentiel qui devient un lieu d'activités plus intense.

Les mutations des tissus existants reflètent une sorte de continuation de l'évolution urbaine, cela reste spécifique à certaines zones, qui ont pu bénéficier de nouveaux éléments d'investissements publics ou privés. La captation des investissements contribue à la diminution des évolutions négatives (dégradations).

Mais en l'absence d'une stratégie qui viserait à une cohérence globale, l'ensemble de ces mutations urbaines reste hétérogène. Dans certains cas, cette revitalisation partielle et spontanée peut même accentuer la vétusté d'autres secteurs urbains, notamment les plus anciens d'entre eux. Ceci rend parfois inopérant leur réutilisation à cause d'un manque d'investissement à leur niveau, ou bien de leur taille qui se révèle trop importante, ou pour les cas qui réclament de grands sauts qualitatifs ou quantitatifs. Les opérations au cas par cas (au fil de l'eau) se retrouvent alors sans

grande portée. La nécessité d'enclencher une opération de renouvellement et de réhabilitation (réfléchie) devient plus qu'importante.

Mais arriver à ce stade, on ne peut que s'interroger sur la nature des motifs qui ont bloqué voire dévalorisé tel ou tel territoire urbain. **Pourquoi des espaces qui ont été conçus pour accueillir une fonction précise, un usage spécifique en un temps donné, se voient abandonnés, transformés en friches ou alors dénués de tout sens ?** Pour répondre à ces questions, nous avons tenté de rassembler dans le paragraphe suivant, les principaux motifs qui peuvent engendrer de telles situations [17] :

- **L'obsolescence technique des bâtiments** : c'est le cas de bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Les usagers, en raisons des progrès techniques qui s'offrent à eux (les isolations thermiques, acoustiques, les différents réseaux performants : électriques, de plomberie...etc.) et de l'amélioration de leurs capacités financières préfèrent investir des secteurs plus 'modernes'.
- **Certains types d'urbanisation** : qui deviennent inadaptés pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres, l'**étroitesse** des réseaux viaires : en somme ce sont les **conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains**. L'accumulation de ce genre de dysfonctionnements font opter les pouvoirs publics pour des solutions aussi radicales que la rénovation urbaine, ou alors des travaux carrément de grande envergure tels que ceux menés par Haussmann à Paris (voir chapitre II).
- **L'obsolescence de certaines formes urbaines** : On vise ici les zonings de l'ère fonctionnaliste et l'adoption d'une architecture d'urgence suite aux crises de logement. Certains choix se sont révélés, avec le temps, particulièrement rigides et inadéquats.
- **L'évolution en taille comme en structure de l'agglomération** : l'extension périphérique et le transfert de la majorité des territoires vers les espaces horizontaux en frange de la ville, a fait émerger des friches industrielles, des quartiers inanimés, voire la dévitalisation de noyaux centraux en raison d'une concurrence qui devient de plus en plus difficile avec la périphérie.

Ces facteurs se chevauchent dans les territoires urbanisés pour refléter la dégradation et l'abandon de pans entiers, ce qui influe sur l'image d'ensemble de la ville.

- **Les dévalorisations liées à l'urbain**: la dévalorisation de l'urbain s'accompagne de pertes de valeurs des biens immobiliers pour les différents propriétaires. Pour les locataires et les usagers des quartiers en question, cela représente une perte de leurs

logements, de leur environnement. Dans le cas des secteurs de l'industrie, c'est une menace pour les salariés, une perte d'exploitation, et d'activités [17].

Les dévalorisations liées aux dépérissements urbains ne s'arrêtent pas là, elles touchent également la perception que l'on peut avoir des espaces, les sentiments d'appropriation et d'appartenance à des lieux qui se perdent. De telles conséquences réclament en urgence **une remise à niveau**.

III-5-2. Essai typologique des territoires urbains à renouveler :

Les territoires à renouveler dans une ville peuvent être d'une grande diversité; nous avons fait remarquer auparavant que cela dépendait de facteurs changeants d'une ville à une autre. Dans le cadre de notre étude nous avons essayé de constituer une typologie assez globale.

III-5-2-1. Les tissus historiques, les centres anciens, les vieilles villes :

Les noyaux historiques ont toujours représenté, toutes cultures confondues, le lieu d'échange, d'habitation, de rencontre et de commerce par excellence d'une ville [18]. Au delà de cela, ils sont l'âme et la composante la plus importante des villes et de leurs identités. Malheureusement les mutations et les bouleversements survenus aux temps contemporains, ont permis à des germes néfastes de se proliférer au sein même de ces espaces privilégiés, menaçant ainsi non seulement un cadre physique, mais aussi une valeur historique, et la symbolique d'un vécu devenu proie aux dégradations multiples[19]. Ils souffrent généralement de problèmes de détériorations, et une sorte d'inadaptation aux conjonctures urbaines contemporaines.

Pour les villes du monde développé, les centres subissent des phénomènes de vacance de leurs immeubles, des secteurs d'activité, du commerce de détail, surtout avec le foisonnement des centres commerciaux périphériques.

Dans le monde arabe, les médinas connaissent une grande activité commerciale qui se rapproche des Bazars, et qui contribue à leurs congestions, et la dégradation de leur image [16].

III-5-2-2. Les quartiers d'habitat ancien mixte :

Souvent péricentraux, quelque peu oubliés et vieillissants. Ils ont généralement perdu leur capacité à se régénérer. (Nous citerons le cas des faubourgs et autres excroissances des centres anciens)[20].

III-5-2-3. Les quartiers type grands ensembles :

Ils englobent les quartiers périphériques des villes contemporaines. Ils sont mis sous le feu de l'actualité dans les questions de renouvellement urbain, à cause d'une réalité qui nourrit des processus de déqualification, de répétition d'un modèle unique (inadapté aux exigences des

habitants) et de marquage. Ils ont été souvent mêlés aux politiques de réparation, et de rénovation par les autorités publiques (notamment en France) [20].

III-5-2-4. Les territoires importants qui connaissent des phénomènes de vacance :

Leur perte de valeur est due à l'évolution des activités économiques. Souvent bien placées, ils ne comportent pas d'habitat ou très peu. Ce sont donc: les entreprises et sociétés dévalorisées, les anciens sites militaires et les casernes, les friches industrielles, les anciens docks ou silos, les emprises portuaires, les gares de marchandises, les zones minières et sidérurgiques,...etc. En bref, ce sont les sites urbains qui sont entrés durablement dans une spirale de déqualification et d'abandon. Ils constituent un enjeu de taille qui peut contribuer à renouveler la ville, et lancent aux pouvoirs publics des défis de maîtrise [20].

III-5-2-5. Les quartiers informels, l'habitat précaire et les bidonvilles :

Il s'agit de l'autoproduction de la ville, un phénomène très présent dans les villes du tiers monde. Leur devenir, leur durabilité, l'insertion de leurs habitants dans la société, font souvent office de points de vue divergents. L'exemple des bidonvilles est le plus révélateur de cette divergence. Certains pensent qu'il faut essayer de les maintenir tout en améliorant la qualité de vie de ses habitants et les intégrant progressivement dans l'ensemble du cadre social (voir exemple Curitiba / Partie analogique p : 231). Les pouvoirs publics quand à eux, procèdent par la résorption de ce type de concentration en contre partie de logements sociaux à faibles valeurs locatives. Cette solution n'est pas forcément la plus efficace puisque, faute de stratégies d'ensemble, ces taudis réapparaissent ailleurs dans le tissu urbain et deviennent un moyen efficace pour l'obtention d'un logement [21].

Ce type de territoires requiert une gestion efficace tournée d'avantage vers la recherche de la cohésion sociale et le rééquilibrage des droits de citoyens.

III-5-2-6. Espaces, voies, qualité de services : en quête d'amélioration.

La reconquête des territoires urbains concerne également les espaces publics, les équipements et bâtiments de type culturel qui se sont dévalorisés, mais aussi les voies de communication, l'amélioration des réseaux de transport et l'amélioration des possibilités de stationnement, des préoccupations d'ordre environnemental, la réduction de la consommation d'énergie, la réintroduction de la nature dans l'urbain...etc.

III-5-3. Les opérations impliquées dans la reconstruction de la ville sur elle-même :

La constitution d'une typologie des terrains urbains qui souffrent de dévalorisation nous a permis de constater la possibilité de présence de symptômes de dégradation en commun pour les villes. Ceci n'empêche pas la diversité des situations locales et par la même une diversité des

stratégies d'intervention. On peut avancer qu'il s'agira de **prendre en considération les données du contexte traité, et de développer des modalités et des opérations d'intervention en conséquence de la conjoncture présentée.**

Reconstruire la ville sur elle-même est un projet urbain d'une grande importance qui arbore une problématique radicalement différente de l'urbanisme d'extension. Ce dernier est comparable à un processus continu de création de valeurs, par des actes techniques (d'aménagement), et actes réglementés (octroi de droits de construire). Les principales questions auxquelles il se réfère sont les affectations des valeurs, le préfinancement de certains équipements, et les éventuelles politiques foncières d'anticipation, donc les opérations interviennent de façon séquentielle [17].

L'urbanisme de renouvellement par contre, s'intéresse aux secteurs déjà urbanisés qui doivent changer d'affectation, et acquérir une nouvelle valeur. Il faut alors savoir travailler plusieurs aspects en concomitance : d'abord **Analyser, Débattre** (entre les différents acteurs : habitants, propriétaires, collectivités publiques, acteurs privés...etc.), **Projeter**, pour ensuite **envisager des actions et interventions** telles que : réaménager, réhabiliter, restaurer, démolir, reconstruire, moderniser, conserver, reconvertir...etc. [17]

Le type d'opérations utilisé ne se limite pas aux seules opérations urbaines que nous venons de citer, il s'agit aussi de **recréer de la richesse** dans ces territoires dévalorisés et donc d'entreprendre des réactivations économiques, de **réviser les politiques** des autorités publiques, **d'améliorer la prestation de services** urbains (transport, espaces extérieurs, stationnement), mais aussi **d'accompagner les usagers** de ces espaces par leur sensibilisation, leur relogement ou autre. L'intervention de toutes ces opérations se fait donc **simultanément**, prenant en considération à chaque étape l'intermittence de nouveaux facteurs (financiers, politiques, sociaux...etc.), ce qui requiert un cadre d'action particulièrement flexible pour une bonne réussite de l'opération globale.

Considérer l'ensemble des opérations qui peuvent entrer dans les préoccupations de la ville renouvelée s'est avéré assez difficile et même délicat, si l'on examine la complexité du phénomène. Néanmoins nous avons quand même répertorié de façon globale et brève les principales interventions envisagées, que l'on a intentionnellement séparées suivant les territoires à renouveler, ainsi que les différents enjeux de cette démarche (voir chapitre IV).

Il nous a semblé important de signaler que la majorité de ces opérations ont déjà existé mais dans le cadre d'interventions ponctuelles d'amélioration et de modernisation. Dans le cas de cette étude, il s'agira de formuler les principales opérations de renouvellement qui pourront

éventuellement être inscrites dans des stratégies globales réfléchies et cohérentes pour une remise à niveau des villes.

III-5-3-1. Opérations pour les espaces résidentiels et d'habitat mixte :

Deux types d'intervention sont envisageables :

- D'une part la **rénovation urbaine** (démolition - reconstruction) de certains tissus, et la recréation d'un nouveau maillage. Ce type d'opération est plus fréquent malgré les difficultés de relogement et les oppositions conférées à ce sujet. Car la démolition et le remplacement de l'habitat préexistant ne sont pas considérés par certains professionnels de la question [22], comme la meilleure solution pour améliorer la qualité de vie des usagers. Ils pensent que remédier aux problèmes sociaux ne passe pas inévitablement par le remplacement total de leur environnement urbain. C'est la qu'intervient la deuxième catégorie d'opérations.
- **Conservation du parc bâti et sa revalorisation**, on peut citer l'exemple des **OPAH**, (**O**érations **P**rogrammées d'**A**mélioration de l'**H**abitat), fondées en France il y a à peu près une vingtaine d'années mais qui mériterait quand même d'être enrichis, car il ne s'agit plus seulement d'améliorer le bâti mais aussi de le gérer et le transformer [23]. En somme nous visons des opérations qui envisagent d'inverser les dynamiques d'évolution négatives qui se sont développées dans certains secteurs, de maintenir les capacités résidentielles initiales, tout en introduisant de nouveaux éléments : tels que la mixité des tissus à caractère uniquement résidentiel par un changement d'orientation (introduction du secteur d'activité), le tourisme patrimonial et urbain peuvent aussi être considérés comme une alternative de revalorisation. Tout ceci peut s'accompagner néanmoins de démolitions très sélectives (pour les cas d'obsolescence irréductible) [22] et la conservation d'éventuelles activités apparues spontanément.

III-5-3-2. Opérations pour les espaces d'activités :

Ce type de territoires constitue un important enjeu pour la ville, leur remise à niveau permet d'enrichir les fonctions urbaines locales, voir faire accéder l'agglomération à une place plus intéressante de compétition dans l'armature urbaine. Pour cela plusieurs procédures se distinguent [22] :

- Rester dans le domaine de l'activité (lorsqu'il s'agit d'industries ou d'entreprises), mais en le modernisant: substituer un ensemble d'entrepôts, de magasins ou de hangars par exemple par un ensemble logistique, introduire le multimédia de tout genre, varier l'ensemble des activités mono industrielles préexistantes. Cette possibilité permettra

d'augmenter le taux d'activités culturelles et de diversifier les usagers fréquentant le secteur.

- Changer carrément de domaine d'activités en s'orientant vers les loisirs, et les équipements divers : dans ce cas on peut aussi bien démolir que reconverter des bâtiments.
- Evoluer vers des tissus mixtes, ce cas est plus fréquent et réclame beaucoup plus de démolition sauf la conservation de certaines installations pour des fins culturelles (voir pp : 86, 87).

Parvenir à une mixité fonctionnelle et sociale reste parmi les objectifs principaux de toute action de renouvellement, sauf pour le cas des zones urbanisées précédemment à la période des grandes opérations fonctionnalistes qui sont généralement déjà mixtes.

III-5-3-3. Opérations de remise à niveau des services, reconquête des espaces publics : vers le rétablissement d'une image.

Places, placettes, jardins, cœurs d'îlots, équipements à caractère culturel; tout ces espaces de rencontres, d'échanges et de richesses susceptibles d'avoir perdu leur essence et leurs valeurs initiales, doivent impérativement être **rechargés de sens**. Leur prise en charge revient au service publics : le mobilier urbain, les méthodes de traitement des espaces publics, l'introduction de la nature dans l'urbain et bien d'autres efforts doivent être fournis dans ce sens.

Les **curetages** sont aussi à envisager pour reconquérir les tissus urbains et la ville de façon plus générale. Cela consiste en l'éradication des constructions additionnelles (incrustées généralement dans des espaces publics à l'origine libres), faire disparaître les bâtiments parasites, redonner air et soleil au tissu, rétablir aussi des paysages [19].

Le renouvellement d'une ville s'attache sans doute, à changer ses voies: d'en améliorer la desserte, d'en modifier l'usage, le statut, la configuration ou l'image, de transformer ou reconverter les parkings et les espaces de stationnement, s'ils occupent des terrains urbains importants ayant des possibilités de réaménagement.

L'automobile a renouvelé l'usage de la ville et a démontré sa très grande plasticité, en retour, les voies qui lui sont spécifiques présentent peu de capacité de mutation et par la même contribuent à figer les villes. Ce qu'il faudrait avant tout c'est surtout **substituer** [24] :

- La notion d'**accessibilité** (dans le sens capacité d'un réseau de donner accès à différentes destinations) à celle de **mobilité**.
- la notion de **parcours** (les voies qu'on emprunte en même temps que les lieux ou l'on fait halte) à celle de **déplacement** (aller d'un lieu à un autre) ou de **circulation**.

Privilégier ces deux notions signifie valoriser la qualité de service globale du réseau viaire. Un autre objectif à atteindre serait de diminuer l'effet de dépendance à l'automobile, par **l'imagination de nouveaux modes de mobilité** : vélo, rollers, la renaissance du tramway, les randonnées urbaines. C'est tout simplement l'introduction de nouveaux rythmes qui vont côtoyer l'automobile et le piéton pour restituer aux voies une **mixité d'usage** et de pratique [24].

III-5-3-4. Les points en commun entre les opérations :

Entre cet ensemble assez contrasté d'opérations envisageables dans la perspective de la ville renouvelée il existe des points en commun qui caractérisent de manière générale les interventions de reconstruction et d'amélioration de la qualité de vie [22] :

- **La modernisation du parc bâti**; qu'il s'agisse de démolition, de reconversion, de réhabilitation ou autre, l'objectif final serait de réadapter le tissu urbain aux exigences des futurs usages, et de procurer une certaine longévité aux bâtiments.
- **L'intégration à la ville**; serait un deuxième objectif à atteindre: que se soit recomposition du tissu préexistant ou carrément la recréation d'un parcellaire, l'idée serait de se rapprocher de la taille moyenne des îlots, et de la trame initiale qui forment les quartiers de la ville (se rapprocher d'une échelle humaine), et de créer au sein de ces secteurs des espaces semblables à ceux qui existent dans l'agglomération (renforcer l'identité par des éléments symboliques de rappel, des repères...)
- **Le renouvellement et la mixité des fonctions urbaines** : diversification, mixité et enrichissement tels sont les mots clés de cette entreprise, qui peut s'acheminer sur des programmes lourds (centres commerciaux), mais aussi sur des actions plus diffuses (évolution de l'artisanat, de certains commerces de tourisme...); afin de redéfinir les fonctions de la ville, lui permettre d'occuper une position privilégiée et concurrentielle dans l'armature urbaine.
- **La complexité des actions et leur enchevêtrement** : il s'agit peut être du point le plus caractéristique dans le projet de reconstruire la ville sur elle-même, et qui le distingue des autres opérations ponctuelles d'amélioration de l'urbain. Car cette intervention met parallèlement en jeu plusieurs dimensions (politique, économique, sociale, urbaine), demande une diversification professionnelle (par la reconsidération des tâches de chacun qui devront être plus à l'écoute des usagers), l'enrichissement des pratiques existantes et l'utilisation d'un corpus politique, administratif et financier nouveaux.

Conclusion du chapitre:

En résumé de ce qu'on a évoqué jusque là, on peut déjà déduire que renouveler une ville et recycler ses espaces existants n'est pas une chose aisée. Cela revient essentiellement à la **diversité** du champ brassé, la **multiplication des territoires concernés et des opérations impliquées**, leur différence et surtout les **enjeux politiques, économiques et sociaux** qui entrent en considération. Les **stratégies** mises en œuvre devront se faire à **une échelle d'ensemble** tout en articulant **des échelles mineures** (locales ou ponctuelles) et ce, pour une bonne maîtrise des ouvrages car, le renouvellement urbain se veut avant toute chose être **opérationnel**. Cette idée renvoie vers la dimension temporelle car il s'agit bien d'un projet de développement à **court, moyen et long terme** : il faudrait penser en amont et en aval aux mutations et changements potentiels.

Le renouvellement urbain vu de cet angle, se présente comme étant la solution adéquate pour améliorer la qualité de vie des villes, reconquérir leurs espaces anciens, établir une certaine équité sociale par l'implication de l'ensemble des acteurs de la ville et précisément ses habitants, par leur participation active et leur concertation sur des décisions dont ils seront logiquement les premiers bénéficiaires. Sur un aspect urbanistique et architectural le renouvellement veut revenir à des échelles humaines, revaloriser les espaces publics pour renforcer les liens de citoyenneté, d'attachement et d'appartenance à un tout homogène et complémentaire.

On aimerait toutefois, préciser qu'il ne s'agit pas là, de vanter les mérites d'un discours hasardeux et de le faire passer pour une solution miracle, mais simplement de mettre en évidence la pertinence de ses objectifs (émis en théorie), surtout dans un contexte actuel d'une ville (telle que Constantine), qui est entrain de se défaire perdant moyens et image et se confondant avec une production urbaine dominée par les forces du marché.

Le renouvellement urbain a fait l'objet de nombreuses réflexions ainsi que des essais de mise en œuvre qui montrent une certaine capacité à provoquer un mouvement d'adaptation aux objectifs, moyens et méthodes. Il faudrait parvenir maintenant à des transformations d'attitude, des anticipations, une véritable maîtrise des projets, en somme : **faire valoir une nouvelle culture urbaine**.

Cette ébauche de compréhension de cette notion et des concepts qui font l'objet de notre étude n'est pas suffisante pour tenter de cerner l'approche dans sa globalité, les chapitres suivants nous permettront une plus profonde assimilation **des stratégies de reconstruction de la ville sur elle-même**.

Les références :

- [1]: ROUSSEL, François Xavier. « Des ambitions pour la ville », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 62 – 66.
- [2]: GILLON, Etienne. MOREAU, Claude. MOREAU, Jean-Louis. Pluri dictionnaire le Larousse, Ed : Librairie Larousse, Paris, sep 1985, pp : 1180 – 1181.
- [3]: RENAUDIE, Serge. Saint-Dizier : « une réactivation urbaine », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 71 – 77.
- [4]: DESJARDINS, Marion. « Le renouvellement urbain: l'urbanisme au service du social », (Les dossiers ville, DIV), [En ligne] <http://www.ville.gouv.fr/>, août 2002.
- [5]: ROUSSEL, François Xavier. Sep – octobre 1999 Op. Cit. pp : 64.
- [6]: Idem, pp : 65.
- [7]: ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. (Traduit en Français par : GILBERT, Claudine. DURIAU, Jean.) « Des villes pour une petite planète », Ed : le moniteur, novembre 2000, Paris, p : 55.
- [8]: Rapport de CAVALIER, George. Nouvelle recommandation pour la négociation des contrats de villes de la nouvelle génération (2000-2006) / présenté a Claude Bartolone, mai 1999. [En ligne] [http : // www.perso.wanadoo.fr](http://www.perso.wanadoo.fr) (décembre 2003)
- [9]: « Le projet urbain au Maroc : Quelles perspective », [en ligne] (site du ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme), [http// www.marocurba.gov.ma/](http://www.marocurba.gov.ma/) (consultation : juin 2004).
- [10]: AVITABILE, Alain. « Lutte contre l'étalement urbain et le renouvellement urbain: densification ou dé densification? » (Point de vue sur le renouvellement urbain), [en ligne] [http// www.urbanistes.com](http://www.urbanistes.com) (La société française des urbanistes) ,2001
- [11]: PIRON, Olivier. « Renouvellement urbain : Analyse systémique », [En ligne] [http// : www.ambrafrance-ma.org/cjb](http://www.ambrafrance-ma.org/cjb) (Décembre 2003), pp : 99 – 101.
- [12]: ARNAUD, Alain. BERTHEL, Jean Marc. « Synthèse des ateliers du réseau Rhône Alpes consacré a la réflexion des professionnels DSU sur le thème du renouvellement », [En ligne] :[http// : www.inter.irdsu.net.fr](http://www.inter.irdsu.net.fr) ,2002.
- [13]: PAQUOT, Thierry. « Le renouvellement urbain », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – p : 57.
- [14]: PIRON, Olivier. (Décembre 2003), Op. Cit. pp : 9 – 12.
- [15]: SCHAWCH, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », Ed : adef, Paris 1998, pp : 73- 79.
- [16]: CHALINE, Claude. « Les villes du monde Arabe », collection géographie, Ed : Masson, 1990, pp : 132 – 140.
- [17]: PIRON, Olivier. (Décembre 2003), Op. Cit. pp : 12 – 24.

[18] : BOFILL, Ricardo. ANDRE, Jean Louis. « Espace d'une vie », Ed : Odile Jacob Yaris, Sep 1989, pp : 189 – 218.

[19] : Idem, pp : 120 – 135.

[20] : ROUSSEL, François Xavier. « Des ambitions pour la ville », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouveau urbain – pp : 62 – 66.

[21] : GRANOTIER, Bernard. « La planète des bidonvilles : perspective de l'explosion urbaine dans le tiers monde », Ed : le seuil, France, 1980, pp : 27 – 30.

[22] : PIRON, Olivier. (Décembre 2003), Op. Cit. pp : 12 – 29.

[23] : SCHAWCH, Paul. 1998, pp : 23 – 28.

[24] : BRES, Antoine. MARIOLLE, Béatrice. « Changement de voies ». In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouveau urbain – pp : 78 – 80.

CHAPITRE IV

« ENJEUX ET DIFFICULTES DE LA RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR ELLE-MEME »

*L'atome appartient au passé.
Le symbole de la science, pour le siècle à
venir, est la Toile dynamique.
La Toile est l'archétype déployé pour
représenter tout circuit, toute
intelligence, toute interdépendance, toute
chose économique, sociale et écologique,
toute communication, toute démocratie,
tout groupe, tout système étendu.*

*Kevin Kelly
« Hors contrôle »,
In Des villes pour une petite planète, p : 176*

Introduction :

Dans les premiers chapitres de ce travail on a vu que la ville pourrait-être assimilée à un système en interaction. Elle est sujette à une évolution, des mutations et à des reconstructions continues à travers le temps. Néanmoins, cette évolution peut être entravée à certains endroits et se poursuivre à d'autres niveaux !

Ainsi tandis que les périphéries des villes continuent à s'étaler parfois démesurément, des pans urbains entiers se retrouvent bloqués, engagés dans des dynamiques négatives, c'est à dire que leur renouvellement ne se fait plus spontanément. Leur inertie n'est pas ponctuelle elle entraîne la dévalorisation et le dépérissement d'une image d'ensemble et d'un cadre de vie.

Contrecarrer cette situation, revient à développer des stratégies de renouvellement des secteurs déperis et de contrôle des évolutions, éventuellement anarchiques des secteurs périphériques. Cela correspond à **combattre parrallèlement sur différents fronts**.

C'est essentiellement à cela que devrait correspondre l'**élaboration de stratégies de reconstruction de la ville sur elle même**. Dans ce chapitre il s'agira de mener une étude relativement approfondie concernant les **enjeux** qui rentrent dans le cadre de refaire la ville sur la ville , **les difficultés** qu'on peut confronter lors d'un tel projet et bien sûr les actions à mener pour garantir une réussite des actions. On a donc mit l'accent sur les aspects opérationnels de ce type de projet.

Pour cela on a délibérement séparé les différentes dimensions politique, foncière, sociale et économique. Une telle démarche permet une meilleure assimilation de l'importance de chaque enjeu, des risques encourrus et des réussites escomptées. En réalité, ces derniers se retrouvent extrêmement reliés, leur enchevêtrement est complexe, cependant leur analyse nous apparaît indispensable, car **renouveler une ville** correspond avant tout à **renouveler :**

- ▶ **visions et ambitions.**
- ▶ **méthodes et moyens.**
- ▶ **pratiques et actions .**

IV-1. Les enjeux politiques et de gestion :

Adhérer à une logique de renouvellement d'une ville ne peut se faire en référence aux méthodes classiques, et aux politiques urbaines antérieures, à ce sujet Olivier Piron explique cela dans son ouvrage par le fait [1] : « *qu'il s'agit moins de réaliser un objet défini à l'avance que d'inverser des dynamiques négatives et d'amorcer un processus de conception, puis de réalisation intégrée au contexte local* ».

Mener **une politique de ville renouvelée** c'est s'occuper **simultanément** : de réhabiliter des quartiers, d'apporter un accompagnement social à leurs habitants, d'effectuer des améliorations dans la prestation de services, du transport, du stationnement, tracer de nouvelles voies, assurer logement, justice, santé et éducation à l'ensemble de la population...etc. La totalité de ces opérations relève d'un acte politique ou plutôt d'une véritable '**volonté politique**'.

Dans cette perspective, un **renouveau des politiques** employées s'impose, ce dernier peut aisément se situer en continuité qu'en rupture avec des pratiques urbaines anciennes. C'est à dire en renforçant quelques unes et occultant d'autres. L'aspect négatif qu'il ne faudrait pas oublier d'améliorer est la **dichotomie** qui se fait entre : **politique urbaine** (au sens où elle s'occupe de l'urbain et de son fonctionnement de manière très générale et par rapport à différentes décisions ministérielles donc sectorielles) et **politique de la ville** (en terme d'action et d'intervention simultanées sur le social, l'économique et le culturel) [2], les nombreux reproches érigés contre les politiques anciennes vont toutes dans ce sens. Nous ferons dans un premier temps référence à celles constatées par le Conseil National Français des Villes (CNV), qui se résument dans ce qui suit [3] :

- La verticalité des décisions et les procédures de planification '**normatives**' voire '**industrialisées**' de l'état, qui ne sont pas du tout adaptées aux besoins ni d'ailleurs aux conceptions locales.
- La consécration d'une énergie colossale de la part des collectivités locales à la poursuite de subventions sectorielles et un suivi de réglementation nationale, plutôt qu'à la conception et à la réalisation de projet urbain authentique qui s'adapte au contexte et aux conditions de développement locaux.
- La mobilisation des acteurs de la ville et du gouvernement qui n'est pas tout à fait à la hauteur des enjeux d'un renouvellement urbain. Elle existe, certes, mais son application reste faible.
- L'investissement souvent lourd de certaines opérations mais sans l'application d'une logique de prévention des évolutions et de gestion concernant les usages.

Les effets négatifs des politiques appliquées dans le monde arabe se rapprochent de façon très significative de ceux constatés par le CNV dans le cas Français. Ceci est parfaitement logique puisque entre les années 60 à 70 (période correspondant à l'indépendance des pays arabes), les états arabes ont fait appel à des experts étrangers (occidentaux), pour mettre au point leurs documents d'urbanisme [4]. Malheureusement les schémas directeurs poursuivis correspondaient à des reprises intégrales et comprenaient les lacunes suivantes [4] :

- La faiblesse, la discontinuité et la sectorisation de la volonté politique.
- Un manque de stratégies urbaines nationales et celui du contrôle de la croissance urbaine.
- La macro - forme urbaine sur la quelle on a mit l'accent dans le but de faire établir un équilibre entre centre – périphérie, au détriment de la qualité des échelles réduites.
- Le manque de structure de coordination et la pénurie des moyens financiers.

A la lumière de ce que nous venons de citer de façon brève, il devient nécessaire de mettre en œuvre un renouveau des politiques urbaines : plus efficace, ouvert et surtout flexible, pour qu'il s'adapte aux stratégies de reconstruction de la ville sur elle-même.

La révision de la dimension politique représente un important enjeu de la ville renouvelée, dans ce qui va suivre nous nous intéresserons à deux aspects qu'il faudrait joindre et faire évoluer afin de s'accommoder à la perspective en question. Cela concernera les principes que devront véhiculer les nouvelles politiques urbaines, ainsi que l'aspect relatif à la gestion politique d'un projet de renouvellement, les stratégies et les éléments nécessaires à son management.

IV-1-1. Le renouveau politique : principes à véhiculer et actions à gérer.

Le renouvellement urbain peut être considéré comme une approche d'intervention spatiale dont les principaux objectifs serait l'amélioration du cadre de vie des habitants, de parvenir à l'épanouissement des citoyens et d'assurer une liaison parfaite et harmonieuse entre les entités qui forment la ville et l'armature urbaine de façon plus globale. Pour ce faire, les politiques appliquées devront être érigées selon des principes et une gestion, qui permettront de réaliser ces objectifs.

IV-1-1-1. Vers une bonne gouvernance urbaine :

La 'bonne gouvernance' vient de plus en plus fréquemment se heurter à la notion de gouvernement, des slogans fusent désormais de toute part pour réclamer : pas **moins d'état mais mieux d'état** [3]. A notre tour nous prodiguons à cette notion, au sein de notre étude, l'ampleur d'un enjeu politique. Que signifie alors cette bonne gouvernance et quel intérêt peut elle apporter dans une logique de ville renouvelée ?

Pour donner une définition très globale de la notion, nous nous tournerons vers celle établie par Patrick Le Galès [5] : «... le terme de *bonne gouvernance* renvoie aux fonctions et actions du gouvernement sans l'idée de standardisation, de rationalité et d'uniformisation. Il suppose une **plus grande diversité** dans la manière d'organiser les services, une **plus grande flexibilité**, une **variété des acteurs**, une **transformation** des formes que peut prendre la **démocratie locale**.... L'autorité locale devient un acteur important certes mais parmi tant d'autres tout comme l'état.

Le concept de gouvernance peut être défini sur le plan sociologique en terme de capacité à intégrer et donner forme aux intérêts locaux, organisation et groupe sociaux d'une part et d'autre part établir une capacité à les représenter à l'extérieur, développer des stratégies plus ou moins unifiées en relation avec le marché, l'état et les autres villes... ».

La bonne gouvernance ainsi perçue renferme en elle une idéologie de démocratie locale participative. Les citoyens prennent part à toutes les décisions et deviennent des acteurs à part entière tout au long des étapes du projet. [6]

Effectuer le passage entre '**gouvernement**' et '**bonne gouvernance urbaine**' est une transformation et un **renouveau** de l'action publique qui est très important surtout dans le cadre de projets de ville renouvelée.

IV-1-1-2. Flexibilité, cohérence et temporalité : pour l'efficacité d'une politique d'ensemble.

Parler de bonne gouvernance urbaine c'est tout autant faire allusion à la nécessaire flexibilité, cohérence et durabilité des actions et décisions politiques. Cela dit nous avons intentionnellement séparé les principes ci-dessus afin de mettre davantage l'accent sur leur importance et le rôle qu'ils peuvent jouer dans l'adoption d'un renouveau des politiques urbaines.

Pour assurer une efficacité optimum d'une politique de ville renouvelée, il nous semble important de mettre en œuvre un cadre de démarche qui dégage les priorités à assurer et les stratégies d'intervention à poursuivre, dans ce qui suit nous tenterons de donner les principaux leviers nécessaires pour entreprendre une telle politique :

- Etablir une **politique globale** (nationale), solidement appuyée par le gouvernement qui donnerait sa vision des actions et des conceptions, qui ferait connaître les stratégies à assurer. Le rôle principal qu'aura à tenir le gouvernement serait la cohérence d'ensemble, pour donner une unité : une sorte d'**ambition nationale**. Ceci doit se faire dans une logique de décentralisation [3].

- Laisser **une marge de manœuvre** et une certaine liberté d'action à **l'échelle locale**, l'existence à ce niveau d'autres acteurs devrait procurer aux projets un aspect de compatibilité avec les échelles supérieures tout en respectant les besoins locaux.
- La **clarification des rôles et des responsabilités**, que devront tenir tels ou tels acteurs dans le management et le pilotage du projet, doivent se faire en amont de l'opération pour éviter tout dépassement ou manque de cohérence. L'importance aussi de **reconnaître** clairement **la place des citoyens** dans toutes les étapes du projet sans exception dans le but d'inverser les logiques traditionnelles [7].
- La politique de renouvellement est régie par différents acteurs, elle concerne différents territoires et confronte l'intermittence de facteurs nouveaux, en plus ses décisions politiques devront être flexibles et évoluer en fonction du contexte. En vue de ces responsabilités et objectifs, on se retrouve carrément dans l'impossibilité d'établir un diagnostic amont clairement défini. De ce fait les problèmes à résoudre, les choix à effectuer et les décisions à prendre seront plus difficiles. Tout ceci conduit les chercheurs à parler de **collectifs d'énonciation** [7]. Il s'agit de donner forme à une sorte de **charte**, un **projet initial** qui jouera **le rôle de guide** (plus qu'un cap à tenir coûte que coûte), pour l'ensemble des opérations et décisions du projet. Olivier Piron définit ce qu'il appelle dans son ouvrage **l'énoncé collectif** comme suit [8] :

« Il constitue une aspiration et une croyance que tout le monde partage et qui oriente l'action de chacun, tout en laissant à chacun le choix de la signification précise qu'il donne à l'énoncé...l'énoncé collectif, à la fois précis et ambigu, a ce fantastique pouvoir de faire converger les énergies et les projets, sans gommer la variété des points de vue et des conceptions ».

- La nécessité de **coordonner** l'ensemble des tâches de façon très cohérente, ainsi que **l'articulation** des temporalités (court, moyen et long terme).
- Accepter et permettre le **changement** surtout en ce qui concerne les responsabilités des professionnels tenus de conduire le projet. Ils devront élargir leur champ de vision et tolérer les transformations dans la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage qui comprendra de **nouveaux paramètres**.

Le renouveau de la politique urbaine dans le cadre d'un renouvellement de la ville devra s'acquitter de la coordination de l'ensemble de ces tâches et responsabilités, de prévoir les retombées et d'enclencher une véritable dynamique de revalorisation et de revitalisation de la ville, sans quoi l'opération risque de rencontrer des obstacles inéluctables.

IV-2. Les enjeux fonciers et leur gestion:

Conduire des opérations urbaines classiques telles que la rénovation ou la réhabilitation lourde réclame impérativement une action foncière. Cette dernière correspond à la conduite des acquisitions nécessaires pour la réalisation des actions retenues. Elle comprend donc différentes modalités qui ne sont autres que : les acquisitions à l'amiable, celles par voie de préemption, ou l'expropriation...etc [9].

Mais quand il s'agit du renouvellement urbain et la conduite de stratégies de reconstruction de la ville sur elle même, la situation change. Car elle convient à mener plusieurs opérations, dans des sites divers, elle implique aussi de nombreux acteurs et elle est sujette à l'interaction d'éléments et de facteurs à chaque fois différents. Cette conjoncture ouvre le champ à des situations foncières nouvelles, le fait est que les opérations concernent des sites déjà occupés. Alors l'impossibilité de maîtriser le foncier est un argument qu'on brandi souvent dans ce type de projet [10].

Il est vrai que conduire une telle entreprise n'est pas une tâche des plus faciles, cela demande beaucoup d'efforts, monter des stratégies adéquates pour l'ensemble des partenaires et surtout cela réclame un **renouveau des pratiques foncières**.

IV-2-1. Les statuts et les situations foncières :

Dans le présent sujet, nous allons essayer de donner les éventuelles situations déliquates et blocages que peuvent rencontrer les actions foncières au cours d'une entreprise de renouvellement. Nous nous intéresserons essentiellement au cas connu en France, à cause du grand nombre d'expériences établies dans ce pays dans un cadre de recyclage urbain. Mais, avant cela nous nous tournerons vers une définition des statuts fonciers dans les villes arabes et plus précisément Maghrébines (pour être dans un contexte proche de celui de Constantine), qui sont dotées de traits originaux (en rapport avec leur culture, leur situation géographique et leur culte), ces derniers devront indéniablement être pris en considération lors des actions foncières.

Nous avons choisi de porter notre étude en rapport avec ces deux cas, pour formuler une idée très globale des situations et difficultés foncières qui pourrait peut être se rapprocher des situations que nous pourrions rencontrer au niveau de notre cas d'étude.

IV-2-1-1. Statuts fonciers dans les villes arabes (Maghrébines) : un foncier aux traits originaux.

Prévoir des stratégies de reconstruction de la ville sur elle même, revient à s'interroger sur l'action foncière à mener. Entre acquisition, expropriation, implication du propriétaire au cours de l'opération... les situations ne manquent pas. Mais avant toute réflexion ou tentative

d'intervention il faudrait s'interroger sur la nature des statuts existants, serait-il possible d'envisager une opération de renouvellement dans tel ou tel secteur sans qu'il y est des blocages importants ? Est-il obligatoire de maîtriser le foncier pour revaloriser une zone ?...etc. Tant de questions restent à voir et vérifier dans le cadre d'une action foncière, et ce pour optimiser la réussite des stratégies et prévoir une issue à toutes les difficultés.

C'est dans cette vision des choses que nous allons donner de façon très brève les principaux statuts fonciers qui existent dans les villes du monde arabe. Leurs traits originaux (par opposition au monde occidental) méritent d'être connus. Certains statuts supposent l'existence de situations déliquates, si l'on envisage des opérations de renouvellement ; mieux les connaître permettra d'avoir une vision d'ensemble et une meilleure considération des choses [11] :

- **Le domaine étatique** : il y a le domaine public de l'état, qui est inaliénable. Quand au domaine privé de l'état lui est parfaitement constructible. Ce dernier comprend les 'biens récupérés' après l'indépendance aux dépens de domaines agricoles et périurbains. Il faudrait noter qu'aucun état arabe n'a procédé à la nationalisation de ses terres après l'indépendance (ce qui supposerait d'importants problèmes fonciers)[11]. Il existe un cas particulier celui des terrains militaires, qui constituent parfois des obstacles pour l'urbain (dans le cas d'une densification). Héritées de la puissance coloniale, il relève des forces armées nationales qui ne les abandonnent qu'avec réticence. Tout de même, on peut citer l'exemple du cas de Constantine, où le domaine de la Casbah a été transféré de l'armée à l'université [11].
- **Les terres collectives ou tribales** : elles sont rarement mobilisables et souvent situées trop loin des agglomérations.
- **Les biens habous ou waqfs** : ceux là peuvent inclure des immeubles, des terrains nus, affectés à titre perpétuel par des particuliers à des institutions religieuses islamiques (waqfs publics) qui doivent en utiliser les revenus à des fins pieuses ou charitables. Ces biens d'origine séculaire, ont été nationalisés dans la plupart des états arabes. Ils sont généralement perçus comme éléments d'une forte inertie foncière, du fait de leur inaliénabilité. Cela n'a pas empêché certains gestionnaires de ses biens de saisir des opportunités de valorisation notamment immobilières.

L'ensemble de ces terrains que nous venons de citer relèvent plus ou moins de la puissance publique, tout dépend de leurs statuts. Il est à remarquer que les réserves foncières étatiques (biens récupérés, habous, terres domaniales) sont dans tout les pays arabes en voie d'épuisement cela est dû à leur usage qui n'a pas toujours été rationnel [11].

- **Les terrains melk** : détenus par les particuliers, leur immatriculation cadastrale est souhaitable, pour pouvoir obéir aux diverses procédures de réglementation. Sinon elles demeurent régies par le droit musulman ; les titres de propriété dans ce cas seront établis selon le principe de témoignage des habitants du voisinage, qui peut être source d'ambiguïté [11].

IV-2-1-2. Situations foncières : les blocages du recyclage urbain (dans le cas de la France) .

Lorsque l'on envisage le renouvellement de certains types de terrains urbains, on est souvent confronté à des blocages d'ordre foncier :

Généralement c'est **l'effet cliquet** qui revient à chaque fois [12]. Il s'agit de valeurs foncières et immobilières qui restent élevées au sein de secteurs dévalorisés et des sites en obsolescence. Ces quartiers constituent des sièges de sous usages économiques au rendement très intéressant, c'est une sorte de refuge pour les populations défavorisées.

Cette situation paradoxale revient essentiellement à la bulle spéculative qui flatte la passion patrimoniale des propriétaires de ces terrains urbains en déséchéance. La plupart des propriétaires gardent une espérance dans leurs biens, leur raisonnement est axé sur un éventuel nouveau siège social. Comme ces sites sont évalués à la hausse et ne baissent pratiquement pas de prix (leurs valeurs foncières sont incompatibles avec leurs états), leur état premier de dégradation dérive lentement à la ruine et entraîne donc l'effondrement progressif de leur valeur. Au bout du compte on cède ces friches à un prix symbolique. Ce genre de sites pose aussi des problèmes de portages financiers : d'une part les propriétaires n'ont pas les moyens financiers de suivre les opérations prévues, d'autre part les investisseurs privés ne veulent pas risquer l'acquisition d'un terrain urbain au rendement imprévu [12].

Les blocages fonciers concernent aussi les **sites urbains nécessitant une dépollution** [13], car leur portage revient très déliquat. L'opération de dépollution est onéreuse elle dépasse parfois la valeur foncière du terrain en question. La question des sols pollués peut rendre inopérantes les interventions de recyclage prévu. C'est le cas de terrains urbains ayant abrité des industries lourdes et qui ont été désaffectés (par un transfert en périphérie).

L'existence de **sites archéologiques** [13] dans les zones concernées par les opérations de renouvellement doit être signalée, généralement cela dissuade les investisseurs d'entreprendre quoi que ce soit, car ils sont bien conscients des difficultés que cela induit.

IV-2-2. Le renouveau des pratiques foncières : quelques solutions à retenir.

Etablir des stratégies de renouvellement convient à réviser les procédures foncières et à mettre au point un cadre d'action adapté aux situations potentielles.

- Repenser l'intervention foncière en l'incluant tout au long de la mise en oeuvre des travaux. En amont, cela revient à établir une politique foncière qui exprime une véritable volonté stratégique concernant les actions à mener à court, moyen et long terme dans une sorte de programme de référence. Ce dernier tiendra le rôle de guide ou d'expression commune, à laquelle s'y tiennent tous les partenaires concernés. Il est indispensable de préconiser le règlement des coûts du portage foncier sans renvoyer le financement sur les recettes des opérations d'aménagement. En aval des opérations, il faudrait avoir des débats pour reconnaître les spécificités et les compétences entre les métiers d'aménagement et ceux du foncier [14].
- Fusionner les directions d'aménagement et du foncier ainsi que ceux de l'habitat et de l'urbanisme, dans le but de renforcer la cohérence des interventions, pour pallier aux prises de décisions sectorielles. (nous citerons à ce sujet le cas de la **DGUC** : **D**irection **G**énérale de l'**U**rbanisme et de la **C**onstruction en France, qui comprendrait un pôle concernant les politiques foncières, dont la création est à venir par une fusion entre la **DAFU** : **D**irection de l'**A**ménagement **F**oncier et de l'**U**rbanisme et la **DHC** : **D**irection de l'**H**abitat et de la **C**onstruction) [14].
- La création d'un nouveau document d'urbanisme ayant une double vocation : il préciserait les droits directement applicables dans les procédures foncières (notamment les servitudes concernant les procédures publiques d'appropriation), mais il donnerait au même titre les grandes lignes d'un urbanisme de projet [15].
- Dans le cas de remembrement urbain, c'est à dire le redécoupage parcellaire, les droits futurs devront être établis au regard seulement des potentialités et des caractéristiques de la parcelle sans tenir compte du bâti et ce, pour mieux faciliter le remembrement du foncier et la création de nouvelles parcelles surtout dans les cas de diversification des parcellaires trop grands [15].
- Encourager la création d'**E**tablishements **P**ublics **F**onciers (**EPF**), ayant des capacités de mettre en oeuvre des politiques foncières au service de projets stratégiques d'aménagement sur le long terme malgré les aléas du temps. Leur particularité, c'est qu'ils disposent de ressources stables assises sur des fiscalités locales, formés par des équipes ayant un savoir faire. Ils peuvent aussi résister aux spéculations, car il n'y a pas dans leur cas une rapidité de revente du foncier. (en France et dans le cadre de la '**LOV**' **L**oi d'**O**rientation de la **V**ille, l'état a prévu la création de ce genre d'établissement aux échelles locales de plusieurs communes) [14].

- Réaménager les terrains sans obligatoirement les acheter, cela devrait être possible lorsqu'on associe le propriétaire aux opérations, c'est le cas des baux. Mais il faudrait surtout modifier les outils existants pour alléger les contraintes financières de l'aménagement [16].

Le but recherché à travers l'ensemble de ces idées est de viser à un respect des droits et des devoirs de chaque partenaire (notamment des propriétaires fonciers) pour une réussite des interventions engagées. Il faudrait instaurer une véritable prise de conscience par rapport au rôle et à l'enjeu que représentent les statuts fonciers et leur gestion dans des opérations de récupération de l'urbain. Un renouvellement des pratiques et procédures traditionnelles, devient plus que nécessaire

IV-3. Les enjeux économiques et financiers :

Toute opération d'aménagement ou d'immobilier et toutes les opérations urbaines, de façon globale, se veulent créatrices de **valeurs**, et de **biens** : un rehaussement de l'**aspect économique** de la zone concernée. En urbanisme d'extension, cela se résume généralement à la comparaison des coûts d'acquisition des terrains et le montant des recettes foncières escomptées. Les principales questions qui se posent concernent alors, les moyens de financement des opérations qui se révèlent onéreuses et nécessitent des dispositifs spécifiques (d'assainissement, des installations techniques,...etc) [17].

En urbanisme de renouvellement, il s'agit de passer d'une **situation** de dégradation et de **fuite** à une situation **normale**, celle d'**apport** de **capitaux** et d'**argent** [17]. Dans ce cas la création ou plutôt la **recréation de valeurs** n'est pas aussi simple qu'il n'y paraît ; elle se retrouve sujette à plusieurs difficultés et obstacles.

Dans les procédures urbaines classiques, établir **un bilan financier** devrait passer soit par :

1. Une comparaison entre valeurs initiales et valeurs finales (des opérations).
2. Ou alors se fier aux capitaux investis dans l'opération.

Or, en renouvellement cette valeur (le bilan) est **difficile à cerner**, le fait revient essentiellement aux qualités urbaines futures escomptées ou décidées dans des secteurs fragiles (généralement à valeurs négatives), qui ne sont ni visibles, ni certaines [17].

Généralement dans les opérations de nouveau urbain, on part d'un secteur bâti pour aboutir à un autre secteur bâti dont l'état est inconnu, au départ bien sûr (en passant ou non par des transitions de terrains nus, c'est à dire la démolition - reconstruction).

Cette conjoncture donne naissance à un certain **sépticisme** de la part **des acteurs économiques**. Ceux ci, pensant à leur intérêts, ne se lancent évidemment pas, de façon spontanée, dans ce type d'investissement (du renouvellement). Leurs réticences sont le résultat de calculs immédiats, et leur raisonnement manque de portée à long terme. Ils préfèrent donc, accéder aux propriétés et réaliser des achats d'immobilier en périphéries ; au fil du temps il se rendent compte des coûts induits qu'ils auront à supporter, ceux : du transport, d'accès à l'éducation et à la santé et bien sûr les risques de dévalorisation de leurs biens. C'est le même cas pour les organismes de logements sociaux, car, l'équilibre de leur gestion n'est assuré que par les bénéfices d'exploitation qu'ils réalisent sur des immeubles amortis et peu entretenus, alors que leur viabilité économique à moyen terme nécessite une stratégie de renouvellement seule capable d'éviter la spirale de vacance [18].

Toujours dans le cadre du renouvellement, d'autres problèmes liés aux financements de ces opérations lourdes peuvent être soulevés, par exemple : les dépenses préalables qui s'avéreront potentiellement élevées, les délais d'opérations étant aléatoires les frais de financement le seront aussi [17], les valeurs de certains terrains urbains qui peuvent carrément tendre vers zéro, des problèmes liés aux financements des actions collectives, le financement des couvertures, les pertes initiales et celles d'amorçage des dynamiques, des financements supplémentaires qui peuvent s'introduire en cours de route et qui peuvent parfois dissuader les investisseurs de se lancer dans ce genre de projets urbains. [18]...etc.

Après avoir essayé de comprendre, le contexte économique du nouveau urbain, nous devons nous préoccuper, à présent, des types de financements nécessaires pour une entreprise de cette envergure (celle de reconstruire une ville sur elle même). Il y a aussi lieu de s'interroger sur les modalités financières les plus efficaces à conduire pour maximiser les chances de retrouver des valeurs économiques normales pour les des financements supplémentaires qui peuvent s'introduire en cours de route et qui peuvent parfois dissuader les investisseurs de se lancer dans ce genre de projets urbains.

quartiers concernés, de renverser les tendances négatives à leur niveau et par la même, amorcer de nouvelles opportunités.

IV-3-1. Besoins et modalités de financement :

Des méthodes de financement des opérations urbaines existent déjà, mais dans le cas d'une ville renouvelée, il paraît indispensable de les réexaminer et de les réadapter pour contrecarrer les problèmes spécifiques que nous avons cités précédemment.

Pour commencer nous devons nous poser une première question : Quels sont les financements nécessaires et les objectifs à atteindre dans le cadre d'un renouvellement ? : il s'agit en somme des dépenses à couvrir et des capitaux à mobiliser [17] ;

- Couvrir les différentes actions : dépenses des **études**, de **conception** et de **réalisation effectives** (d'aménagement), celles d'éventuels relogements .
- La relance des capacités d'action des acteurs présents, pour **retrouver une situation normale**.
- La création de nouvelles dynamiques et faire appel à de nouveaux partenaires.

Les financements devront provenir des différentes **collectivités locales**, de l'**état** et de la **mobilisation des ressources des opérateurs** tant sur leurs fonds propres que sur leurs capacités d'emprunt. Les dépenses à subvenir, sont très diverses et correspondent globalement aux financements d'opérations classiques d'urbanisme ; néanmoins il existe des spécificités par rapport à l'opération de renouvellement [17] :

- **Les financements du pilotage urbain** : Les coûts du pilotage sont rarement budgétés de façon globale, il apparaissent ainsi progressivement tout au long des opérations et correspondent aux : dépenses de diagnostic et de conception, le financement des débats publics et finalement la rémunération des travaux de conception urbaine. Des financements spécifiques peuvent survenir lorsqu'il s'agit de l'organisation de forums et de 'workshops'.
- **Les dépenses du proto-aménagement** : Il s'agit de l'ensemble des dépenses techniques qui permettront de se retrouver dans des cas classiques ou normaux de la construction (dans le cadre d'une réhabilitation, ou sur un parcellaire neuf). Ces dépenses correspondent généralement aux :
 - Réseaux : les réseaux publics qui doivent être repérés et cartographiés, puis recomposés selon les servitudes de l'opération. Ces travaux sont généralement difficiles à financer .
 - D'autres dépenses peuvent être incluses à ce niveau, telles que la dépollution des terrains bruns, les friches industrielles...etc.
- **Les portages immobiliers et fonciers** : Dans le cas où les terrains appartiennent à des organismes (l'exemple des organismes des grands ensembles, logements sociaux), ces derniers seront considérés comme futurs partenaires des opérations et doivent exercer le **portage financier** jusqu'à l'affectation définitive des sols. Il y a, cependant certains partenaires qui ne peuvent attendre (c'est à dire qui ne peuvent pas faire de portage) le

cas d'artisans ou de commerçants, par exemple, ayant besoin de pratiquer leurs fonctions le plus rapidement. Dans ce cas de figure, la possession des terrains ou des appartements par la collectivité peut s'avérer avantageuse puisque cela peut faciliter d'éventuels échanges fonciers ou les actions de relogement. Il faut donc dégager une trésorerie en amont qui ne trouvera sa couverture qu'à la cloture des opérations. Une part essentielle des dépenses doit provenir des crédits budgétaires mobilisés par la commune, en plus de l'appui apporté par d'autres partenaires publics. Ces crédits permettront de conduire une politique de droit de préemption, ou de faire face aux éventuelles exigences du droit de délaissement.

- **Les dépenses de relogement** : elles peuvent être assimilées à deux cas de figure :
 - Considérées comme des frais simples de libération des sols, s'il s'agit d'un terrain urbain sous densifié. elles sont généralement assurées par des opérateurs privés.
 - Lorsque le secteur regroupe un bon nombre de cas sociaux, le relogement devient un objectif des politiques d'urbanisme et de l'habitat. Sur le plan financier il s'agira de faire appel à une solution adaptée à la situation.

Voir annexe A, p : 302 : Le recyclage des bâtiments et le financement des surcoûts.

IV-3-2. L'organisation des partenariats : une clé de réussite.

D'abord c'est quoi un partenariat ?

Le **partenariat** au delà d'être une association de forces et d'imagination, il devrait être compris en tant que principe. Un principe de **répartition des rôles et des responsabilités** [19], un **partage** des interventions, des concours financiers et des risques à assumer. Il devrait représenter la créativité et l'initiative du milieu local, la mobilisation des énergies et des richesses endogènes, ainsi qu'une mobilisation des acteurs d'aménagement et des compétences professionnelles [20].

Le principe du partenariat se retrouve aujourd'hui au cœur des démarches, car leur réussite dépend du regroupement et de la présence simultanée de : l'état, les collectivités locales, le public, le privé, les propriétaires, les développeurs, et bien sûr les représentants des milieux économiques et sociaux. L'accord entre ces différents partenaires devrait être celui des **objectifs** et des **moyens** pour donner une force à l'action [20].

Malgré l'importance du partenariat, il existe d'habitude (lors d'interventions classiques) une relation de méfiance et de concurrence entre les différents acteurs, entre même les différents ministères, vu leurs intérêts sectoriels. Cette sectoriarisation on la retrouve trop souvent aux échelles locales entre les organismes déconcentrés de l'état [21]. Cette situation se répercute sur

la conception de la ville ; à son niveau se confrontent : d'une part, un secteur privé qui croit détenir toutes les ficelles de l'investissement et qui **fait** la ville sans logique globale et d'autre part, les collectivités locales qui croient encore qu'elles maîtrisent la même ville.

La solution se trouve alors dans la mobilisation active de l'ensemble des partenaires pour bâtir aux bonnes échelles des coopérations d'objectifs et tisser de véritables liens de cohérence entre : les réflexions et les décisions.

Il s'agit de mettre en œuvre de **nouveaux modes d'action** pour organiser de **véritables partenariats** dont le principal but serait de sécuriser les montages financiers ; ceci est une **garantie d'efficacité** pour les politiques de renouvellement menées [17].

IV-4. Les enjeux sociaux :

La dimension sociale tient un rôle clé et représente un **enjeu crucial dans les ambitions de la ville renouvelée**. En effet, le projet de reconstruction de la ville sur elle-même est avant tout à **finalité sociale** [22].

Les actions menées selon cette idéologie devront impérativement se préoccuper de la pérennité et de l'harmonie sociale, elles devront également favoriser la diversité et le pluralisme des populations résidentes [23]. Elles auront à inclure, donc, la recherche de solutions adéquates pour réinsérer les populations défavorisées dans la société, en mettant en œuvre des stratégies de revalorisation et de renforcement pour les communautés.

En somme, il s'agira de retrouver les liens, l'identification et la cohésion dont ont besoin les sociétés, qui pour la plupart d'entre elles, s'étaient retrouvées trop souvent dans des situations d'imposition et d'opposition avec leur cadre de vie.

Dans la présente, nous nous intéressons à la typologie des acteurs sociaux qui peuvent être concernés par des opérations de renouvellement et les situations que ces derniers auront à affronter, ainsi qu'aux principes et objectifs auxquels aspirent les actions élaborées. Tout cela restera dans un cadre plus ou moins opérationnel, car nous aurons à traiter de façon plus exhaustive des éléments qui rentrent dans la dimension sociale (la mixité, les représentations du cadre de vie, la culture urbaine...etc.) mais que nous avons préféré étudier dans les chapitres suivants. (voir chapitres : V - VI).

IV-4-1. Essai typologique des acteurs sociaux concernés, choix et possibilités envisagés :

La réussite de toute opération urbaine dépend de l'implication des habitants dans les interventions prévues. Or, ils se retrouvent bien souvent écartés des processus en questions, car on les considère encore comme obstacle [22] au bon déroulement des choses. Mais en urbanisme de

renouvellement, on ne peut faire autrement que de les associer, car ils se retrouvent au cœur des opérations. Qu'ils soient habitants, propriétaires ou simples usagers, leur concertation est indissociable de l'ensemble des étapes par lesquelles passe le projet. Les réflexions élaborées devront tenir compte des situations de chaque type d'acteur pour prévoir en temps voulu le choix adéquat. Nous aurons à citer quelques situations et difficultés existantes, rencontrées dans le cas d'opérations de réhabilitation, pour s'inspirer de contextes semblables à celui du renouvellement et essayer aussi de détecter les difficultés à contrecarrer et les erreurs à éviter.

IV-4-1-1. Les acteurs sociaux directement concernés [24] :

- **Les locataires ;** ce sont ceux qui habitent les quartiers ou immeubles concernés par les opérations de renouvellement. Dans le cas de démolition, cette catégorie sera confrontée à la question du relogement : Une opération quelque peu difficile qui dure dans certains cas des années. Ces derniers seront parfois relogés dans le même quartier et courront le risque d'un nouveau déménagement, ou alors ils seront transférés dans des quartiers nouveaux sans aucun attachement. Il peut exister également un noyau dur de locataires qui sera difficile à reloger, ce sont généralement les plus démunis qui investissent des logements sociaux peu chers ou autres. (voir le devenir des populations fragiles p : 76). Le travail de relogement peut être assuré par le propriétaire bailleurs ou alors des organismes spécifiques à ce genre d'actions (c'est l'exemple d'associations : voir l'accompagnement social p : 79). On peut également proposer une somme forfaitaire à ceux qui décident de se reloger par leurs propres moyens. De façon globale, les choix de mobilité des populations ou de leur maintien doivent faire l'objet d'études en amont et longuement concertés.
- **Les propriétaires occupants ;** leurs préoccupations sont assez proches de la catégorie précédente. Ils se retrouvent liés à des biens qui se dévalorisent. Dans le cas de démolition, leur indemnisation est souvent faible, il risquent même de se retrouver en position de locataires, avec un petit capital et relogés dans d'autres quartiers. Par ailleurs dans le cas de modernisation ou réhabilitation lourde ils sont rarement dans la capacité de suivre financièrement les opérations. Une étude adaptée à leurs cas devrait impérativement être mise en place.
- **Les propriétaires de locaux : secteur d'activités ;** la prise en charge de ce genre de secteur est particulièrement délicate, par rapport à l'offre de emploi dans les opérations à venir, ou les portages financiers qui sont onéreux...etc. En plus du secteur des activités

au noir qui pose de sérieuses difficultés sur les plans : juridique, politique et même policier.

- **Les propriétaires bailleurs** ; cette catégorie peut recouvrir de nombreux cas de figure. Généralement, cela concerne les institutions dédiées au logement social, ces derniers et en vue de leur rôle d'intérêt général sont considérés comme partenaires obligatoires des opérations. Le plus souvent, ils restent présents mais avec un patrimoine modifié, ils seront confrontés à des problèmes de financement et d'immeuble dont l'exploitation devient déficitaire. Dans le cas de propriétaires bailleurs privés, aucun problème de principe ne se pose, ils peuvent être partenaires comme ils peuvent vendre à des opérateurs plus actifs.

IV-4-1-2. Les acteurs sociaux indirectement liés [24] :

Il s'agit essentiellement;

- **Des habitants à proximité des secteurs dévalorisés**; ce sont les habitants voisins qui subissent des reports d'effets négatifs dans leurs propres quartiers même si ces derniers ne sont pas forcément classés parmi les zones de dégradation, c'est ce que l'on appelle un cas d'**externalité négative** [25]. Les opérations de remise à niveau programmées ne devront pas s'arrêter aux frontières du dit quartier dévalorisé, mais déborder sur les limites de la zone d'intervention. (d'où l'importance d'une reconsidération de l'ensemble de la ville).
- **Des occupants des quartiers ou immeubles qui ont reçu les familles relogées**; cette situation peut conduire à d'éventuels problèmes de cohabitation. Les personnes venant d'anciens quartiers et logements de qualité médiocre à faible loyer se retrouvent le plus souvent relogés dans des bâtiments à charge plus élevée, et leur insertion sera logiquement difficile.
- **Des utilisateurs potentiels des terrains urbains** ; surtout dans le cas de démolition, les terrains peuvent être utilisés soit pour des équipements, soit pour de nouvelles constructions, les bénéficiaires futurs de ces usages potentiels font également partie des acteurs concernés.

L'essai typologique que nous avons cité plus haut reste très globale et peut être sujet à une étude complémentaire. D'autres acteurs sociaux peuvent être concernés et par la même peuvent influencer de près comme de loin, les opérations. Les réflexions menées en amont de toute intervention devront être posées, en concertation avec les citoyens telles que : les questions de relogement, d'expropriation...etc. Le maintien sur place des occupants refusant tout

déplacement, est une solution qui devra être envisagée pour donner à l'intervention le côté humain qu'elle requiert.

IV-4-1-3. Populations fragiles : quel devenir ?

Les secteurs urbains dévalorisés qui sont, bien souvent une préoccupation majeure des urbanistes et sociologues, sont généralement investis par des populations démunies. Leurs moyens ne leur ont pas permis de trouver mieux qu'un habitat pas cher, insalubre, ou un **logement social de fait** [24] dans un quartier malfamé. Quand aux populations rurales nouvellement venues en milieu citadin, elles se retrouvent obligées de vivre dans des bidons villes à la frange de la 'vie urbaine'. Le devenir de cette catégorie de la société doit être présente plus que jamais dans les stratégies de la ville renouvelée. Quelle sera la meilleure façon de les réinsérer dans le cycle normal de vie sociale ? Comment apporter une aide efficace à ces populations fragiles; car leur fragilité est financière et sociale ?

Les politiques urbaines fondées sur des normes et des modèles inappropriés et sur l'incompréhension de la réalité des situations, contribuent largement à l'exclusion de ces personnes et à la stigmatisation de leurs lieux de vie. Que se soient les critères d'attribution des logements, les offres d'emplois, les interventions sur le bâti, les logiques de desserte du transport en commun et même le nettoyage des rues : tout les marginalisent [26]. A partir de ce constat leur devenir devient une priorité et un enjeu pour toute opération de renouvellement soucieuse d'instaurer cohésion et équilibre sociaux.

S'acquitter de la difficile tâche de réintégrer ces populations, correspond d'abord à développer une volonté de les accueillir dans les quartiers dits 'normaux' dans de bonnes conditions. S'interroger également sur la répartition et la gestion des équipements et services publics, ainsi que sur les critères d'affectation des logements, les possibilités qui s'offrent pour mieux former les jeunes, revoir la vocation des espaces publics extérieurs qui peuvent induire une véritable cohésion sociale [26] (voir chapitre VI pp : 102 - 103).

La modernisation du parc bâti en grande force n'est pas toujours perçue de la même façon : du point de vue des pouvoirs publics la perception sera positive car elle suppose une hausse des valeurs immobilières et redonne une qualité urbaine aux lieux. Par contre, les occupants perçoivent mal leurs mobilité, faute de pouvoir s'adapter ailleurs. Dans le cas de certaines catégories sociales, la démolition de leurs immeubles ou de leurs habitats, en l'absence d'une visibilité de leur devenir et sans la prise en considération de leurs situations propres n'est pas la solution valable. L'occupation sociale d'un parc bâti même de mauvaise qualité devrait être considérée comme une donnée objective du fonctionnement du marché de logement, sauf

cas extrêmement défavorable (d'un point de vue hygiénique ou autre), ceux là devront être résorbés [27]. On devrait envisager donc l'existence d'une tierce solution, ce que Olivier Piron [27] dénomma dans son ouvrage le **troisième marché**. Dans ce cas il faudra trouver le moyen d'améliorer les conditions de vie des occupants in situ.

IV-4-2. Les aspirations sociales de la ville renouvelée : entre principes, moyens et risques.

IV-4-2-1. Concertation, participation et dialogue en continu :

Le renouvellement urbain constitue un **état d'esprit nouveau**, de part la présence et la nécessaire implication : des locataires, de différents acteurs, de partenaires nouveaux, d'investisseurs privés...etc. Leur concertation et leur participation, aux moindres détails de l'opération conduite, deviennent plus qu'indispensables. Une bonne connaissance de la structure sociale, du vécu de cette dernière, la mise au point d'un dialogue continu et la prise en considération des besoins formulés par les usagers tout au long des travaux et actions menés, offrirait de meilleures chances pour parvenir aux résultats escomptés [28].

Il serait donc important de mettre en œuvre une véritable **règle du jeu de concertation** [29], et cela en amont de toute action. Elle pourrait consister en **un cadre de dialogue** préparé pour convenir à toutes les parties concernées (habitants, investisseurs privés, autorités publiques,...), et adaptées également à l'ensemble des étapes de l'opération de renouvellement.

IV-4-2-2. Comment établir une bonne concertation ?

Pour parvenir à une participation efficace, il faudrait en premier lieu émettre une première analyse : connaître le site concerné, son peuplement, les nuisances quotidiennes des habitants et des usagers par le biais de petits sondages...etc. ainsi qu'une détermination au préalable de la nature des travaux et actions envisagées. Une fois cette étude terminée un dialogue devra être établi, ce dernier se fera tout au long des étapes de l'opération sans exception, sous forme d'enquêtes sociales, de diagnostic sociaux, de réunions, de débat et même de forums. L'efficacité du dialogue dépend de la transparence des informations et du respect des droits et des devoirs de chacun. [28] :

- Une phase prédecisionnelle ; qui consistera en un premier contact et une **pré-étude** de la population, c'est ce que l'on considère dans le cadre de la réhabilitation en site occupé en tant que **Mise en Oeuvre Sociale (MOS)**[30], et dont les principales actions consistent en :
 - l'**information** des habitants - leur **sensibilisation** par rapport aux futurs travaux - ainsi que leur succitation à **une participation** efficace.

- Les responsables de cette mise en oeuvre sociale devront écouter, comprendre et intégrer toutes les particularités, questions et problèmes que se poseront les habitants. Cela permettrait d'affronter les difficultés et gérer préalablement toutes les situations éventuelles. Les premiers sondages et enquêtes feront partie également de cette première phase. La MOS pourra être confiée à un organisme social (voir : l'accompagnement social p :79).
- Une deuxième phase, parallèle à la conception du projet, consistera en la mise en place d'une concertation en bonne et due forme avec les concernés, il s'agira de former des groupes de concertation, un programme à suivre pour les réunions et débats qui vont se tenir. Enfin, on devra mettre au point un diagnostic social, correspondant aux enquêtes déjà faites.[28]
- Lors de la troisième phase, avant d'entamer les travaux sur chantier, on devra émettre des accords collectifs concernant toutes les décisions, établir les programmes de communication, afin de commencer concrètement les opérations.[28]
- La mise en place de la communication devra se poursuivre tout au long des travaux, essentiellement par la programmation de réunions. Le but sera de concerter toute décision et toute nouvelle situation qui peuvent se poser. Une fois les travaux terminés, on devra établir des enquêtes de satisfaction pour vérifier le degré de réussite, ainsi que la mise en place de nouvelles conditions de gestion pour le projet établi.[28]

Etablir une concertation et un dialogue entre acteurs sociaux et différents partenaires constituent une condition sine qua non dans la logique de renouvellement, même s'il s'agit d'une entreprise difficile à gérer. L'ensemble des partenaires devront faire preuve d'une bonne compréhension des situations, ils devront développer de véritables capacités à s'adapter à chaque évolution, et avoir aussi un souci d'écoute et d'attention en permanence.

IV-4-2-3. La mixité : entre réalité et leurre politique.

La réalité sociale contemporaine est malheureusement faite d'un effritement de la communication, d'une rivalité permanente entre les possédants et les déshérités. Partout dans le monde, en passant par les villes du Maghreb, celle de l'Égypte, en Europe ou alors les vieux quartiers de Mexico[31] le phénomène bien connu de la ségrégation sociale a conduit à une fragmentation physique et virtuelle de la ville : entre les nantis et les démunis, entre noir et blancet pourtant le rêve de toute politique urbaine serait de **parvenir à une mixité sociale.**

Parvenir à une équité sociale est synonyme de la procuration pour tous : d'une qualité de vie, d'un logement décent, de services égaux, d'un accès libre à tous les équipements de

culture...etc. Or, la réalité est toute autre, surtout dans la conjoncture actuelle où tout est géré par une logique de marché ; et où les préoccupations sociales ne font pas une priorité pour tous.

L'exemple du Sillon de Bretagne à Saint-Herblain [32] représente l'histoire d'une tentative pour une mixité sociale dans un grand ensemble retracée par le journaliste Hacène Belmessous[32], mais qui s'est soldée par un véritable échec. Architectes et urbanistes qualifient l'expérience de fiasco. Cet exemple (**voir annexe A**, p : 303 : Le sillon de Bretagne en Loire-Atlantique le rêve du vivre ensemble : un fiasco social) nous donne un aperçu sur les réalités des contextes urbains que peut rencontrer la volonté d'établir une mixité devenue à l'heure actuelle utopie, un rêve qui peut être inaccessible. Belmessous. H [32] qualifie carrément la mixité de leurre politique. Pourrait on alors parler véritablement de **mixité sociale**? Michel Lameynardie[32], pense qu' : « *il est sûr que le Sillon n'est plus une verrue , mais ce n'est pas parce que vous installer des bureaux dans un immeuble de logements sociaux que vous allez réussir à faire que la population qui y habite et qui y travaille vont vivre ensemble* »

Daniel Assuray [32] a retenu qu'il était peut être plus judicieux de promouvoir une mixité urbaine (voir chapitre VI) : « *plutôt que de faire cohabiter des gens différents à l'échelle d'une cage d'escalier, essayons de le faire dans l'espace public* ».

IV-4-2-4. L'accompagnement social : l'exemple des PACT – ARIM (en France).

Avec l'apparition, vers le début des années quatre vingt, des ONG (**O**rganismes **N**on **G**ouvernementaux), des sociétés civiles et de milliers d'associations [33], une véritable révolution culturelle et sociale s'est annoncée. Ce mouvement mondial se révèle chargé d'espoir, l'espoir de faire basculer des situations négatives et de changer le cap des décisions unilatérales des autorités et des états. Il implique une triple rupture : **R**upture avec la **passivité**, **R**upture avec les **injustices** et **R**upture avec les **comportements sociaux archaïques** [33]. Leurs principaux objectifs correspondent à apporter une assistance solide et un développement pour les populations en difficulté.

Dans le cadre d'une reconstruction de la ville sur elle-même, ces organismes sociaux se voient attribuer le rôle d'accompagner les ménages en difficulté, de leur apporter l'aide et les informations dont ils ont besoin, de controverser les dynamiques négatives au sein des quartiers déperis et dans les taudis.

C'est le cas du mouvement **PACT-ARIM** (**P**réservation, **A**mélioration, **C**onstruction, **T**ransformation – **A**ssociation des **R**estaurations **I**mmobilières) [34](**voir annexe A**,p :304), qui fait partie de la filière des associations dans le secteur de l'amélioration de l'habitat privé à

occupation sociale. Il fait partie des organismes agréés en France et constitue un important opérateur dans le domaine du recyclage urbain.

Les PACT-ARIM interviennent sur des sites très divers et procèdent par un large éventail d'opération (voir annexe A), ils proposent, également des alternatives pour que soient redéfinies les interventions d'ordre public. Le but serait surtout de clarifier les responsabilités et optimiser l'efficacité de ce genre d'organismes. Ces derniers pourraient tenir un rôle important dans l'accompagnement des habitants, leurs soutien et insertion, et bien sûr l'amélioration de leur cadre de vie.

Conclusion du chapitre : Les difficultés de reconstruire la ville sur elle-même.

Tout au long de ce chapitre, on a tenté d'évoquer les principaux enjeux entrant dans la considération de la reconstruction de la ville sur la ville. Il a été particulièrement difficile de séparer entre : les enjeux, les difficultés et les moyens d'action, car tout s'enchevêtre lorsqu'il s'agit de mettre au point une étude ou une procédure opérationnelle qui concerne **la ville** ; étant donné que celle-ci est un ensemble d'éléments complexes indisséquables.

Sans trop détailler, il est apparu que la plus importante difficulté de reconstruction de la ville sur elle-même, était de **promulguer une volonté stratégique globale, cohérente et qui allie de surcroît différentes temporalités** (court, moyen et long terme). Le fait est qu'il s'agit à ce moment-là d'**arrimer simultanément entre différentes dimensions** : politique, économique, sociale. Celles-ci présentant individuellement des facettes très pertinentes de problèmes, à traiter impérativement si l'on veut mener une logique réussie de ville renouvelée.

On a donc établi tant bien que mal, les différents enjeux qui déterminent les actions à mener dans un tel projet urbain, tout en essayant à chaque point de donner un aperçu sur les problèmes qui se posent pour chaque dimension, les pratiques et procédures usitées d'habitude, et pour finir, on a choisi de donner les renouveaux que requiert l'opération qui fait l'objet de notre étude. Quelques difficultés et obstacles ont été évoqués en cours du chapitre, mais il nous a semblé plus pertinent de rassembler à ce niveau les plus importantes d'entre elles et qui peuvent entraver le parcours de l'élaboration de stratégies de recomposition urbaine [35]:

1. Problèmes liés aux temps : la difficulté de se projeter dans le temps et donc de mener des actions efficaces à court, moyen et long terme. Surtout avec les expériences bien connues de procédures de planification urbaine et de décisions politiques devenues caduques.
2. Problèmes liés aux échelles urbaines et territoriales : la difficulté d'articuler entre différentes échelles, et l'éventuelle dilution des responsabilités sur les échelons locaux.

3. Un scepticisme à l'égard du changement : la crainte ressentie de façon spontanée face à tout nouveau : des craintes financières survenues d'une surestimation des risques liés au renouvellement urbain, les craintes en rapport avec les valeurs foncières et immobilières, le manque d'idées pour réutiliser les terrains urbains et le scepticisme à l'égard des projets de renouvellement.
4. Le manque d'une volonté politique de renouvellement claire et durable.

Ces obstacles peuvent être dépassés grâce, justement, à une 'véritable volonté politique' mais aussi collective de changement. Les villes (comme Constantine) sont entrain de crouler sous le poids des problèmes mais aussi de la stagnation : **il est l'heure de propulser du changement.**

Les références :

- [1] : PIRON, Olivier. « Renouveau urbain : Analyse systémique », [En ligne] <http://www.ambrafrance-ma.org/cjb> (Décembre 2003), p : 31.
- [2] : ROUSSEL, François Xavier. « Des ambitions pour la ville », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouveau urbain – pp : 62 – 66.
- [3] : Le conseil National des villes (CNV). « Quelle ville voulons nous ? » (La contribution du CNV sur l'implication / participation des habitants, [En ligne] <http://www.ville.gouv.fr>, France, (Février 2000).
- [4] : CHALINE, Claude. « Les villes du monde Arabe », collection géographie, Ed : Masson, 1990, pp : 96 – 99.
- [5] : LE GALES, Patrick. « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », revue Française des science politique, [En ligne] <http://www.cnrs.fr/>, Juin 1996.
- [6] : ROUXEL, Françoise. « L'héritage urbain et la ville de demain », [En ligne]<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr>, juin 1999.
- [7] : PIRON, Olivier. Op. Cit. pp : 31 – 38.
- [8] : Idem, p : 34.
- [9] : Idem. pp : 39 – 41.
- [10] : SCHAWCH, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », Ed : adef, Paris 1998, pp : 6 – 13.
- [11] : CHALINE, Claude. 1990, Op. Cit. p : 98.
- [12] : SCHAWCH, Paul. Paris 1998, Op. Cit. pp: 6 – 9.
- [13] : PIRON, Olivier. 2003, Op. Cit. pp : 68 – 70.
- [14] : SCHAWCH, Paul. Paris 1998, Op. Cit. P : 7.
- [15] : PIRON, Olivier. 2003, Op. Cit. pp : 39 – 40.
- [16] : SCHAWCH, Paul. Paris 1998, Op. Cit pp : 133 – 137.
- [17] : PIRON, Olivier. 2003, Op. Cit. pp : 66 – 73.
- [18] : NARRING, Pierre. « Une action à la mesure des enjeux », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouveau urbain – p : 61.
- [19] : SCHAWCH, Paul. Paris 1998, Op. Cit. pp : 39 – 41.
- [20] : Idem, pp: 12 – 11.
- [21] : ROUXEL, Françoise. juin 1999, Op. Cit. pp : 21 – 23.
- [22] : NARRING, Pierre. Sep – octobre 1999, Op. Cit. pp : 58 – 61.
- [23] : Nouvelle charte d'Athènes, éditée par la Conseil Européen des urbanistes (CEU) ,1998. (Charles Lambert : président du comité de rédaction finale)
- [24] : PIRON, Olivier. 2003, Op. Cit. pp : 43 – 45.
- [25] : Idem, p : 95.

- [26] : ROUXEL, Françoise. juin 1999, Op. Cit. p : 16.
- [27] : PIRON, Olivier. 2003, Op. Cit. p : 44.
- [28] : RAFFESTIN, Yves. DREIDEMIE, Frank. LEGER, Denys. « Réhabiliter en site occupé : concertation avec les locataires, diagnostic social et enquête techniques : conduite du projet de réhabilitation », collection Méthodes, Ed : Le Moniteur, Paris 1996, 191p.
- [29] : Idem, pp : 51 – 61.
- [30] : Idem, pp : 15 – 17.
- [31] : CANNAT, Noël. « Sous les bidons, la ville...De Manille à Mexico, à travers les bidonvilles de l'espoir », Ed : L'Harmattan, Paris 1988, 240p.
- [32] : BELMESSOUS, Hacène. « Mixité : un leurre politique? » In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 67 – 70.
- [33] : CANNAT, Noël Paris 1988, Op. Cit. pp : 18 – 21.
- [34] : SCHAWCH, Paul. Op. Cit. pp : 23 – 28.
- [35] : Idem. pp: 11 – 13.

CHAPITRE V

***« CULTURE, PATRIMOINE
ET REPRESENTATIONS FACE
AU RENOUVELLEMENT
DE LA VILLE »***

Introduction :

« L'homme a besoin d'un environnement qui ne soit pas simplement bien organisé, mais aussi poétique et symbolique. » K. Lynch (1960).⁽¹⁾

La citation ci-dessus nous aide à confirmer que la ville n'est pas qu'une structure spatio-fonctionnelle, bien au-delà de cela, elle traduit surtout la manière d'être des sociétés, elle retrace leur passé et elle préfigure leur avenir.

Cette représentation de la ville en tant qu'**espace vécu**, doté d'aspects affectifs, émotionnels et de liens subtils qui unissent les hommes à leur lieu de vie, paraît trop souvent idéaliste, et même à la limite des réalités actuelles. Ces dernières dirigées davantage vers les notions de mobilité, de fonctionnalité et de prédominance des aspects économiques ont complètement tourné le dos à la symbolique de la vie urbaine qu'on retrouvait aisément dans les conceptions de nos prédécesseurs. En effet le fonctionnalisme a fortement limité les facultés des habitants à s'approprier les espaces et s'identifier à eux. Le modèle unique se répète trop souvent, à l'infini, au détriment de particularités culturelles, culturelles et géographiques qui ne sont désormais plus de mise.

La conception de la ville reconstruite se définit à travers une densification de l'espace urbain, d'une requalification du cadre bâti et économique de la ville, mais un objectif demeure aussi ambitieux que ceux qu'on vient de citer, c'est : **l'amélioration de la qualité de vie**. En partant de cette donnée, il semble logique que les enjeux de cette démarche s'articulent autour d'une **redécouverte de la symbolique des lieux**, puisant sa richesse dans les cultures locales, et une compréhension des représentations que se font les habitants de leurs lieux de vivre pour mieux répondre à leur attentes.

Il faut réinventer le mélange permanent du réel et de l'imaginaire au sein de la ville [1].

Dans ce qui va suivre, on va comprendre l'importance des valeurs culturelles, identitaires, et symboliques du vécu urbain, ce qu'ils peuvent nous apporter, **comment les usages urbains peuvent-ils constituer des enjeux pour la ville renouvelée**, et surtout comment faire revaloir leur sens initial ? on tentera aussi de cerner l'importance et le rôle de l'existant urbain dans la reconstruction de la ville. On s'intéressera enfin au patrimoine et aux médinas en tant que composante essentielle des identités des villes : **entre développement et tradition**, on essayera de mieux saisir leurs devenir.

V-1. Culture, identité et représentation du vécu : une urbanité à réinventer

« ... le parcours de vie de chacun étant obligatoirement différent, la culture, les priorités, la personnalité, qui en résultent, sont forcément singuliers, uniques même ; la différence est une normalité et une richesse à valoriser et non à noyer dans une pensée unique ». (2002, groupe ATTAC 37) ⁽²⁾

A l'ère contemporaine, l'homme est devenu mobile, toujours en quête de commodité et de facilité. Ainsi devant la révolution électronique et le progrès technique, on croit souvent qu'il a perdu ses racines au sein d'un environnement de plus en plus homogène. Or cette idée est parfaitement erronée, car l'homme a toujours besoin d'échange, de points de repères et d'identité. En réalité il a besoin de la chaleur si spécifique aux conceptions historiques [2], ceci explique la nostalgie et le mythe qu'on porte à ces tissus et à ce qu'il représentent comme valeurs authentiques qu'on voudrait voir perdurer.

En essayant de faire une comparaison entre ces espaces (généralement des noyaux historiques) et les périphéries essentiellement composées de grands ensembles ou de lotissements, on s'apercevrait que les dysfonctionnements des espaces périphériques ne sont pas uniquement dus à un sous équipement de leur cadre physique, mais surtout à la peine des habitants à s'identifier clairement à ces espaces. Même quand cette identification existe, elle reste faible, et correspond plutôt (en particulier chez les jeunes) à une recherche de s'affirmer dans un groupe d'individus [3].

Durand (1964) [1], situe le mal fondamental des analyses et pratiques urbaines dans la minimisation des images et des mythes pour accepter trop souvent les visions fonctionnalistes aseptisées.

Améliorer la qualité de vie des espaces existants souffrants de dévalorisation reviendrait à **redécouvrir les atouts des particularités régionales et culturelles**, à **reformer les identités** spécifiques des villes, des identités hautement perceptibles par les usagers. Ces derniers **développeraient alors des sentiments d'appropriation et d'appartenance** à leurs lieux de vie et à leurs sociétés. Comprendre la relation qui existe entre habitant et espace (dans son imaginaire mental [1]) nous permettrait d'établir une véritable harmonie entre la ville en tant que structure et ses pratiques. L'homme a aussi besoin de s'identifier par rapport à des marqueurs, ou

repères urbains : des éléments religieux, culturels, historiques, des spécificités locales et même des odeurs, ou des musiques... , pour symboliser des lieux, des parcours quotidiens et occasionnels, des ambiances précises, en bref un vécu urbain.

Comprendre les représentations des villes, c'est un peu saisir de l'intérieur les raisons qui poussent l'humanité vers l'urbanité et l'attachement aux lieux de vie. Cette analyse des vécus urbains permet justement de **redécouvrir l'urbanité, de la réinventer**, loin des considérations simplement fonctionnelles, mais plutôt une urbanité à multiples facettes qui **adhère à l'image d'une ville de demain** (voir chapitre VI). L'approche est assez complexe, ainsi que l'analyse et l'évaluation des représentations, mais il est du devoir des urbanistes et des architectes de pénétrer profondément ce vécu et donner un sens aux travaux futurs sur la ville tout en rechargeant le sens des espaces existants.

V-1-1. Les limites : un retour à la ville.

L'urbanisation moderne a complètement bouleversé la notion de la ville, l'étalement urbain a fait reculer considérablement ses limites. Ainsi l'horizontalité a fait émerger de nouvelles appellations : rurbanisation, périurbanisation...pour se substituer à la dénommée 'ville'. Avec tout cela, la géographie de cette dernière est désormais composée d'une succession de fractures : des extensions périphériques chaotiques liées à la sectorisation des espaces et des fonctions, qui côtoient des périmètres urbains denses et équilibrés. Ce phénomène est renforcé avec le fait que [4] : *« chacun veut ici sa ville, ou son appartement au flanc de la nature, résultat : il n'y a plus ni nature, ni ville. »*

Selon Ricardo Bofill [5], une ville belle, c'est celle qui se donne à voir d'un seul coup d'œil lorsqu'elle est prise de recul. Quand au secret de sa personnalité, il réside dans le contraste violent entre la nature et l'organisation de l'homme.

Instaurer des limites à l'urbanisation, maîtriser et organiser son étalement, sont considérés comme des **enjeux principaux** dans le renouvellement urbain (voir chapitre VI, p : 112). Cela revient à **redécouvrir les échelles humaines** et la proximité spécifique à la 'ville'. Comme le disait si bien Cerdà à propos de ces travaux d'extension de Barcelone derrière le quartier Gothique (lorsqu'il dessinait le quartier de L'Ensanche) [6] : *« c'est savoir ou l'on va, comment s'arrêter et comment laisser à d'autres, au besoin la possibilité de continuer ».*

V-1-2. L'existant : entre conservation et démolition.

Les utilisations successives d'un terrain urbain, et les aléas du temps, détériorent l'état de ses constructions. Ainsi, les professionnels et responsables des opérations de reconstruction et de

recyclage urbain se retrouvent souvent confrontés à une question assez pertinente : faut-il conserver (pour une réutilisation) ou démolir ce bâti ?

Dans le cas de bâtiments classés ou inscrits (auprès de l'UNESCO pour être qualifiés en tant que patrimoine), la question ne se pose plus de la même façon, car ils seront soumis à une logique de protection et de conservation (voir : enjeux patrimoniaux, p : 88). Mais pour les autres cas, quel décision faudrait il adopter ?

Trois types de considérations devront être analysés pour permettre d'établir un choix [7] :

- **Des considérations qualitatives** : ce sont les caractéristiques historiques, architecturales et sociales des bâtiments ou des quartiers. Ces derniers peuvent être un témoignage historique ou d'une grande qualité architecturale, comme ils peuvent être simplement un témoignage social et marquer ainsi profondément la vie de leur ville. Leur réhabilitation revient plus onéreuse qu'une construction neuve, et leur adaptation fonctionnelle assez complexe.
- **Des considérations techniques** : il s'agit d'une vérification technique concernant l'adaptabilité des bâtiments à conserver en vue d'un nouvel usage. Pour ce faire, une analyse très détaillée devra être élaborée dans le but d'éviter d'éventuelles surprises sur le chantier de réhabilitation. Il faudra entre autres : vérifier la capacité des fondations et la structure générale des bâtiments, les éléments de seconde œuvre récupérables, et la lutte contre les incendies (ainsi que les précautions d'ordre sécuritaire de manière générale).
- **Des considérations fonctionnelles** : une réhabilitation, une conservation d'un ancien bâtiment équivaut souvent à des reconversions. Or, installer une nouvelle fonction dans un bâtiment qui existe déjà n'est pas une opération toujours évidente. En effet une telle procédure demande énormément d'efforts et d'imagination. les principaux obstacles sont des inadéquations: dans les hauteurs sous plafonds, les largeurs de bâtiments, le nombre d'étages, le rythme des fenêtres, la forme du bâtiment en lui même, et autre détails qui peuvent entraver la reconversion.

Il faut cependant préciser qu'il est possible de prendre en compte l'un de ces trois facteurs s'ils existent, tout en composant, dans la mesure du possible, avec les autres. Car il est évident que la conservation d'un bâtiment ayant une valeur **spécifique**, **symbolique** ou pouvant encore remplir des fonctions vaut mieux que de démolir et reconstruire à nouveau.

Ainsi considérer les opérations de reconstruction n'appelle forcément pas à des démolitions, la réhabilitation de l'existant compte parmi les enjeux de cette démarche, même si cela coûte plus cher (**voir annexe A**, p : 302 : le recyclage des bâtiments et le financement des

surcoûts) qu'une construction neuve, et que ça demande une grande volonté politique pour ce faire. Ce qui demeure primordial c'est la valeur culturelle et authentique du morceau de ville conservée qui va perdurer pour d'autres générations.

V-2. Les enjeux patrimoniaux et le renouvellement de la ville :

« La mémoire est la base de la personnalité individuelle, comme la tradition est la base de la personnalité collective d'un peuple. Nous vivons dans et par le souvenir, et notre vie spirituelle n'est au fond que l'effort que nous accomplissons pour que nos souvenirs se perpétuent et deviennent espérance, pour que notre passé devienne avenir. »
Miguel de Unamuno (1999)⁽³⁾

Le patrimoine; témoignage de l'histoire, des lieux, des identités des habitants, leurs us et coutumes, un signe de leur appartenance à un territoire, constitue pourtant un dilemme de taille pour tous les pays: comment préserver le passé sans s'arrêter de construire l'avenir? Comment concilier entre tradition (culture) et développement ?

Les réponses ne sont pas aussi simple, car au fait, il ne s'agit pas seulement de sauvegarder un monument, un bâtiment ou un morceau de ville ; mais bien plus que cela. Parce que le patrimoine ne se limite pas aux aspects matériels, pour Françoise Rouxel (1999) [8]: *« le patrimoine n'est pas un objet mort; il est marqué par des liens communautaires, riches de sens et d'usage; il est vivant et recèle une charge affective que ne recouvrent pas nécessairement les références architecturales ou d'esthétique »*. Cet état des faits rend houleux les débats concernant le patrimoine et sa sauvegarde.

Durant la période de forte extension et de production urbaine, le patrimoine a été relégué à la seconde place. Néanmoins une prise de conscience a vite pris le dessus (voir chapitre II p : 30) (Pour citer un exemple nous ferons référence à la France : après 30 ans du tout démolir, tout bétonner, un cadre législatif a été adopté pour protéger le bâti et les tissus anciens, avec la loi Malraux 1964 et celles des sites protégés en 1974 [9]) ainsi on retrouve le patrimoine à présent, en tant que sujet de controverse, dans tout les débats.

Face à cet élan identitaire, deux tendances ressortent : la '**patrimonialisation**' qui s'est emparée de certaines villes. Il n'y a plus eu alors aucun discernement entre ce qui était ou non patrimoine, ce qui doit être conservé ou pas, dans cette attitude il existe un réel danger de

‘**muséification**’ de la ville[9], qui irait jusqu'à interdire tout changement. Le résultat alors sera le blocage des secteurs urbains et le début de leur dépérissement. Tout aussi dangereuse, c'est la tendance à une **diversité** et une condamnation de ce qui est vieux pour éviter de tomber dans le premier cas, or l'option pour une ‘**démolition – reconstruction**’ effrénée n'est pas une solution en soi.

La ‘**restauration aveugle**’ des bâtiments pour qu'il retrouvent un soi disant état initial peut être considérée, selon Richard Rogers [10] comme une méprise qui va à l'encontre de l'essence même de l'architecture traditionnelle (Rogers fait surtout allusion ici aux façades type traditionnel qu'on restaure pour y construire derrière des bâtiments ordinaires). Un processus d'adaptation des bâtiments qui se grippe à un excès de protection les rend moins souples, du coup ils coûtent plus cher à reconverter avec le temps et cela restreint les possibilités d'y loger de nouvelles activités. D'autant plus que l'histoire a prouvé que les bâtiments anciens peuvent être profondément modernisés pour répondre aux nouveaux besoins. Il suffit d'instaurer **un dialogue entre l'ancien et le neuf** [10]. Mais comment parvenir à cette conciliation, comment trouver **'une troisième voie'** qui minimiserait les problèmes que confronte le patrimoine ?

V-2-1. La pyramide du Louvre : un exemple du dialogue – respect.

La majorité des villes possède un centre historique, des tissus et des bâtiments anciens qui font sa personnalité et la fierté de ses habitants. Notre époque a fait des objets du passé un mythe, ils sont considérés comme sacrés. Aucune transformation n'est tolérée, et toute tentative d'évolution, toute recomposition d'une œuvre relevant du patrimoine est un crime [11]. En dépit de tout cela Ieoh Ming Pei [10] a su faire face aux critiques et polémiques qui ont éclaté au moment où fut prise la décision de construire une pyramide en verre au Louvre, un monument symbole du patrimoine français. Ce mélange audacieux des matériaux modernes comme le verre et les tubes d'aciers, aux pierres ancestrales est l'exemple le plus représentatif **‘d'une union harmonieuse de l'ancien et du neuf’** (voir photos N°V-1 et V-2.). Le travail de Pei a prouvé que plus le bâtiment est noble plus la réponse doit être de grande qualité dans la pensée comme dans l'apparence.

V-2-2. D'autres visions d'adaptation : patrimoine – vécu contemporain.

Le patrimoine peut dans certains cas être considéré comme un élément incompatible avec la vie contemporaine, limitant les marges de manœuvre et ne permettant pas de créer ‘un nouveau cadre de vie’. Cette idée devient plus soutenue si le tissu ou bâtiment en question se trouve en état de dégradation, ou si sa valeur est relative par rapport à un groupe d'individus (habitant d'un quartier ou les usagers d'un bâtiment...ou autre).



Photo N°V-1 : Le Louvre : Monument symbole du patrimoine Français



Source : [En ligne] [http// www.vanderbuilt.edu](http://www.vanderbuilt.edu)

Photo N°V- 2: La pyramide en verre de Ieoh Ming Pei : Union de l'ancien et du neuf

Des alternatives à ces situations existent et ont été même expérimentées [12], il ne suffit pas de s'arrêter à un constat négatif mais d'explorer des pistes pour parvenir à d'éventuels dénouements des situations :

- **Donner au patrimoine un rôle dans la découverte de la ville;** Pour véhiculer une connaissance intellectuelle de la ville, de ses composantes. Il faudrait donc accentuer le rôle des points de repères par la mise en évidence de leur signification. Créer de nouveaux concepts sur l'histoire des villes notamment pour les parties méconnues (il s'agit du patrimoine qui a une valeur inhérente mais parfois discrète), par des circuits ou parcours touristiques intégrés à la vie quotidienne de la ville et de ses habitants, reliant plusieurs équipements et espaces publics, associer aussi l'ensemble des monuments de la ville à un projet global d'interprétation et de présentation du patrimoine.
- **Reconvertir d'anciens espaces;** ceux-ci sont considérés comme patrimoines locaux, on peut parfaitement leurs attribuer de nouvelles fonctions pour améliorer l'image de marque de la ville et rehausser son attractivité, c'est le cas des anciennes Halles et marchés des villes Françaises abandonnés et parfois démolis (exemple des Halles de Paris), qui ont finalement bénéficié d'opérations de sauvegarde au niveau de certaines villes moyennes. on les a réutilisés pour des activités permanentes ou périodiques de commerce, d'exposition, de vie associative et même de sport [13].

Conclusion :

Valoriser le patrimoine est un enjeu important lorsque l'objectif à atteindre vise à améliorer la qualité de vie des usagers dans **le respect de leur culture et de leurs activités**. Ce respect doit pouvoir inclure une dimension temporelle, il ne s'agit pas de s'enfermer dans les valeurs passées mais de s'interroger sur la manière **d'assurer une continuité** pour la ville et ses habitants. On doit remettre en cause les idées préconçues lors de la sauvegarde des tissus anciens. L'approche courageuse de Pei pour la pyramide du Louvre devrait nous enseigner **l'exploration du changement**, de ne pas avoir peur du choc de la nouveauté tout en respectant l'ancien et ne pas le condamner. Mais on ne doit pas non plus bannir l'innovation : il existe toujours des solutions intermédiaires : **une troisième voie** [14].

Pour appuyer nos dires, on se réfère à Richard Rogers [15] qui disait dans son ouvrage : *« conserver l'apparence historique de quartiers entiers est un parcours semé d'embûches. Une œuvre contemporaine, intelligente, exécutée avec intégrité, s'accordera mieux, dans tous les quartiers, à l'exception des plus sensibles, avec ses voisins plus âgés que ne le ferait un bâtiment moderne drapé dans un costume historique. Juxtaposer anciens et nouveaux*

bâtiments est une pratique qui a un long et honorable passé dans nos cités et nos villes. » Il est donc très important d'**apporter un nouveau souffle**, un souffle de vie à notre patrimoine, ne pas attendre que les noyaux historiques se dégradent et deviennent le repaire exclusif des marginaux, ne pas faire de nos villes des musées qui sclérosent la société, et étouffent notre futur[15].

Parvenir à la valorisation du patrimoine dans une perspective de ville renouvelée s'attache surtout à **s'inscrire dans la continuité** et la **valorisation d'un héritage collectif**. Cela suppose de s'interroger sur l'histoire et la mémoire des lieux, la spécificité du bâti à conserver ou à construire dans l'identité de la ville et la pertinence de l'introduction de nouveaux signes urbains ayant une capacité de bonne résonance auprès des habitants et des futurs usagers **dans une ville de demain**.

V-3. Médinas et renouvellement urbain :

La médina, **entité traditionnelle**, est hautement symbolique pour ses habitants, jusqu'à aujourd'hui, car elle incarne une ambiance de vie spécifique à leur culture, des rythmes et une façon de vivre qui leur est propre, elle représente essentiellement leur identité. Ainsi décrite nous pouvons aisément l'approprier à un patrimoine (protégé ou non par l'**UNESCO**), elle reste un héritage, un lieu de production de valeurs symboliques et culturelles.

On a tenté dans des points antérieurs de comprendre le rôle et l'enjeu que représente la culture, l'identité et le patrimoine dans la reconquête des villes, leur importance est indéniable, leur redécouverte constitue un élément clé de la réussite des opérations d'amélioration de vie et d'image des villes. S'interroger sur le devenir des médinas dans une vision de ville renouvelée s'attache à ce même principe identitaire et culturel. Néanmoins, il a semblé important de clarifier d'avantage l'enjeu qu'elles peuvent tenir dans une opération de reconstruction de la ville sur elle-même, parce que, d'une part, dans notre cas d'étude (Constantine), la médina représente une composante majeure de la ville et de l'agglomération, et d'autre part, l'aspect culturel, identitaire, et le devenir de ces entités reste assez spécifique aux villes et situations vécues dans le monde arabe.

V-3-1. Les médinas : entre dynamiques et dysfonctionnements.

Les médinas ont été le fruit d'une adaptation à l'environnement naturel, culturel et culturel de ceux qui les habitaient, à travers le temps elles sont devenues des espaces historiques très inégalement protégés (cela dépend généralement des événements et des politiques adoptées dans chaque pays), toujours est-il qu'elles ont de tout temps su marquer l'image de l'agglomération à laquelle elles appartiennent, et ce malgré les nombreux dysfonctionnements qu'elles subissent.

Aujourd'hui encore elles continuent d'abriter un certain nombre d'activités économiques (essentiellement pour les médinas nord africaines). [16]

La dégradation des médinas a commencé avec les extensions périphériques modernes du colonialisme. Cette situation a créé un dualisme des villes qui a opposé l'aspect pittoresque des compositions urbaines à la modernisation qu'offre la ville Européenne. Après le départ des colons la majorité des médinas ont vu leur cadre social se détruire à cause du départ des familles aisées vers les quartiers européens puis périphériques. Les vides provoqués ont été comblés par l'arrivée des migrants du monde rural (les néo-citadins [17]) qui ont donc investis les tissus autochtones. Tout cela a conduit à une densification et une sur-occupation des bâtiments et donc la dégradation des lieux.

Aujourd'hui l'opposition des médinas traditionnelles aux périphéries contemporaines, qui ont continué à se développer, a donné naissance à une contradiction dans les dynamiques urbaines. D'une part une vieille ville considérée comme morphologiquement inerte, en proie à des problèmes multiples de dégradation et de dévalorisation, qui se retrouvent devant une remise en question de sa légendaire centralité (une centralité trilogique: religieuse, économique et politique) et une fréquentation relativement touristique (qui dépend cependant d'un pays à l'autre), en plus du phénomène de bazarisation (lieu de commerce de second ordre), qui devient défavorable au maintien des fonctions culturelles et cultuelles. D'autre part les villes, disons modernes et périphéries en extension détiennent de plus en plus l'attractivité des habitants grâce au déploiement de nouvelles centralités. Au delà de l'opposition d'entités foncièrement différentes, il s'agit d'un affrontement entre une volonté globale de modernisation et d'adhérence au mode de vie occidental et un réveil de valeurs culturelles locales [16]. D'autant plus que la périphérie galopante se dissout jour après jour dans la médiocrité de la production et la répétition à l'infini d'un modèle devenu 'trop type'. La question qui se pose : Quel sera le devenir de la situation ? Et surtout comment réussir à arrimer entre la traditionnelle médina et la ville contemporaine qui continue à s'étendre ?

V-3-2. La médina : de la marginalisation à la convoitise.

Après leur libération du colonialisme la majorité des pays arabes ont perçu leurs médinas comme signe d'arriération et obstacle à la modernisation [17], vu l'inertie et les dysfonctionnements multiples qui se sont accaparés d'elles. Ce n'est que vers les années soixante-dix, qu'il y eut une prise de conscience et un retour aux sources en vue de rechercher une identité et une culture propre. Cependant la préoccupation identitaire n'était pas le seul objectif recherché, car les médinas présentent un potentiel touristique très avantageux, qui pourrait

procurer des bénéfices à long terme. L'importance de ces deux enjeux a poussé les états arabes à opter pour des solutions très diverses afin d'enrayer les processus de dégradation des médinas et de reconstituer un tissu urbain et socio-économique vivant et très diversifié. Cette difficile recherche d'équilibre urbain dépend des ressources dont dispose chaque état ou encore de la politique d'aménagement poursuivi, les choix existants peuvent être classés selon trois catégories d'intervention [18]:

- **La restauration et la conservation :** elle concerne plutôt les édifices de valeurs historiques et architecturales. La principale préoccupation à laquelle se confronte cette démarche concernera les édifices ou bâtiments à privilégier, cela dit il existe des risques tels que: la muséification de la médina, que ses quartiers se vident de leurs populations et donc parallèlement à ça il faudra faire face aux problèmes de relogement, du rééquilibrage social (à faire valoir entre les classes aisées, moyennes et pauvres).
- **La réhabilitation plus ou moins globale de l'ensemble du tissu :** ce cas de figure suppose une dédensification, le rééquilibrage également des classes moyennes ; la plus grande difficulté serait de faire renaître un tissu traditionnel ayant abrité un mode de vie ancien et des pratiques sociales qui ont changé depuis longtemps.
- **La redéfinition fonctionnelle de la vieille ville :** il s'agit de lui procurer un rôle nouveau dans le fonctionnement global de la ville. Une sorte de réorientation de sa place par rapport à un aspect de vie contemporain. cette option requiert une intervention sur les éléments de centralité par l'introduction de nouvelles activités, des usages surtout culturels et touristiques, le désenclavement de la circulation, la réaffectation des édifices...etc.

Les conséquences de l'adaptation de tel ou tel choix n'ont pas été les mêmes pour tous les pays. Le cas de figure qui se trouve le plus présent est celui du **gel de la vieille ville** avec quelques opérations de rénovation, ceci reflète, en réalité, les hésitations à choisir entre la conservation et la modernité. Par contre dans la péninsule arabe les cas de démolition plus ou moins complète des médinas caractérisent chez eux un urbanisme plus cosmopolite [18].

Néanmoins depuis près d'une décennie le paysage des médinas, surtout celle du Maghreb, et leurs perceptions à beaucoup évolué cela est essentiellement dû à l'intérêt qu'on leur a apporté et à leur revalorisation. En effet les médinas ont été reconnues en tant que territoires importants et précieux. Certaines d'entre elles ont été classées patrimoine mondial de l'humanité par l'**UNESCO** (tel que Fès, Marrakech, Essaouira,...etc.)[17], elles ont donc acquis en plus d'une reconnaissance de leur valeur par les occidentaux, une valeur patrimoniale qui se marchande par

le biais de l'immobilier, du tourisme mais aussi des fonds nombreux venus des organismes internationaux pour les sauvegarder. Dans un pays en développement dont les priorités sont tournées vers l'éducation, la santé, l'emploi et la construction de logements sociaux, envisager la médina comme un patrimoine devient une solution assez pertinente.

La perception néo - orientale des villes arabes a rendu cet espace très convoité par les étrangers (notamment les Européens), être propriétaire d'un Riad, accéder à un art de vivre oriental imaginé, rêvé ou recréé devient un phénomène de mode, surtout dans les médinas Marocaines [17]. Ce phénomène a donné naissance à de nouvelles pratiques 'de la médina' et de nouvelles pratiques 'en médina' : des populations localement renouvelées, des appropriations différentes des territoires, des fonctions récentes ou rénovées (artisanat et logement)...etc.

Il est vrai que la patrimonialisation des médinas permet de les réhabiliter de leur insuffler à nouveau la vie. Mais cette vision optimiste des choses comporte pourtant des risques de grande ampleur. La prise de conscience de ce patrimoine est avant tout monétaire. L'exemple des Riads Marocains est bien là, ils sont devenus un business finement orchestré [17] et assez éloquent: des demeures que l'on achète à bas prix au départ, seront revendus au double voir au triple de leur prix d'origine pour réaliser de confortables plus-values, en plus les nouveaux arrivants aux revenus plus élevés ont transformé l'espace bâti par des modifications luxueuses ajoutées à leur propriété sans référence aucune au style local de l'espace, au grand désarroi des habitants Marocains. Une autre question est à soulever : la mixité sociale, qui a été soi-disant retrouvée dans les médinas réhabilitées, ne s'agirait-il pas en réalité d'une véritable ségrégation spatiale ? Le devenir de cette dernière reste à cerner.

Suite à ce qu'on vient de relater, notre préoccupation principale serait de trouver des réponses à ces interrogations : comment pourrait-on faire intégrer les médinas aux villes contemporaines ? Comment les adapter aux usages actuels sans risquer de les confronter aux spéculations immobilières, et à la ségrégation sociale ? comment faire réhabiliter les médinas au profit de **leurs habitants** pour qu'ils retrouvent une image améliorée et une meilleure qualité de vie, pour que perdure une tradition, un savoir faire et une identité ?

Conclusion :

Renouveler les médinas des villes arabes équivaut à remettre à niveau un espace qui symbolise identité et culture, un espace qui a été à l'origine conçu par et pour ces habitants.

Les réhabiliter au sein d'une logique globale de reconstruction de la ville sur elle-même représente un enjeu de taille, celui de retrouver un équilibre d'ensemble : pour les centralités de la ville, pour l'armature sociale, pour l'environnement par la reconquête d'une image. Pour ce

faire, acteurs publics et privés devront prendre conscience de leur indispensable association, les habitants ne peuvent qu'être impliqués. Comme l'expliquait J. Adam [19] : *« il s'agit d'entretenir un rapport vivant à ce qui existe, un rapport équilibré entre les mesures de conservation et de renouvellement, laissant de la place au futur sans pour autant oublier le passé »*.

Les références :

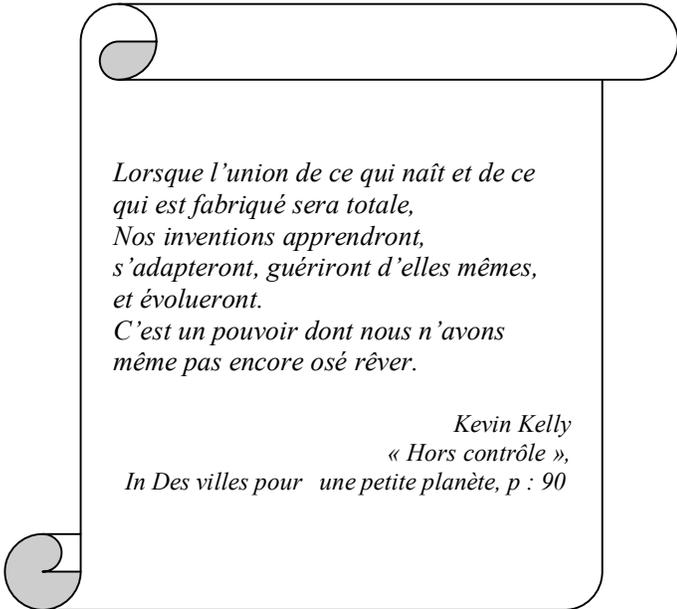
- [1] : DERYCKE, Pierre Henri. HURIOT, Jean Marie. PUMAIN, Denise. « Penser la ville : Théories et modèles », collection villes, Ed : Anthropos, Avril 1996, pp : 163 – 172.
- [2] : LOYER, François. « La règle et le patrimoine », [En ligne] [http// : www.apur.org](http://www.apur.org/) / Ateliers parisiens d'urbanisme (projet n ° 32 et 33), Juillet 1998
- [3] : MERLIN Pierre. « Les banlieues des villes Françaises », Ed : les études de la documentation Française, Paris, 1998, pp : 105 – 111.
- [4] : BOFILL, Ricardo, ANDRE, Jean Louis. « Espace d'une vie », Ed : Odile Jacob Yaris, Sep 1989, p: 204.
- [5] : Idem, p : 206.
- [6] : Idem, p: 204.
- [7] : SCHAWCH, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », Ed : adef, Paris 1998, pp 35 – 41.
- [8] : ROUXEL, Françoise. « L'héritage urbain et la ville de demain », [En ligne] [http// : www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr), juin 1999, pp : 1 – 17.
- [9] : COMMERÇON, Nicole. GOUJON, Pierre. « Villes moyennes : Espace, société, patrimoine », Ed : Presse Universitaire de Lyon, Mai 1997, pp : 387 – 396.
- [10] : ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. (Traduit en Français par : GILBERT, Claudine. DURIAU, Jean.) « Des villes pour une petite planète », Ed : le moniteur, novembre 2000, Paris, pp : 91 – 127.
- [11] : BOFILL, Ricardo, Sep 1989, Op. Cit. p: 204.
- [12] : COMMERÇON, Nicole. GOUJON, Pierre. Mai 1997, Op. Cit. pp : 387 – 396
- [13] : Idem, pp : 359 – 367.
- [14] : Exposition de la Bayriche Architel Kammer, « Construction moderne dans un environnement ancien », by Neue Sanlung, 1978, p : 30.
- [15] : ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip, nov. 2000, Op. Cit. p : 105.
- [16] : MERLIN Pierre. Paris, 1998, Op. Cit. pp : 105 – 111.
- [17] : KURZAK, Anne-Claire. « Patrimonialisation et ségrégation en médina », [En ligne] [http// : www.univ-angers.fr](http://www.univ-angers.fr) ,13 – 16 octobre 2003.
- [18] : CHALINE, Claude. « Les villes du monde Arabe », collection géographie, Ed : Masson, 1990, p : 132.
- [19] : KURZAK, Anne-Claire. 13 – 16 octobre 2003, Op. Cit. p : 5.

Les citations :

- (¹) : LYNCH, Kevin. (1960), In : DERYCKE, Pierre Henri. HURIOT, Jean Marie. PUMAIN, Denise. « Penser la ville : Théories et modèles », collection villes, Ed : Anthropos, Avril 1996, p : 163.patrimoine et culture.
- (²) : ATTAC 37, Groupe Sud – Nord, 25 Mai 2002, J. Raharijesy.[En ligne] [http// : www.ville-angers.fr](http://www.ville-angers.fr)
- (³) : DE UNAMUNO, Miguel. « Le patrimoine, mémoire de l'avenir » (source: « Le courrier de l'UNESCO »), In : Madina : Saida, revue Bi- annuelle, Ed : association médina – cité du monde - Poly print, Septembre 1997, p : 158.

CHAPITRE VI

« UNE VILLE RENOUVELEE DURABLEMENT : Vers la ville de demain »



*Lorsque l'union de ce qui naît et de ce
qui est fabriqué sera totale,
Nos inventions apprendront,
s'adapteront, guériront d'elles mêmes,
et évolueront.
C'est un pouvoir dont nous n'avons
même pas encore osé rêver.*

*Kevin Kelly
« Hors contrôle »,
In Des villes pour une petite planète, p : 90*

Introduction:

L'intérêt grandissant que porte les professionnels à la question urbaine de la **ville renouvelée** émane d'une prise de conscience des nombreux dangers liés aux extensions périphériques incontrôlées. L'environnement, la qualité de vie et **l'avenir des générations futures** sont autant de sujets qui se trouvent au cœur des préoccupations contemporaines. Ces dernières recouvrent des notions très diverses mais qui tournent toutes autour de problèmes similaires et bien sûr la recherche de solutions originales et globales. Il s'agit essentiellement de: la question environnementale, l'écologie urbaine et **le développement durable**. Au sein de cette nouvelle conjoncture, il serait évidemment plus indiqué d'opter pour la reconstruction de la ville sur elle-même, de la régénération urbaine ou encore ce que l'on appelle le recyclage des terrains urbains, plutôt que de poursuivre une logique d'étalement, surtout si celle ci prend des dimensions disproportionnées.

La volonté de protéger la nature et de faire face à l'urbanisation massive ne date pas d'aujourd'hui. En effet, le courant hygiéniste au début du 20^{ème} siècle, venu en réaction à la ville industrielle, nous en fait prendre conscience. Ainsi nous pouvons comprendre que les préoccupations environnementales traduisent l'état de tension auquel se confrontent les sociétés [1], entre tradition et progrès, passé et avenir, la recherche de l'équilibre est toujours omniprésente.

La notion de développement durable découle d'un constat de déséquilibre à l'échelle planétaire [1]. La cause principale est que les villes sont devenues consommatrices à l'extrême et essentiellement régies par les mécanismes économiques. Il prône donc, pour une gestion plus économe des ressources, un partage des responsabilités et un respect de la vie et des populations. Malgré la pertinence de ses objectifs, le développement durable est souvent considéré comme une sorte de slogan [2], une idéologie qui se veut universalisante, où tout peut être affirmé ou reproché en son nom.

Le **'sustainable development'** [1], a été maladroitement traduit en Français par **'développement durable'**, à l'origine le mot 'sustainable' est synonyme de soutenir, supporter, appuyer. L'avoir traduit par durable, a quelque peu réduit son sens à la seule dimension du temps, ce qui rend sa compréhension et son application complexe voire divergente.

Ce qu'il faudrait retenir c'est qu'au delà du discours bien structuré auquel renvoie cette notion, il serait intéressant de l'approfondir, d'analyser ses données et de synthétiser le tout dans une idée globale et objective. Néanmoins il ne faudrait surtout pas s'attendre à une sorte de recette qu'on suivrait pas à pas pour régler instantanément et définitivement tous les problèmes.

Au niveau de ce chapitre nous tenterons de comprendre au tout premier lieu ce qu'est le développement durable? Et comment est il apparu? Ensuite nous essayerons d'approfondir la relation qui existe entre le développement durable et la ville renouvelée, pour enfin nous pencher sur le devenir d'un renouvellement urbain durable, les éléments et enjeux qu'il comporte.

VI-1. Qu'est ce que le développement durable?

La première apparition du terme date de la conférence de Stockholm en 1972 qui portait sur le thème de l'environnement [1]. Il correspond à une nouvelle approche du développement devenue nécessaire par rapport aux problèmes écologiques menaçant la survie de la planète, depuis cette date il a été repris dans le cadre de rapports internationaux. La définition communément admise de cette notion est celle issue du rapport de la 'Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement: C. M. E. D, de 1987 connu sous la commission Brundtland' [2]: « *le développement durable est durable s'il garanti que les besoins de la génération actuels sont satisfaits, sans porter préjudice aux facultés des générations futures de satisfaire leurs propres besoins* ». Autrement dit, il traduit la volonté d'améliorer le niveau de vie de l'homme, sans compromettre la viabilité des ressources. A la fin des années 80 un cadre d'action se constitue à l'occasion du sommet de Toronto en 1991[2], qui se termine sur l'engagement de plus d'une centaine de villes à mettre au point des plans d'écodéveloppement, ensuite avec le sommet de la terre de Rio en 1992 [2], on énonce les principes de développement durable ainsi que le lancement de l'Agenda 21. Pour revenir sur l'utilité de ses principes, ce sera de guider l'action publique dans le sens de la durabilité, on peut les résumer en trois axes principaux : l'équité sociale, l'efficacité économique et l'amélioration de l'environnement [1]. Quand à l'Agenda 21[1] c'est une déclaration de proposition, non juridiquement contraignante mais faisant autorité dans les pays participants, les obligeant à mener des actions concrètes pour favoriser la durabilité. La proposition d'Agenda 21 permettrait à l'ensemble des acteurs locaux ainsi qu'aux citoyens de préciser leurs objectifs dans des chartes formelles [1]. Ainsi la mise en place d'une stratégie et d'un développement à l'échelle de l'agglomération permet de dépasser le registre de l'idéologie de cette notion et de se structurer en un corpus de références [1].

Dans le but de donner un caractère entièrement opérationnel au concept, il serait nécessaire de le mesurer : c'est-à-dire élaborer une sorte de langage commun pour: l'exprimer, assurer son suivi à travers l'impact des décisions établies, quantifier les évolutions des pays et donc mesurer l'éventuel progression vers un développement durable. Pour cela des indicateurs ont été créés, ce sont les Nations Unies qui ont établi une liste comprenant 134 indicateurs (sociaux, économiques, environnementaux et institutionnels) avec l'aide des instances

internationales. Leur vocation étant de transcrire des informations techniques en données simples qui serviraient à l'identification de points problématiques, à la formulation de priorités et à la mise en œuvre des décisions politiques [2].

Le développement durable se définit donc comme étant une approche globale mondiale, mais qui cherche son application à des échelles réduites – locales –, il a pour principal slogan: « **penser globalement et agir localement** » [2]. Sa difficulté comme son importance réside dans le fait qu'il doit articuler simultanément différentes dimensions (elles sont quatre: l'environnement, l'équité sociale, l'efficacité économique et la bonne gouvernance), tout en assurant une cohérence entre ces deux échelles. L'ensemble des actions préconisées devra être projeté dans une vision prospective (arriver à un enchaînement entre le court, le moyen et le long terme).

Compte tenu des transformations rapides et des changements radicaux souvent accompagnés de dysfonctionnements que connaissent les villes, elles représentent le territoire d'intérêt par excellence du développement durable. Cela devient d'autant plus évident qu'avec 1 habitant sur 2 aujourd'hui qui est citoyen à travers le monde [1]. Ainsi on a émit la problématique du développement durable appliqué à la ville, qui date du début des années 90, elle correspond à la conférence de Rio de Janeiro [2]. C'est la commission des Nations Unies (NU) qui va véritablement impulser les démarches dans ce sens. Le dixième paragraphe de la déclaration d'Istanbul au sommet de l'habitat II de juin 1996 comprend ce qui suit [2]: « *Pour protéger l'environnement mondial et améliorer la qualité de vie dans les établissements humains, nous nous engageons à respecter des modes durables de production, de consommation, de transport et d'urbanisation, à prévenir la pollution, à respecter la capacité des écosystèmes et à préserver les chances des générations futures.* »

La ville durable devient alors une priorité à assurer.

VI-2. Héritage urbain et développement durable: vers un renouvellement urbain durable.

Le concept de durabilité doit impérativement être appliqué à la ville renouvelée et à la régénération urbaine. Le fait que les villes aient poursuivi des modes de développement basés sur les réussites économiques, a voilé la face à une consommation prédatrice d'espaces et de ressources. Elles souffrent désormais d'un éclatement de leur cadre géographique, d'une dilution dans une périphérie gigantesque, d'une perte aussi de leur cohésion sociale, des pratiques urbaines et de l'âme même de la ville. Associant cela aux tensions économiques et à la sectorisation des décisions, la situation semble devenir alarmante. Il faudrait donc **repenser** la ville et bénéficier des **opportunités** qu'elle offre pour améliorer un cadre et une qualité de vie.

Ces opportunités se sont tous **les espaces marginalisés et relégués**, nés de la désindustrialisation des pays généralement en voie de développement, ou alors les territoires qu'on a détruit lors de conflits armés (tel que Berlin, Beyrouth, Saïgon, Sarajevo) [3], des centres anciens détériorés, des espaces qui ont perdu leur essence,...etc.

C'est l'image qu'offre la ville d'aujourd'hui celle d'un 'patchwork', une juxtaposition de territoires déperis en attente, à côté d'une périphérie qui continue à s'étendre, entraînant avec elles problèmes et menaces.

Face à l'héritage urbain d'aujourd'hui, ainsi qu'aux pratiques de gestion et d'aménagement des villes; qui semblent avoir donné naissance à des espaces fracturés (une rupture urbaine et physique, un déperissement économique, des difficultés sociales), le développement durable veut apparemment aboutir à une **nouvelle éthique du futur** [1]. Adhérant à une telle approche, on ira dans le sens d'écrire une autre ville sur la ville, sans définir à priori un modèle normatif qu'il suffirait d'appliquer dans n'importe quel contexte pour gommer les dysfonctionnements.

C'est une démarche de refondation qui tentera:

- De concilier le respect de l'environnement, le développement économique et l'équité sociale.
- D'améliorer la qualité de vie des générations actuelles et futures.

Et ainsi de **reconstruire une ville durable**, qui soit plus **humaine**.

La politique de la ville renouvelée tend à faire promouvoir le développement durable comme nouveau mode de vie et nouveau mode de faire [4]. Pour cela différentes actions seront menées notamment, sur la première cellule de vie: le logement. L'éradication du logement insalubre consiste en l'une des principales préoccupations de cette pratique. L'émergence du concept de **Haute Qualité Environnementale (HQE)** dans l'habitat porte sur la construction (le terme d'écoconstruction) et sur l'usage des bâtiments (**écogestion**) [4]. Cette nouvelle démarche a pour objectif de maîtriser les impacts sur l'environnement et de créer un cadre de vie plus agréable et plus économe en énergie.

Pour confirmer tout cela, il nous suffira de citer l'exemple de la métropole Lilloise en France qui a adhéré à cette ambition en adoptant le projet: la plate- forme MIEL 21 [4]. Cette dernière présente un territoire pertinent pour **un renouvellement urbain durable** à cause de : l'effondrement de l'industrie textile et la consommation importante des ressources et de l'espace [4]. La plate- forme MIEL 21 est un projet de mutualisation des initiatives éco-citoyennes locales, il s'agit d'un axe constitutif de l'agenda 21. Les micros projets soutenus par la plate forme MIEL 21 seront destinés en priorité aux populations et aux territoires qui n'ont pas été

sensibilisés aux bénéfices de la (HQE). Ils portent sur la réalisation de logements sociaux, d'établissement socio- culturels ou sur des initiatives portées par des particuliers [4].

Cette préoccupation d'un habitat plus respectueux de l'environnement et de constructions durables figure comme une parmi tant d'autres initiatives à entreprendre pour se rallier à un processus qui tend à renouveler une ville durablement. Nous devons dans ce qui suit comprendre les principales actions et attitudes à avoir pour réhumaniser la ville et tendre vers un renouvellement urbain durable.

VI-2-1. Vers une nouvelle culture urbaine:

Le renouvellement urbain, la ville renouvelée, refaire la ville sur la ville: l'ensemble de ses expressions démontre la volonté de vouloir dépasser un urbanisme qui a produit une ville « *sans la ville* » [5]. Il ne s'agit pas de se lancer dans des notions philosophiques mais bien de constater, ou simplement d'observer une ville contemporaine qui se défait, une production régie par les impératifs du marché, une résultante imposée à des usagers qui se retrouvent marginalisés. Les habitants sont séparés par la force des lois économiques: d'un côté 'les ghettos' des riches, de l'autre ceux des pauvres et entre les deux des territoires qui restent indéfinis et parfois même infranchissables.

Quelles sont les nouvelles ambitions pour les villes de demain? Pourrait on continuer d'ignorer le lien qui existe entre l'urbain et le social, de dissocier les deux?

Nous croyons qu'il faut réinventer l'urbanité, retrouver les éléments et les liens qui donneraient à la ville sa cohésion, son harmonie, sa qualité, sa valeur et son identité perdues.

La ville devrait être avant toute chose l'incarnation d'une société, l'expression des gens qu'elle abrite [5]. Il s'agit en tout cas de rechercher: **une nouvelle culture urbaine.**

VI-2-1-1. De l'esprit étroit à l'esprit ouvert : la mixité, un retour à l'humain.

La tendance expansive de l'urbain a fait accroître les désagréments. Les villes ont empreinté des systèmes qui les ont rendues complexes, les éloignant de plus en plus de leur rôle original, celui de subvenir aux besoins humains et sociaux de la communauté, être le lieu de diversité et de richesse permettant la libre circulation des hommes et des idées.

Avec l'avènement de la pensée fonctionnaliste et les principes de la charte d'Athènes, la ville s'est retrouvée disséquée à travers un zoning, une séparation rationnelle des activités urbaines. Les principes modernistes recherchaient à leur apparition des ambitions humanistes : retrouver un homme nouveau dans une ville nouvelle [5]. C'était la politique de la table rase et le rejet de toutes les références familières existantes jusque là. Malheureusement, ceci a conduit à la déhumanisation de la ville, une perte de sa vitalité et de ses sens.

La séparation abusive des territoires urbains selon les activités pratiquées et la volonté de standardisation de l'urbain occultant culture et contexte, a entraîné une ségrégation des espaces et des habitants. A ce sujet Camillo Sitte reproche aux plans modernes leur schématisme qui ne prend pas en considération les conditions locales et empêche tous les effets esthétiques par la reproduction à l'infini du bloc rectangulaire [6]. Cela a peut être apporté des solutions aux déficits quantitatifs en matière de logement, mais a produit un urbanisme à la limite de la médiocrité.

Selon une théorie de Michael Walzer [5], le phénomène du zoning traduit un passage qui s'est opéré de l'espace à esprit ouvert à un espace d'esprit étroit.

L'esprit ouvert des espaces provient généralement de la ville pré- moderne, qui se composait selon des principes plurifonctionnels. **La mixité urbaine** qu'on retrouvait au niveau de chaque lieu, **une convivialité** présente partout. Il était aisé de retrouver cela dans la rue par exemple, cette dernière reflétait l'ambiance de toute une ville, **la culture de ses habitants**, elle était pleine de vie, un lieu de rencontre, d'échange et de contact. Il y avait tous les espaces publics, chargés de sens : les parcs, les jardins, les places et placettes, mais aussi, tous les équipements à caractère public qui favorisaient le lien et le contact humain : le marché, les terrasses de cafés, les bibliothèques...etc. La ville pouvait être assimilée à une scène quotidienne où se déroulait **une vie riche en communication et en participation**.

La naissance de l'espace à esprit étroit correspond à l'adoption du principe de la fonction unique. La banlieue résidentielle, le lotissement, le quartier d'affaire et même la rocade [5], sont les exemples les plus révélateurs de cette séparation, dont les intérêts principaux sont la consommation, l'utilité et la commodité. Ce type d'espace prend de plus en plus le dessus par rapport à la première catégorie. Cette tendance est d'autant plus renforcée par l'utilisation excessive de la voiture et la recherche constante de sécurité, les habitants estiment ne trouver cette dernière qu'au sein de territoires clôturés, presque barricadés contre les éventuelles agressions extérieures (celles des populations défavorisées entre autres).

La perte de l'espace public d'esprit ouvert ne procure pas une simple nostalgie envers des pratiques traditionnelles de rencontre : Bien plus que cela, puisque il est à l'origine d'incidences négatives. Par rapport à une perte de participation à la vie quotidienne, au manque de diversité, à la dévalorisation d'espaces reflétant identité et culture. En bref, continuer dans cette perspective mènera à une perte progressive de l'urbanité.

On doit donc reconquérir la mixité et la convivialité des villes.

VI-2-1-2. La citoyenneté : un lien recherché

« *La citoyenneté est le ciment de la société* » [7]. Les utopies des villes idéales qui ont été conçues jusque là avaient le but commun d'aspirer à créer des sociétés idéales où droits et privilèges seront partagés équitablement entre les différents acteurs de la ville. Les Grecs par exemple accordaient une place privilégiée au sens moral et à la démocratie. Il y avait chez eux une interdépendance évidente entre les formes bâties qu'ils produisaient et leurs idéaux. Le serment que devait prononcer les nouveaux citoyens confirme l'importance accordée aux impératifs sociaux et l'intérêt porté à la ville en tant qu'espace de vie et d'échange entre les générations: « *à notre départ, cette ville n'en sera pas moins que grandie, meilleure et plus belle que lorsqu'elle nous fut confiée* ». [8]

Cet objectif est d'autant plus recherché aujourd'hui qu'à n'importe quelle époque passée, surtout avec la conjoncture actuelle de ségrégation et de maux sociaux de toute nature. Pour remédier à cela il serait primordial d'adopter une nouvelle forme de **citoyenneté**: une citoyenneté contemporaine, qui renvoie à la notion de responsabilité partagée, à la prise en considération de l'environnement, à adopter des valeurs communes favorables à la durabilité. C'est aussi la **participation** active des citoyens, leur **concertation** lors des prises de décisions pour apporter des réponses à leurs attentes. Un autre objectif recherché sera donc **l'équité sociale**, car en l'absence de cette dernière, l'harmonie de la ville risque d'être entravée.

La **citoyenneté** peut s'exprimer de différentes manières. Elle peut comprendre [5]:

- La planification de grande envergure et l'adoption de nouvelles politiques favorisant participation et concertation (ça peut se résumer dans l'émergence de la notion de **bonne Gouvernance**, (voir chapitre IV p : 62)),
- Les petites initiatives à des échelles locales
- Elle comprend également les petits gestes spontanés de civisme de tous les jours.

La citoyenneté associée à la culture urbaine, c'est-à-dire lorsqu'on la retrouve dans les échanges quotidiens au niveau des espaces urbains, forment une composante très importante d'une bonne vie en ville; en créant de la diversité et en regroupant multiples activités, elle peut donner naissance à une véritable animation.

Il est intéressant de vanter les mérites de la bonne citoyenneté. Mettre aussi l'accent sur son importance dans le processus de reconquête des villes, qui passe avant tout par une reconquête du social, mais des questions se posent: comment peut on retrouver cette citoyenneté? Quels moyens adopter? Vers quels axes se tourner?

Acquérir une nouvelle citoyenneté passera indéniablement par:

- Des modes de formation, de sensibilisation du public, la tenue de forums, des comités de quartiers...etc. [1].
- Il faut aussi, comme on l'a déjà cité dans un point précédent (voir : de l'espace étroit à l'espace ouvert, p : 102), redéfinir l'intérêt des espaces publics susceptibles de favoriser les liens sociaux c'est à dire les recharger de leurs sens originels.
- Réviser aussi les missions et les valeurs des professionnels, les orienter vers des préoccupations plus humaines que techniques.
- Un engagement politique auprès d'un soutien de la société civile sera de bonne mise; car il est très important de citer le rôle majeur que peuvent tenir les différentes associations dans une telle perspective (accompagnement des habitants, leur information et la défense de leur droits, voir chapitre IV pp : 76 - 77), vue l'importance croissante de cette société en vue de l'opinion public.

Pour étayer encore plus cela il nous suffira de citer quelques exemples, notamment dans les pays Européens. Cela démontre l'importance de cette notion dans leur culture urbaine, surtout qu'elle bénéficie d'un grand nombre de réflexions et d'essais concrets. Il existe entre autres, une réflexion sur le District de Poitiers (France) [1], qui a été engagé en 1997 dans le cadre de l'élaboration d'un projet de service pour inscrire les préoccupations du développement durable dans l'action publique municipale. Elles s'inscrivent dans une série d'actions globales et transversales telles que: la réalisation des projets d'agglomération, la mise en œuvre de politique d'aménagements urbains articulés sur la direction du développement urbain, une charte de l'environnement en 1994, le programme local de l'habitat et la conduite de politiques de solidarité très actives autour d'une '**charte de la citoyenneté**' instaurant des journées de dialogue sur les quartiers de Poitiers et la création d'un observatoire de la citoyenneté. Une nouvelle étape consistera à faire travailler ensemble les services techniques sur des projets transversaux comme la sécurité et l'animation dans la ville. Le but sera d'élaborer de nouveaux moyens de gestion et d'organisation internes adaptés à la démarche du développement durable [1].

Le domaine public est le théâtre d'une culture urbaine, l'expression de l'identité civique [5], à cet effet, il représente l'espace où la citoyenneté devrait prendre forme à travers les échanges entre les usagers, chez les Italiens on utilise le mot «*la Passegiata* »[9] pour décrire la façon dont les hommes, les femmes et les enfants interagissent dans les espaces publics de leur ville: ballades, flâneries dans les rues, promenades dans les squares les jours de semaine tout

comme les week-ends ou les jours de fêtes, rencontres sur les terrasses des cafés. C'est dire l'importance de la notion de 'citoyenneté' dans la vie quotidienne des personnes.

Proclamer une bonne citoyenneté n'est pas suffisant pour parvenir à reproduire une ville équitable et humaine. Il faut pour cela mobiliser tout les moyens nécessaires mais surtout avoir une véritable volonté d'y parvenir. Il faut surtout accroître le sentiment d'appartenance des usagers à leur ville, à leur société. Il faut parvenir à créer un lien durable entre les habitants, leur environnement et leur gouvernement.

VI-2-1-3. Vers une technologie de durabilité: une modernité conciliante.

L'ère contemporaine est fortement marquée par un déploiement extraordinaire de la technologie. Cette dernière a permis de dépasser les obstacles les plus difficiles. En particulier grâce à une capacité d'anticipation et l'apport de solutions techniques adéquates. Ainsi le déferlement démographique, qui dépasserait les capacités de la terre à nourrir ses habitants, prédit en 1798 par l'économiste Malthus [10] aura été faux. Puisque il n'a pas tenu en compte le formidable progrès technologique qui réussirait à multiplier entre autres, la production agricole de la Grande Bretagne. Faire référence à cet événement n'aura été qu'un exemple parmi tant d'autres pour démontrer la capacité des technologies à faire transformer notre monde.

Les innovations et la modernité, de toutes les disciplines confondues, ont pu transformer la vie quotidienne de l'homme, lui offrant facilités et commodités, notamment en milieu urbain. Or le changement comporte toujours des facteurs de risques et d'incertitude; et ainsi la remarquable performance des temps contemporains s'est accompagnée de phénomènes: de disparité, de ségrégation et d'exclusion sociale, un développement des technologies de la débrouille, des risques environnementaux nés d'une consommation excessive des ressources non renouvelables...etc. En plus d'autres répercussions négatives de différentes natures.

La ville étant le lieu de concentration, d'échange et de consommation des hommes, elle a connu une inflation importante de ces désagréments. Mais il faut bien mettre l'accent sur un fait: *« les problèmes ne résultent pas d'un développement technologique effréné mais de son mauvais usage effréné »* [5]. En particulier avec les lois des marchés qui sont devenues commanditaires de tout développement, ou devrions nous parler plutôt de production urbaine massive.

Cet état de fait n'occulte en rien l'importance des innovations technologiques, car il ne faut jamais arrêter le progrès. Même si ce dernier est bien souvent confronté aux valeurs sociales et traditionnelles parfois religieuses des sociétés, qui sont de véritables défis à surmonter, en matière d'acceptation de la modernité et d'accession au changement. Ni le paradoxe: entre

modernité – tradition, ni les problèmes qu'on a pu cités plus haut ne devons nous empêcher d'avoir le privilège d'avancer.

La solution préconisée serait de passer d'un système qui exploite le progrès dans le sens du profit, à un système visant la durabilité. La technologie doit être dirigée par et pour le citoyen [5]. Cela ne servirait strictement à rien, de se cloisonner derrière des attitudes passésistes stigmatisant le progrès et pointant du doigt les éventuels dysfonctionnements qu'il pourrait provoquer. Mais il serait plus logique de se diriger vers **une modernité respectueuse de l'environnement, des cultures aussi**. En bref une **modernité humaine**.

Comme disait si bien Marc Gaussé dans un de ses article [11]: *« il faut faire établir une modernité responsable qui intégrerait enfin les principes de précaution, de conscience, de mémoire, de solidarité, d'identité, de démocratie et de diversité, sans quoi cette modernité ne serait que barbare »*.

En résumé de ce que nous venons de parcourir, nous pourrions déterminer la nouvelle culture urbaine comme un changement radical de nos comportements humains. **Un renouvellement de notre manière de penser**, un renouvellement aussi des pratiques gouvernementales et autres, du commerce, de l'économie, de l'architecture et de l'urbanisme. Une meilleure exploitation des créativité, qui seraient utilisées dans l'intérêt de l'homme et de son environnement.

Il faut surtout adopter de nouvelles attitudes et remettre en cause nos certitudes, ceci nous permettra d'aboutir à des villes durables plus humaines.

VI-2-2. Vers une architecture durable:

« ...L'architecture révèle dans sa matérialité les valeurs symboliques et les rapports de production qui ont présidé à son élaboration. Synthèse condensée de culture et de technique, l'architecture donne à lire le processus même de sa production et sa signification... ».⁽¹⁾

Le constat qu'on peut avancer en ce qui concerne les productions architecturales des temps contemporains est qu'elles sont malheureusement présidées par le seul sens du profit. Il semblerait que la profession soit réduite à produire: *« le plus grand projet, le moins cher possible, dans les temps les plus courts et à habiller des façades dans un style comme dans un autre »* [12].

A l'origine, cette architecture fonctionnaliste est issue du mouvement moderne du 20^{ème} siècle, une école de pensées et d'idées orientée vers le progrès. L'objectif auquel on visait, était la libération de l'homme du milieu physique, économique et social assez délabré à cause des répercussions négatives de la ville industrielle. On voulait marquer le passage d'une architecture élitiste à une architecture de la grande masse. C'était le rêve d'une cité universelle, une architecture pour tous. Cette idéologie a été concrétisée grâce aux nouvelles possibilités techniques de préfabrication et de standardisation qui ont permis de produire des bâtiments en série. Or, les conséquences se sont révélées assez désastreuses, du fait qu'on a substitué la machine à la conception humaine, on a contribué ainsi à l'augmentation des taux de consommation en énergie et de pollution. On a aussi occulté les contextes culturels et géographiques, encourageant la propagation de modèles types, implanté un peu partout à travers différents territoires.

Par conséquent, l'architecture a perdu une valeur qui lui était propre, celle d'exprimer les motivations profondes de ceux qui l'habitent, de refléter leurs cultures et leurs besoins, s'intégrant parfaitement à leur milieu et respectant leur environnement. L'architecture illustre à chaque époque **l'ingéniosité de ces usagers, leur capacité à articuler leurs objectifs spirituels et leurs attentes sociales**. Tout cela s'est dévalorisé laissant place à la recherche incessante du profit. Ce dernier décide des formes architecturales, de leur qualité, comme de leur performance, occultant les nécessités écologiques et se lançant dans une consommation irrationnelle des sols et des énergies.

L'architecture représente notre environnement, un environnement auquel nous sommes confronté chaque jour. Elle abrite les activités que nous pratiquons, elle est le lieu de nos loisirs et de notre vie familiale. Elle est tout simplement la toile de fond [12] de notre vie en ville. Il est du droit de chacun d'en exiger une meilleure qualité et donc une meilleure protection de nos droits. C'est précisément pour ces raisons qu'elle doit : contribuer à la durabilité de nos villes, consolider le lien qui existe entre les habitants, mettre en valeur les espaces publics et enrichir les relations humaines au sein d'espaces ouverts et flexibles. Mais comment parvenir à créer une architecture plus écologique, respectueuse de l'environnement et des besoins de l'homme?

La technologie doit pouvoir contribuer à la naissance de cette nouvelle architecture, on devrait établir un progrès de durabilité. Il s'agit à notre avis [12], de faire renaître le métier d'architecte.

VI-2-2-1. Vers des bâtiments qui humanisent :

Nous nous sommes intéressé dans un point précédent (vers une technologie de durabilité) à la nécessité de s'orienter vers un progrès technologique, qui fait primer l'intérêt de l'homme sur toute autre considération. L'architecture doit figurer parmi les principaux champs d'actions de cette idéologie. Nous devons en temps qu'architectes exploiter les performances de la technologie dans l'intérêt des citoyens, contribuer à la **recomposition d'une ville** sur des bases de durabilité sociale et environnementale.

Un autre élément sur lequel il serait intéressant de se pencher, c'est le rétrécissement du domaine public dans les villes d'aujourd'hui. Un espace qui fait pourtant toute la richesse de la ville et qui contribue à lui procurer son côté humain. Cette perte de valeur et d'intérêt revient en partie aux bâtiments, qui au lieu de façonner cet espace et lui donner toutes ses dimensions, lui ont tourné le dos à l'intérieur de sorte de forteresse qui renforce l'individualisme, portant ainsi atteinte à l'animation urbaine tant rechercher.

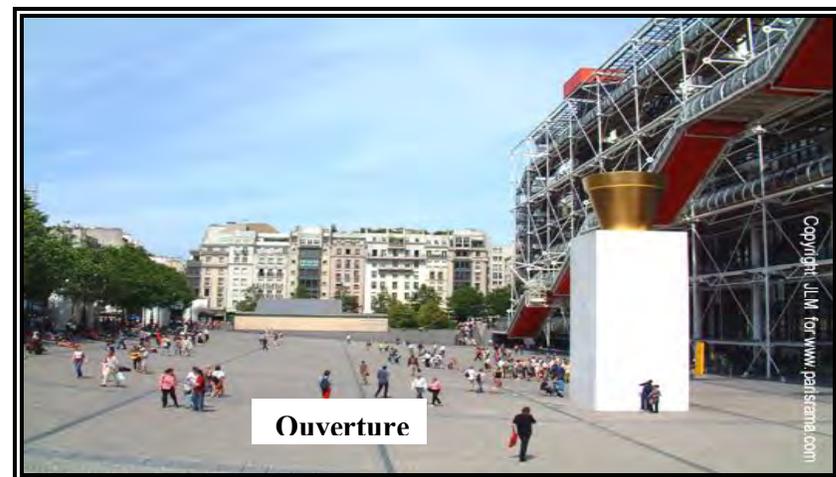
Le rôle que doit avoir désormais l'architecture dans ce contexte est d'établir un nouvel ordre esthétique, une revalorisation du domaine public, et aussi concevoir des bâtiments qui suivent les rythmes d'évolution de leurs usagers.

Elle doit leur procurer la flexibilité et l'ouverture à laquelle ils aspirent. Nous revenons sur ce que nous avons déjà dit plus haut : que La technologie devra être l'outil de cette entreprise. L'émergence d'expressions telles que : écoconstruction, habitat de haute qualité environnementale...etc. nous donnent un aperçu sur les préoccupations futures de l'architecte. Il reste tout de même des efforts, des réflexions et des idées à explorer dans la perspective d'une architecture durable.

Pour une meilleure compréhension de ce point, nous avons essayé de donner dans ce qui suit deux exemples, comprenant une pertinence qui mérite d'être citée, leurs objectifs concrétisent parfaitement les dimensions auxquelles nous avons fait référence plus haut.

VI-2-2-2. Le centre Pompidou : flexibilité, animation, et ouverture. (Photo N° VI-1)

Le centre culturel Beaubourg (Pompidou), située dans l'ancien quartier des Halles de Paris, a été conçu en association par Renzo Piano et Richard Rogers, ce dernier a expliqué [13] les principales idées qui ont présidé à l'élaboration du bâtiment, ainsi que leur contribution à faire révolutionner la pensée architecturale.



Source : [http:// www.parisrama.com/](http://www.parisrama.com/)

Photo N° VI-1 : Le Centre Culturel Pompidou : une innovation.

D'après Rogers [13], le bâtiment a été imaginé comme un lieu public : **ouvert**. L'idée était de créer une mixité et un espace d'échange culturel entre différentes catégories d'âge et de personnes. On a donc, ouvert le bâtiment sur l'extérieur par des rues suspendues à la façade qui permettent l'accès aux différentes composantes du centre : salles de conférences, salles de cinéma, restaurants, bibliothèques, galeries d'art...etc. En plus d'une série de terrasses ouvertes et de galeries vitrées où chacun pouvait voir et être vu en même temps, des plates formes panoramiques prolongeaient la grande Piazza du centre et permettaient d'avoir une vue sur les lignes des toits de Paris.

Un autre but recherché, c'était la **flexibilité** du bâtiment, il ne fallait surtout pas entraver des réaménagements futurs. On voulait que ce soit les activités elles-mêmes qui dicteraient avec le temps la forme du bâtiment. Pour y parvenir, on a libéré la totalité des niveaux par l'installation à l'extérieur des piliers structurels, des gaines techniques, des ascenseurs et des couloirs. Ainsi, le bâtiment est composé d'un cadre d'espaces qui pouvaient être groupés ou dissociés les uns des autres, ouverts ou cloisonnés : un kit d'éléments qui pouvaient être assemblés de différentes manières qui représentent la concrétisation du besoin changeant des générations à réinventer leurs institutions, leurs espaces, en bref leurs vie.

La façade du centre, formée par une série d'écrans transparents, permet d'amoindrir l'effet de massivité, elle capte parfaitement la lumière et la sculpte de façon à créer une ambiance de légèreté et de fluidité à travers un bâtiment qui est tout de même assez imposant.

Le centre Pompidou (voir photo N° VI-1) a été pensé comme un **lien**, une reconquête du **contact** entre les usagers. Sa Piazza par exemple est tout un lieu de la **libre expression** de la culture, de l'art et tant d'autres échanges humains. Il représente à lui seul une grande ouverture du domaine public en plus d'être une très belle performance technologique, de part sa structure, ses matériaux, ses formes et ses couleurs. Une création qui répond non seulement aux besoins des usagers contemporains mais qui a été **conçu dans la durabilité et la flexibilité du temps et des aspirations futures**.

VI-2-2-3. Bâtiment du trésor public à Nottingham: une proposition qui réconcilie, nature et architecture.

Il s'agit d'un concours concernant un bâtiment du trésor public à Nottingham, peu consommateur en énergie. Richard Rogers [14] y a participé avec une proposition qui intègre les performances technologiques et l'aspect écologique. La proposition nous a semblé tout à fait originale, c'est la raison qui nous a poussé à essayer de comprendre l'enchaînement des idées du concepteur et les objectifs vers lesquels il tend.

Le but recherché était donc de parvenir à concevoir un bâtiment qui ne consommerait pas trop d'énergie. La réponse à cette contrainte, Rogers [14] va la puiser dans la nature, de sorte à produire un environnement tempéré sans avoir recours aux systèmes mécaniques, et à la consommation massive d'énergie. (voir photo N° VI-2)

D'abord il y avait le site, qui présentait deux côtés pollués et bruyants, les deux autres étaient bordés par contre d'un canal paisible. Le concepteur a poussé son bâtiment en limites des rues, et ouvert un petit jardin public le long du canal. Installant ainsi les services administratifs contre la route, mais il les a protégés des nuisances extérieures par un mur à double vitrage large de 1m et doté d'ouvertures pour la ventilation. Les fonctions sociales et les services communs, il les a placés autour du nouveau jardin sur le canal. L'ensemble sera formé donc de deux bâtiments entre lesquels fut créé une cour paysagère qui avait tout d'un ravin. Elle permettait surtout d'offrir un microclimat qui climatisait l'air extérieur pour la ventilation, en plus la présence des arbres, des buissons, des plantes et de l'eau, composant un paysage qui filtre la pollution, humidifie et rafraîchit l'air tout en procurant de l'ombre. Le lien entre les deux rangées de bâtiment se faisait grâce à des passerelles vitrées, le tout se matérialisait dans une légère forme courbée, assez dynamique. Les bâtiments conçus assez minces, permettaient une plus grande possibilité d'éclairage naturels et une réduction de la consommation énergétique.

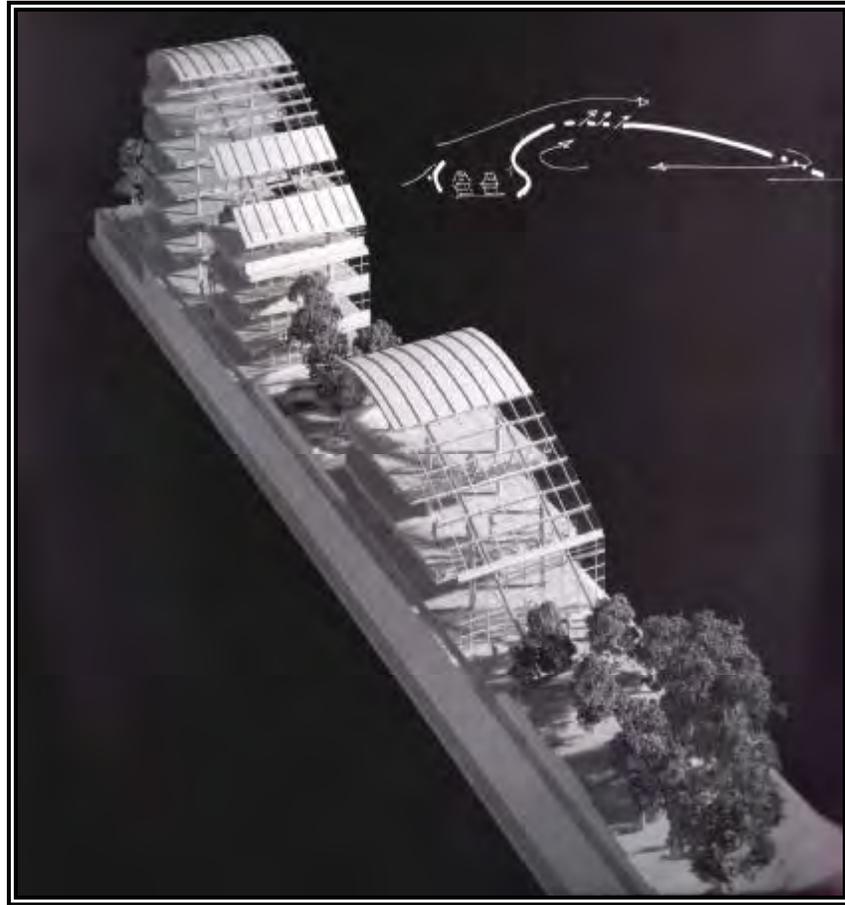
La réflexion du concepteur, comme cela parait clair dans la description ci-dessus, c'est acheminé selon des impératifs principalement **écologiques**. L'intérêt a été de démontrer les possibilités que pouvait offrir l'**alliance** de l'**architecture** et de la **nature**, et les conséquences bénéfiques que cela apporte à notre environnement et nos villes.

Tendre vers une architecture durable, c'est aussi lui permettre de **retrouver ses racines**, sa valeur et son intérêt, surtout qu'elle représente une composante majeure de nos villes. Il faut aller vers une **renaissance de l'architecture dans nos conceptions futures**, mais surtout essayer d'adopter un nouvel ordre esthétique pour combler les brèches qui existent déjà.

Dans cet axe, l'imagination, la créativité et le travail seront des alliés incontournables pour parvenir à une meilleure qualité de vie en ville.

VI-2-3. Vers des villes compactes: un retour à la proximité.

L'étalement urbain: est une dénomination à connotation négative [14] de l'extension urbaine qui s'achemine vers des dimensions démesurées. La raison revient certainement aux conséquences désagréables qu'on associe au phénomène, et dont souffrent les villes et plus précisément les habitants. Un ensemble de désagréments auquel nous avons fait références dans les chapitres précédents (voir chapitre I).



Source : réf. [14], page 117.

Le toit est profilé de façon que les vents dominants extraient l'air du bâtiment, réduisant ainsi le besoin de ventilation mécanique. Des clôtures paysagères filtrent et humidifient l'air frais avant qu'il ne pénètre dans le bâtiment. La coupe (en haut à droite) montre la circulation d'air en été.

Photo N°VI-2 : Photo de la maquette de proposition pour le bâtiment du trésor public à Nottingham : Alliance de l'architecture et de la nature

Remédier à cette situation paraît à priori logique: ce serait de stopper l'étalement. Mais la réalité n'est pas aussi simple, car l'extension des villes est déterminée par plusieurs facteurs: l'utilisation de la voiture qui favorise l'extension des infrastructures, la préférence des usagers pour les maisons individuelles, la prédilection des promoteurs immobiliers pour des terrains libres, ouverts, moins chers, permettant la standardisation et l'augmentation de leur rentabilité [16]...etc. Tout ceci vient en controverse avec le désir des urbanistes qui seraient tenter d'édifier un rempart aux extensions urbaines disproportionnées.

En bref l'étalement urbain est celui des sociétés en expansion, l'arrêter est de l'ordre de l'impossible. Toutefois, il faudrait parvenir à réorganiser l'évolution des villes et mettre des balises de contrôle. Afin de permettre un meilleur usage des sols et une harmonisation de l'urbain.

Afin de renverser les tendances actuelles, et aller vers une '**réurbanisation**' de la ville [17], les grandes villes britanniques, néerlandaises, suédoises, etc. ont mis au point, avec l'appui de leurs gouvernements, la politique de **la ville compacte**. Il s'agit, pour ces villes, de faire revenir sur leurs territoires les classes moyennes et aisées et les activités tertiaires, en construisant de nouveaux quartiers dans des sites jusque là considérés comme inconstructibles (docks abandonnés à Londres, Liverpool, Amsterdam, Rotterdam, etc.), friches industrielles (à Manchester, Glasgow, etc.), zones maraîchères jusque là protégées (à Amsterdam), voire des remblaiements sur des lacs ou sur la mer (à Amsterdam, en projet à la Hayes), ainsi que la revitalisation des centres anciens.[17]

Opter pour des villes compactes c'est dire retourner à la ville dense du 19^{ème} siècle. Une ville qui a pourtant été rejetée voire remplacée pendant longtemps. Mais alors, pourquoi vouloir réinventer un modèle tant bravé?

La révolution industrielle a fait émerger de nouveaux modes de vie: production massive, une société de consommation, nouveaux bâtiments, nouveaux besoins...etc. La ville qui était conçue selon des principes de densité et de proximité, n'a plus correspondu aux dispositions de l'époque. Cette opposition a été à l'origine de beaucoup de problèmes (voir chapitre I). La solution a été, en ce moment, de rejeter une façon de faire la ville qui était jugée désormais inadéquate. C'est à cette même époque qu'on a pensé à inventer des modèles de villes plus hygiénistes: les cités jardins de Howard, les villes nouvelles...etc.

L'approche défendue par Richard Rogers [16] consiste à réinventer et redécouvrir un modèle préexistant. C'est-à-dire créer une ville moderne compacte qui rejette le développement monofonctionnel et la suprématie de la voiture. Il est vrai qu'au 19^{ème} siècle cette compacité posée des problèmes notamment d'hygiène et de congestion; mais avec l'énorme performance et le progrès des temps contemporains, on pourrait parfaitement détourner la situation à l'avantage des citoyens et des échanges humains. L'industrie verte, les nouvelles technologies sont autant d'atouts à privilégier dans cette perspective.

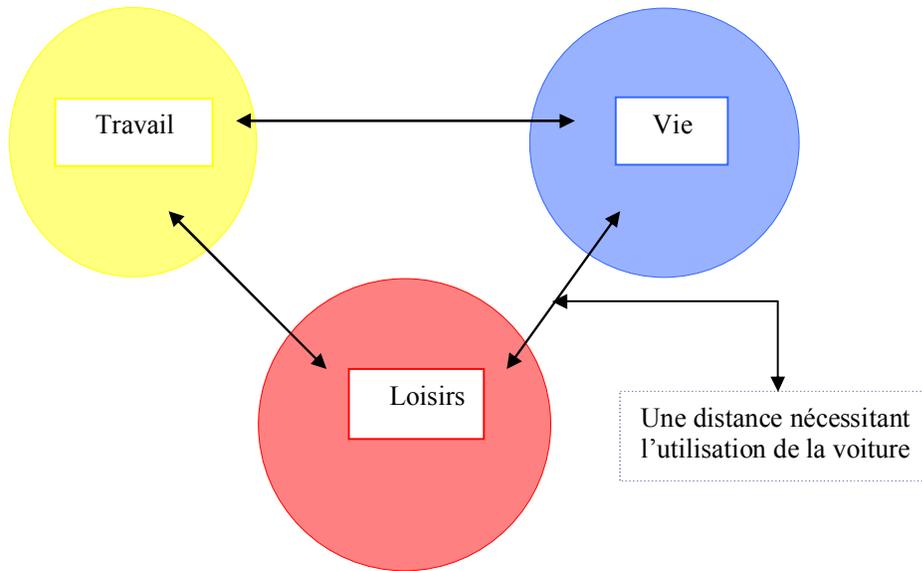
La ville d'aujourd'hui est divisée, même disséquée à travers des zones auxquelles les habitants ont du mal à s'identifier. Redécouvrir **les atouts de la ville compacte** telle que la **proximité** c'est souligné d'avantage l'importance de la vie commune, du **vivre ensemble**. C'est

aussi revenir à la **diversité**, la **mixité** et la richesse des compositions urbaines et architecturales. C'est un mode de 'développement polycentrique' [16] comprenant des activités qui se croisent, des places et des rues animées, où les usagers se tracent des parcours identifiables par rapport aux ambiances et aux pratiques quotidiennes.

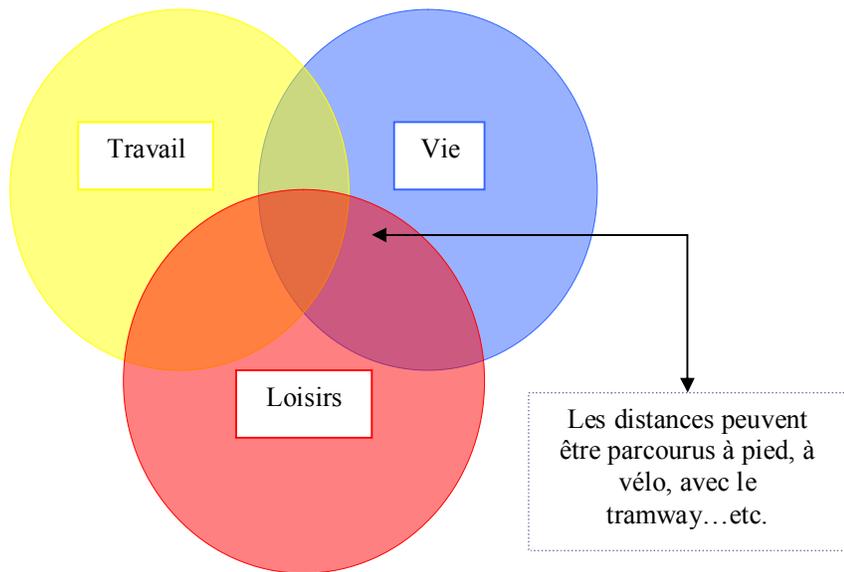
- **Les avantages de la ville compacte:** (voir schéma N° VI-1)

La ville compacte peut être interprétée de plusieurs manières et peut donc s'adapter à différentes cultures, les principaux bénéfices qu'elle peut apporter sont:

- **Les avantages sociaux;** cela consiste dans les bienfaits de la proximité: favoriser les échanges et les contacts entre les personnes, donner une mixité aux espaces, aux rencontres, permettre de mieux développer le civisme, la citoyenneté et le sentiment d'appartenance à une société.
- **Les avantages environnementaux et écologiques;** la réduction des distances permet de faire diminuer l'usage excessif de la voiture, et d'introduire de nouveaux modes de transport en commun plus hygiénistes (voir chapitre III pp : 55-56). Cela permet même de diminuer la pollution et d'offrir une gestion plus économe de l'énergie. Un autre bienfait de la ville compacte, est la réduction de la consommation des sols et donc la protection de la campagne.
- **Les avantages architecturaux et urbains;** la ville compacte est un **retour à l'échelle humaine**, aux compositions diversifiées, aux jeux d'ombres et de lumières sur les façades et dans les rues, en somme un retour à la qualité. Elle permet la reconquête de territoires déperis pour leur insuffler une nouvelle vie. C'est une redécouverte de la **ville qui est l'expression des gens qu'elle abrite** [16].



L'éclatement des zones d'activités entraîne une dépendance à la voiture.



Source : réf[16] p : 61 avec modifications de l'auteur

Les pôles compacts (mixte) réduisent les déplacements et permettent de circuler à pied...en plus ils favorisent le 'contact'.

Schéma N°VI-1 : Représentation analogique entre la ville éclatée et la ville compacte : les avantages de la ville compacte.

Les villes d'aujourd'hui offrent une multitude d'opportunités pour pouvoir reconstruire des villes durables à moyen et long terme: il faudrait exploiter ces données pour reconquérir leurs âmes et leurs images. **Pouvoir les réurbaniser selon des principes de proximité, de mixité et d'humanité, vers un avenir durable.**

Conclusion du chapitre : Vers des villes durables / viables.

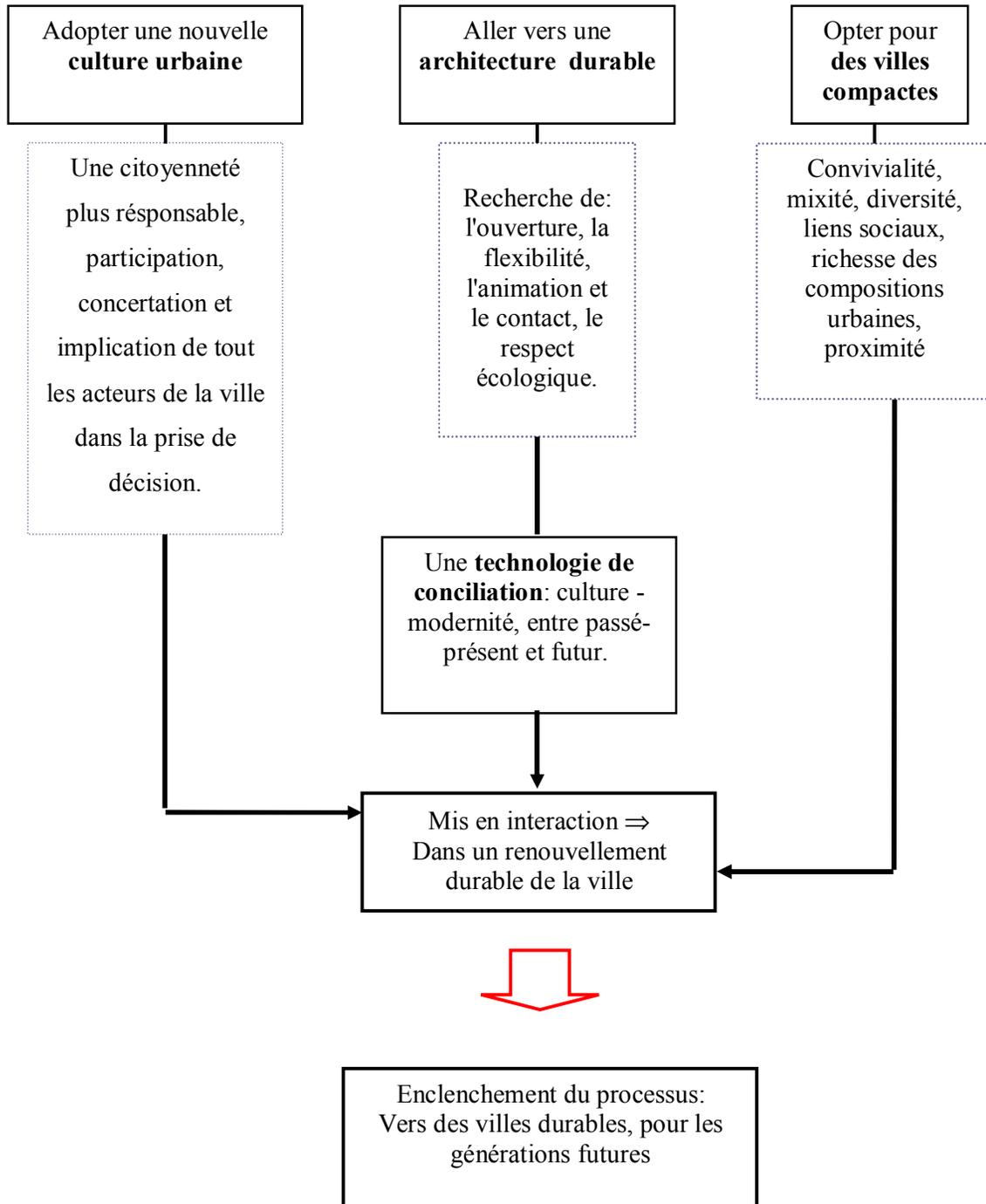
C'est quoi une ville durable?

Richard Rogers, dans son livre nous donne la définition suivante: [18]

« **La ville durable est:**

- ▶ **Une ville juste**, où la justice, la nourriture, l'hébergement, l'éducation et l'espoir sont distribués de manière équitable et où chacun participe au gouvernement;
- ▶ **Une ville belle**, où l'art, l'architecture et le paysage enflamment l'imagination et émeuvent l'esprit;
- ▶ **Une ville créatrice**, où l'ouverture d'esprit et l'expérimentation mobilisent tout le potentiel de ses ressources humaines et permettent une réaction rapide au changement;
- ▶ **Une ville écologique**, qui minimise son impact sur l'environnement, où le paysage et la forme bâtie sont équilibrés et où les bâtiments et les infrastructures sont sûrs et efficaces dans leur utilisation des ressources;
- ▶ **Une ville conviviale**, où le domaine public favorise le sentiment de communauté et la mobilité et où l'information s'échange à la fois face à face et électroniquement;
- ▶ **Une ville compacte et polycentrique**, qui protège la campagne, rassemble et intègre les communautés dans des quartiers et optimise la proximité;
- ▶ **Une ville diversifiée**, où un large éventail d'activités qui s'entrecroisent crée de l'animation, de l'inspiration et donne naissance à une vie publique essentielle. »

Pour conclure ce chapitre, on n'a pas mieux trouvé que cette définition de la ville durable. Elle exprime à elle seule les objectifs à atteindre dans une telle entreprise, l'importance des moyens à se donner pour y parvenir, la nouvelle culture et les nouveaux comportements à adopter. Elle reflète surtout l'image recherchée, celle d'une ville ouverte et flexible, qui devrait être reconstruite selon des impératifs de durabilité, pour enclencher un processus de construction futur plus sûr et efficace pour les générations avenir.



Source: conception de l'auteur.

Schéma N° VI-2 : Représentation schématique de la conclusion du chapitre : vers la ville de demain.

Les références:

- [1]: ROUXEL, Françoise. « L'héritage urbain et la ville de demain », [En ligne] <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr>, METL, juin 1999, pp : 1 –15.
- [2]: « Le développement durable et l'Agenda 21 local », [En ligne] <http://www.ctd1.multimania.com>, CID, pp: 1- 8 (Janvier 2004)
- [3]: ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. (Traduit en Français par : GILBERT, Claudine. DURIAU, Jean.) « Des villes pour une petite planète », Ed : le moniteur, novembre 2000, Paris, p: 78.
- [4]: SCHARLY, Simon Astrid. « Pour un renouvellement urbain durable: préfiguration de l'agenda 21 Métropolitain », Lille Métropole communauté urbaine, service développement durable, [En ligne] <http://www.faluropesaintdenis.com> 2003, pp : 1-4.
- [5]: ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. novembre 2000, Op.Cit, pp : 19- 45
- [6]: AMIRECHE, Mohamed. « La question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à Constantine : la cas de la cité du 20 août 1955 », Mémoire de Magister (option urbanisme), année 2000, p: 25.
- [7]: ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. novembre 2000, Op.Cit, p: 35.
- [8]: Idem, p : 36.
- [9]: Idem, p : 34
- [10]: Idem, p : 41.
- [11]: GAUSSE, « Marc. Informalité illégalité...Modèles de gouvernance? » [En ligne] <http://www.lacambre-archi.be>, Institut la cambre, Bruxelles, AUD 1999, p: 5.
- [12]: ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. novembre 2000, Op.Cit, pp: 89 – 129.
- [13]: Idem, pp : 100 – 102.
- [14]: Idem, pp : 117 – 119.
- [15]: PIRON, Olivier. « Renouvellement urbain : Analyse systémique », [En ligne] <http://www.ambrafrance-ma.org/cjb> (Décembre 2003), pp: 101 - 102.
- [16]: ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. novembre 2000, Op.Cit, pp: 60 – 67.
- [17]: MERLIN Pierre. « Les banlieues des villes Françaises », Ed : les études de la documentation Française, Paris, 1998, p: 53.
- [18]: ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip novembre 2000, Op.Cit, p: 200 – 204.

Citation :

- ⁽¹⁾: GAUSSE, Marc. « Informalité illégalité...Modèles de gouvernance? » [En ligne] <http://www.lacambre-archi.be>, Institut la cambre, Bruxelles, AUD 1999, p: 5.

SYNTHESE
DE LA PARTIE I

Synthèse : Les stratégies de reconstruction de la ville sur la ville et les ingrédients de la réussite.

Le thème qui fait l'objet de notre étude porte sur : **“Les stratégies de reconstruction de la ville sur la ville”**. La première des questions qui vient à l'esprit c'est : qu'est ce qu'une stratégie ?

D'après le Larousse [1], la stratégie est l'art de coordonner des actions et de manœuvrer pour atteindre un but. En partant de cette définition, on s'interroge sur la pertinence de notre titre ; les villes se sont toujours reconstruites de façon presque spontanée, il semble à première vue qu'elles ne nous attendaient pas pour le faire !

C'est après avoir tenter d'établir une modeste étude théorique de notre sujet, qu'il est apparu qu'effectivement les villes renferment en elles des évolutions et des mutations intrinsèques et spontanées ; c'est à dire qu'elles pouvaient subir des dégradations, qu'elles étaient influencées par les guerres, la modernité...et de ces faits elles se reconstruisaient. Or, des facteurs et des éléments parfois exogènes, venaient à perturber ces évolutions dans certains secteurs urbains. C'est ainsi que surviennent des blocages, des inerties et donc des dysfonctionnements. **Enrayer ces dynamiques négatives** correspond, à ce moment, **à établir de véritables stratégies** réfléchies et sagement consolidées. On a pu également constaté que nos prédécesseurs (notamment dans les périodes qui ont suivi la révolution industrielle) ont eu recours à la mise au point de stratégies dans le but d'améliorer un cadre urbain devenu inadéquat (Hausmann par exemple voir, pp : 31 - 38).

On a essayé ensuite de comprendre **la logique de la ville renouvelée** dans un contexte contemporain. Il s'est avéré alors, que les actions à mener sont multiples et complexes, de même que les stratégies à élaborer. Celles-ci diffèrent en fonction du contexte culturel, politique, économique et urbain de la ville concernée. Les stratégies divergent également en rapport avec les conceptualisations qu'on veut bien accorder à la notion de la **ville renouvelée**. Ainsi, les actions de renouvellement poursuivies en France sont forcément différentes de la régénération urbaine et du retour à la ville compacte engagé en Angleterre; ainsi que des projets de remise à niveau des villes au Maroc...etc.

Cette constatation nous mène au fait que chaque **projet de reconstruction** devra être **unique**, car il concernera un **contexte local** (notamment une ville), tout en s'inscrivant dans une **stratégie globale** (qui pourrait être nationale). De cela dépendra la **cohérence**, l'**articulation** et la **réussite** de la stratégie.

Autre point qui détermine la réussite des stratégies c'est l'implication en simultanée de différents facteurs et enjeux, que nous avons traité antérieurement. D'autres ingrédients doivent être aussi rassemblés pour optimiser les chances de réussite et essayer de perdurer les résultats pour les générations futures [2] :

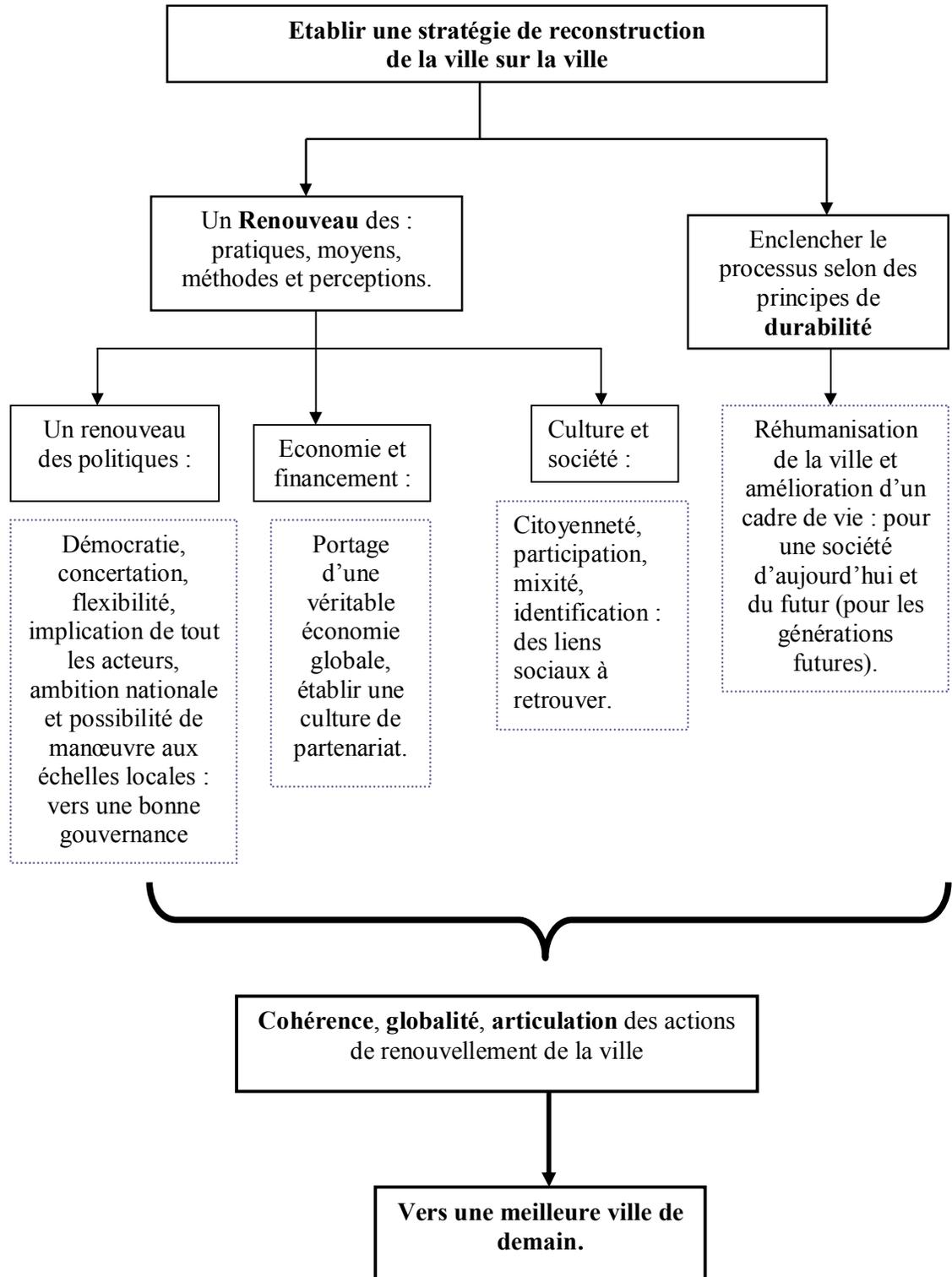
- Débats, discussions et échanges des expériences : le débat en matière de renouvellement relève de l'évidence, au delà d'une dimension éthique, il correspond à une dimension rationnelle, puisque cela incorporera la rationalité des professionnels mais aussi celles de l'ensemble des acteurs concernés.
- Mobilisation d'un professionnalisme spécifique : il s'agit de développer de réelles capacités d'écoute et d'adaptation aux situations éventuelles dans le cadre des métiers traditionnels : urbanistes, architectes, techniciens...etc. Mais aussi la création et la reconnaissance de nouveaux métiers, c'est l'exemple des métiers et d'entreprise de médiation entre la population et les différents professionnels des opérations. C'est en quelque sorte les mettre en synergie durant l'ensemble de la chaîne d'intervention : établissement des diagnostics, le pilotage des interventions, réalisations...etc.
- L'articulation correcte des différentes phases d'analyse, de réflexion et de décision. Il faudrait à ce même titre essayer d'afficher en amont les délais d'un tel projet qui peuvent s'avérer assez longs, et ce dans le but d'éviter les mauvaises surprises en cours de chemin et de prévenir les aléas de toute nature.
- L'organisation de la coopération devrait se faire d'abord avec les personnes en place, mais il faudrait ramener bien évidemment d'autres partenaires. Il s'agit en fait de faire établir une véritable culture de partenariat.
- La multiplicité des territoires et des contextes concernés par les projets de renouvellement pourrait conduire à des différences de financement dont bénéficieraient les zones à renouveler. Une tolérance et une souplesse d'utilisation de ces financements, en provenance de l'état et des différents partenaires, pourraient être accordées aux collectivités locales pour les distribuer à bon escient.
- La nécessaire évolution des méthodes et des pratiques ainsi que des acteurs ; car le renouvellement requiert une rénovation et une accélération des mouvements d'adaptation aux situations. Il faudrait parvenir à se détacher des freins et du scepticisme hérité de pratiques conservatrices et peu innovantes.

Reconstruire la ville sur la ville c'est mener une véritable entreprise de renouveau et de transformation : urbaine, politique, économique, sociale et culturelle, une sorte de combat sur plusieurs fronts.

Suite à notre réflexion, nous voulions préciser qu'il serait présomptueux et peut être précocité de présenter le renouveau urbain comme solution ultime aux problèmes que présente les villes, ou alors en tant qu'ambition, et mode d'actions privilégié pour les agglomérations du 21^{ème} siècle. Néanmoins cela pourrait être, espérons le, **un mouvement significatif vers un changement**, vers un meilleur cadre urbain avec tout ce que cela peut impliquer.

Ce qu'on a finalement déduit, c'est que vouloir renouveler une ville ne s'attache pas à s'acharner sur l'adhésion à un quelconque discours qui nous paraît bien structuré ; la réussite d'une telle démarche ne proviendra jamais d'une répétition aveugle des stratégies existantes. Il s'agit en tout premier lieu d'observer des faits, de prendre un temps d'analyse et d'écoute. Ensuite, il faudra s'interroger sur les considérations à prendre pour le contexte traité. ; puis de s'inspirer des expériences déjà faites. Ce n'est qu'en s'imprégnant du lieu, qu'on pourrait élaborer une stratégie de renouveau susceptible de réussir. Les chances de réussite pourraient augmenter si l'on parvenait à établir **un renouvellement aussi audacieux que peu radical**, une sorte d'union de l'innovation et du respect.

C'est en partant de cela, que nous démarrerons l'analyse de notre cas d'étude : Constantine. Nos principales préoccupations seront pourquoi, comment et où allons nous renouveler cette ville millénaire ?



Source : conception de l'auteur.

Schéma de synthèse N°I: Représentation schématique de la synthèse de l'étude théorique

Les références :

[1] : GILLON, Etienne. MOREAU, Claude. MOREAU, Jean-Louis. Pluri dictionnaire le Larousse, Ed : Librairie Larousse, Paris, sep 1985, p : 1308.

[2] : NARRING, Pierre. « Une action à la mesure des enjeux », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – p : 61.

PARTIE II

ANALYSE DU CAS D'ETUDE : CONSTANTINE

*Nous aimions que la fente dans
le mur fût cet épi dont
essaieraient des mondes.*

*Yves Bonnefoy
« Les planches courbes »,
In le renouvellement urbain analyse
systémique (Olivier Piron).*

Introduction : la réalité urbaine en Algérie.

Les villes algériennes semblent se présenter, aujourd'hui, comme un vaste patchwork, incohérent, anarchique et sans harmonie. Le côtoïement d'entités, sans aucune attache les unes aux autres, participe largement à la dissipation de l'identité globale de la ville algérienne, mais aussi à l'aliénation de la cohésion sociale et donc l'harmonie socio-spatiale. En effet, la ville algérienne contemporaine se compose, généralement, d'un noyau colonial qui a été occupé à l'indépendance par les ruraux ou par des familles plus aisées, d'une médina souvent en ruine (si elle n'a pas été détruite) et d'une périphérie où se juxtaposent des lotissements, des grands ensembles anonymes et enfin un habitat spontané, sauvage ou que l'on désigne encore par illicite, longé d'une bordure de bidonvilles.

Cette configuration de la réalité urbaine en Algérie n'est pas des plus agréables, et pourtant nos villes traditionnelles (médiinas), et celles aussi conçues à l'époque coloniale (même si elles ont été créées pour les colons et répondaient à un ordre exogène à notre société), étaient des modèles de cohérence, d'identité et de signification. Ceci revient au fait que les villes étaient le reflet d'une société et la résultante d'un ordre culturel, aujourd'hui cette idéologie a complètement basculé, devant la prédominance des aspects économiques et de marché, et ce depuis l'avènement de l'industrialisation et de la préfabrication.

Conformément à cette optique, les extensions des périphéries algériennes se sont faites par rupture avec les noyaux anciens, et l'incohérence a été accentuée par une architecture répétitive, monotone, mettant en opposition deux formes urbaines non complémentaires. Les mutations de la ville se sont faites rapidement, la croissance démographique et l'exode rural ont poussé les autorités à adopter des politiques de production du logement en masse pour tenter de maîtriser la crise du logement et juguler le phénomène de bidonvilisation. Ainsi, certaines villes algériennes ont vu leur superficie se multiplier par cinq en moins de trente ans [1], elles sont parvenues à leurs limites foncières et les pressions exercées sur les terres agricoles se sont amplifiées jour après jour : La croissance urbaine des villes algériennes s'est donc traduite par des emprises sur la campagne, le prélèvement est évalué à 150 000 ha dont 12 000 de terres irriguées [2]. Cette urbanisation massive exige également des quantités croissantes d'eau, toujours aux dépens de l'agriculture ; mais elle a d'autres conséquences néfastes tel que : pollution, déséquilibre, difficultés de gestion...etc.

Cette situation ne va pas sans répercussions sur le citoyen et sur la cohésion de la société algérienne, de multiples problèmes sont apparus: ségrégation, violence urbaine incontrôlable, indifférence, individualisme, en plus d'un affaiblissement des repères sociaux traditionnels et de

famille. Tout cela va entraîner une série de comportements et de réappropriations qui vont à l'encontre de toute qualité de vie, et ce dans l'absence de contrôle et d'une bonne gestion de la ville : dégradations du cadre bâti, occupations illicites, extensions anarchiques, activités informelles, pollution, conditions sanitaires déplorables...etc. Devant une telle conjoncture **un retour à la ville s'impose**.

La ville algérienne devrait être **recomposée, renouvelée**, sa remise à niveau devient imminente, et elle doit également s'accommoder d'une logique de développement durable soucieuse de la qualité de vie et de l'avenir des générations futures, qui prendrait en charge de façon concomitante : un **développement social**, un **redéploiement économique** et un **équilibre environnemental**, dans le cadre d'une **politique globale**. Mais devant une réalité urbaine en crise, quel sera le devenir d'une telle perspective ? Serait-il réaliste de concevoir une solution aussi ambitieuse dans un contexte qui ne répond pas à priori aux normes urbaines?! Quelle stratégie pour reconstruire les villes algériennes sur elles-mêmes?

Pour mieux comprendre la réalité des choses et cerner les obstacles qui pourraient entraver **une stratégie de ville renouvelée en Algérie**, on a opté pour l'analyse d'un cas, notre choix s'est porté sur la ville de Constantine.

Notre cas d'étude : Pourquoi Constantine ?

Plusieurs éléments justifient l'objet de notre choix tels que la disponibilité d'ouvrages, de travaux et d'enquêtes...Il est vrai que les lectures urbaines accordées à cette ville représentent un fonds précieux pour le démarrage de notre étude et faciliteront relativement notre tâche. Mais la cause principale qui a animé ce choix reste la richesse de cette ville et sa capacité à représenter à plus d'un titre **la ville algérienne**. On entend par richesse, la richesse de son histoire, des événements qu'elle a connus, mais aussi de ses formes urbaines, et de sa position privilégiée en tant que troisième grande ville du pays.

C'est justement de cette importance que découle la diversité des travaux et études concernant cette ville et qu'on a cités plus haut, mais la question qui se pose alors est : pourquoi vouloir émettre une nouvelle étude, quelle sera la pertinence de cette réflexion, ce constat de dégradation que l'on persiste depuis des années à analyser et à tenter de résoudre à Constantine ? Quelle en sera l'innovation ?

A travers cette modeste étude, le but sera de mettre l'accent sur l'indispensable **reconsidération de la ville dans sa globalité**, par rapport à l'ensemble des enjeux qui l'influencent et en rapport également avec ses habitants. Pour cela notre analyse comportera les étapes suivantes :

I - Une analyse de l'évolution historique ; nous permettra de comprendre sa genèse et son évolution tout en mettant l'accent sur ses mutations et les transformations qu'elle a connues et subies.

II – Une analyse urbaine et l'établissement d'une synthèse générale concernant l'ensemble de la ville à l'ère contemporaine, pour déterminer les dysfonctionnements et cerner une réalité urbaine.

Tout cela nous aidera à établir **une synthèse** et conclusion globale en rapport à notre thème d'étude.

Les références :

[1] : BENABES, Samia. « La ville algérienne : crise, défis et enjeux ! » 2003, p : 6.

[2] : BENABES, Samia. « L'urbain et le rural », 2003, p : 8.

CHAPITRE VII

***« EVOLUTIONS ET
TRANSFORMATIONS DE
L'ENVIRONNEMENT URBAIN
DE CONSTANTINE A TRAVERS
LE TEMPS »***

Introduction :

Vouloir édifier une présentation de la ville de Constantine en quelques lignes relève presque de l'impossible. En effet, que dire de cette ville qui renferme en elle une histoire doublement millénaire, un site défensif entouré par le Rhumel dont les gorges font deux kilomètres de long et cent mètres de profondeur [1], un paysage pittoresque des plus beaux dans le monde...etc. Sa position privilégiée (carrefour entre les limites des hautes plaines au sud et des montagnes du tell au nord [2]), son histoire particulière et son caractère ô combien original, se sont alliés pour rendre cette ville le plus grand marché du commerce de grains, un centre d'artisanat, un foyer de culte et de culture, un royaume et un pôle régional pour de nombreuses civilisations..., et ce depuis l'antiquité. Aujourd'hui elle est la capitale de l'Est Algérien.

L'antique Cirta, et après des fouilles archéologiques (en 1945) [3] c'est révélée être en réalité pré-antique : la colline du Mansourah est le témoin de l'existence des australopithèques et de leurs outils sommaires. Des hommes Moustériens ont également habité les grottes de Constantine. Les néolithiques, quand à eux, ont laissé leurs gravures rupestres sur les falaises d'El Aria. De la civilisation mégalithique, Constantine garde des dolmens et des monuments. La grotte des pigeons (sous le boulevard de l'abîme), les grottes de l'ours, du mouflon au pied du versant nord de sidi M'cid [3] : l'ensemble de ces vestiges renforce l'image mythique que les historiens, les géographes, les urbanistes, les architectes... et même les simples profanes accordent à cette citadelle.

Faire ce pan en arrière pour quelque peu résumer une histoire pré-antique, c'est vouloir en fait mettre l'accent sur la **permanente occupation qu'a connu le site de Constantine**, une ville **construite** et maintes fois **reconstruite**. Une stratification de tissus, de cultures, de civilisations et d'histoires, c'est en bref ce que représente Constantine. Revenir sur la chronique de son occupation, de sa formalisation et re-formalisation, nous permettra de retrouver comme l'a si bien exprimé Régis Gullon [4] (voir annexe A, p : 300) le **filigrane**, la **toile de fond** pour mieux comprendre son évolution et ses transformations et analyser celles qui se trament devant nos yeux aujourd'hui. Seule cette **reconstitution** de la diagenèse [4] nous éclairera sur ce qu'a été Constantine hier pour mieux imaginer une Constantine de demain.

VII-1. Constantine à travers les civilisations antiques : conquêtes et reconstructions.

Huit civilisations se sont succédées sur le rocher de Constantine : les numido- berbères, les phéniciens, les romains, les byzantins, les arabes, les turques, les français, les arabo- berbères (et entre temps en 429 le passage des vandales [5]).

VII-1-1. Les occupations Numido-Berbères et Puniqes: durant 3 siècles avant notre ère.

Les numides (206 – 203 AV JC) [5] ont pu étendre la ville au delà du rocher grâce aux ponts qu'ils ont construits, nous citerons celui de Bâb El Kantra. Cela n'a pas pour autant permis une véritable extension de la ville (sauf sur quelques faubourgs), elle est restée, en réalité pendant des siècles confinée au rocher, lequel recevait la superposition des héritages des différentes civilisations citées plus haut. La partie la plus haute de la casbah était dotée d'un fort militaire depuis l'époque des numides [6] avant qu'il ne fut brûlé sous les ordres de Maxence, puis reconstruit par Constantin.

Les phéniciens aussi avaient leurs monuments, mais ils ont été détruits par les occupations postérieures. Leurs tombes ont été découvertes sous les tombes romaines au pied de sidi M'cid et au Koudiat Aty. De nombreux objets que les puniques utilisaient ont été recueillis et se trouvent actuellement au musée du Louvre [7].

VII-1-2. L'occupation romaine : pendant les 3 premiers siècles de notre ère.

Cirta était donc bien connue avant l'arrivée des romains, cette appellation n'est autre que la dénomination romaine de Kirtha : son nom punique, qui signifie **ville** [6]. En 311 après J-C, elle se révolte contre Rome au prix de sa **destruction** par l'empereur Maxence. Elle fut **reconstruite** en 313 par l'empereur **Constantin** qui lui donna son nom [7], celui qu'elle porte aujourd'hui. Ce dernier commença par l'établissement du capitole au sommet nord ouest du rocher, tout en consacrant la partie basse aux indigènes romains. (Voir carte N° VII-1)

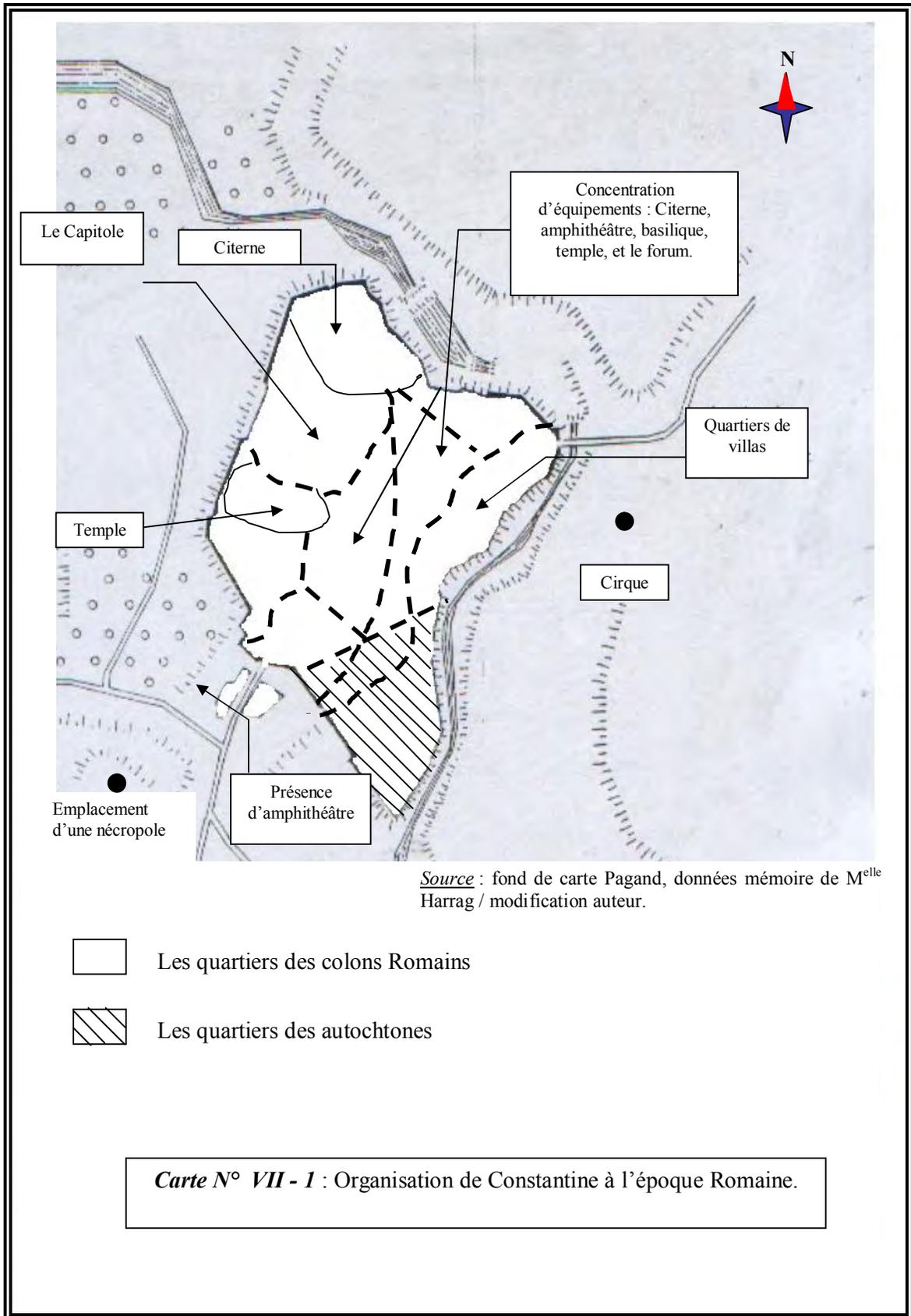
A cette époque, la ville s'était étalée au-delà de ses remparts. Nous retrouvons quelques ruines romaines qui persistent encore : les arcades romaines, celles d'un aqueduc [6] ainsi que les ponts visibles du chemin du touriste.

VII-1-3. Constantine sous les dynasties de l'islam :

Durant la période allant du 9^{ème} au 16^{ème} siècle, Constantine connut la succession de plusieurs dynasties musulmanes : Les Aghlabides, les Fatimides, les Zirides, les Hamadites, les Mouahidines, les Hafside et enfin les Turques [5].

Cette période a été marquée par la **construction** d'un nombre conséquent de mosquées, dont la grande mosquée (construite par le dernier prince des hamadites) [6].

A l'époque des hafside (voir carte N° VII-2) qui s'était étendue de la fin du 11^{ème} siècle jusqu'au 13^{ème} siècle, la casbah, qui a été construite par les Mouahidines, fut **restaurée** à deux reprises par le prince Abou Zakaria [6]. Ce dernier y établit la résidence royale vers la fin de la même période.



Un autre prince de la même dynastie **supprima** en 1310 tous les fondouks [6]. Sous le règne des Hafsides (voir carte N° VII-2), Constantine donnait l'aspect d'une cité commerçante, principal marché de blé et de laine, en plus d'être un centre intellectuel.

A l'époque turque (de la fin du 16^{ème} siècle à 1837) Constantine a connu une stabilité politique et une certaine prospérité économique, ce qui justifie l'accroissement du nombre de sa population et son développement urbain. Ce dernier s'est manifesté par une **densification** du tissu urbain et une multiplication des équipements et des mosquées [8].

Au début de leur règne les turques construisaient leurs maisons de façon médiocre, leurs rues étaient étroites, sans pavage et aucun édifice ne méritait grande attention. Ce n'est que vers 1724 sous la royauté de Hassan Bey [6], qu'on commença à améliorer l'image urbaine et fonctionnelle de la médina. Celui-ci ordonna le regroupement des commerces en corporation. Quant à Salah Bey, il étendit la cité, qui se limitait à Maqàad el hout, vers le nord en construisant autour de souk el acer : le palais, la medersa et la mosquée souk el djemàa [6]. Il termina sa période par la **reconstruction** du pont el Kantra. C'est ainsi que sous la dynastie Turque, la médina de Constantine pris son image, disons, finale qui se composait de quatre quartiers résidentiels et d'un centre commercial (voir carte N° VII-3).

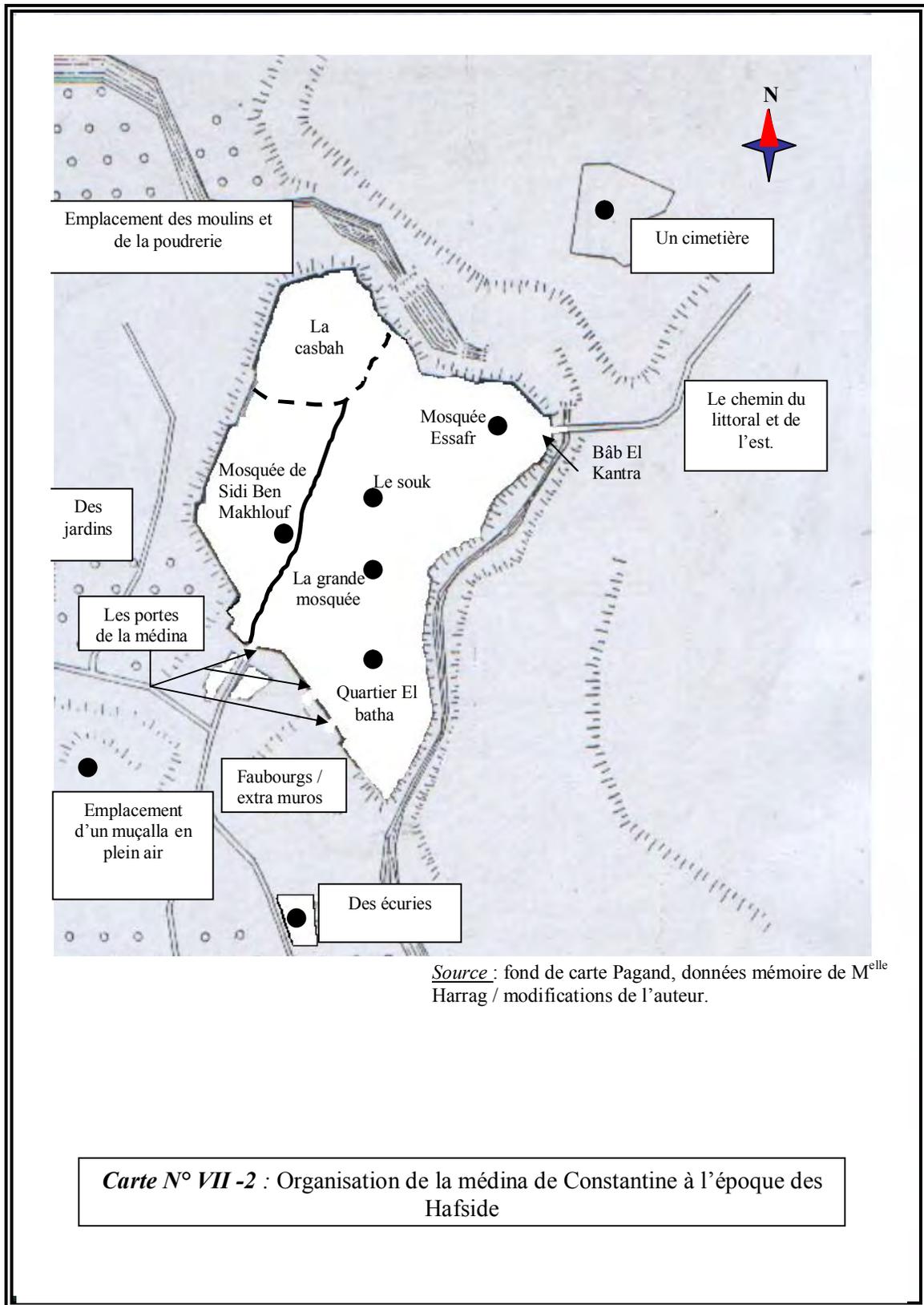
Cette **entité urbaine** ne se limitait pas à ses remparts, ses faubourgs extra muros n'étaient autres que : des jardins, marchés, poudrières, moulins, cimetières et un espace de prière en plein air (voir carte N° VII-2). Certains tracés urbains encore soulignés par l'existence de vestiges de cette époque lors de la prise de la ville par les Français, témoignent à n'en pas douter que l'ancien tracé romain a parfois influé la voirie musulmane, et par conséquent certains îlots sont issus d'**une urbanisation plus ancienne**. [9]

La médina de Constantine représentait un ordre spatial éminemment structuré, fait de centralité et de fonctionnalité. Son organisation était spécifique aux besoins de ses habitants, à l'image de leur culte et de leur culture. Son tissu cohérent et autonome reflétait l'intégration parfaite entre l'**espace**, le **temps** et la **société**.

VII-1-4. La reconstruction de Constantine à l'époque de la colonisation Française :

Lors de la prise de la médina de Constantine par les Français en 1837, leurs premières implantations correspondaient à une superposition au cadre traditionnel, ainsi que l'emprunt de certains éléments. Les travaux de transformations entrepris n'étaient pas radicaux, ils venaient en réponse aux besoins de l'armée [10] :

- Consolidation de l'enceinte et relèvement de la brèche.



- Organisation d'une place d'arme près de la porte Valée en 1841 (La brèche / Bâb el oued) (voir carte N° VII-3).
- Implantations des colons au niveau des maisons traditionnelles (transformation du quartier résidentiel de la casbah en quartier militaire), le palais du bey servira de résidence au commandant de la province.

VII-1-4-1. 1844... la substitution du tissu ou l'opération chirurgicale de la médina :

Une ordonnance du 9 juin 1844[10] stipule la séparation de la ville (rocher) en deux parties : l'une réservée aux Européens, l'autre aux autochtones. Cette décision coïncide avec un brusque avènement de la communauté coloniale civile. Le nombre des nouveaux arrivants va brusquement s'accroître (en passant de 840 personnes en 1843 à 1478 en 1844[10]) c'est ainsi que la volonté de créer un véritable quartier Européen va s'affirmer.

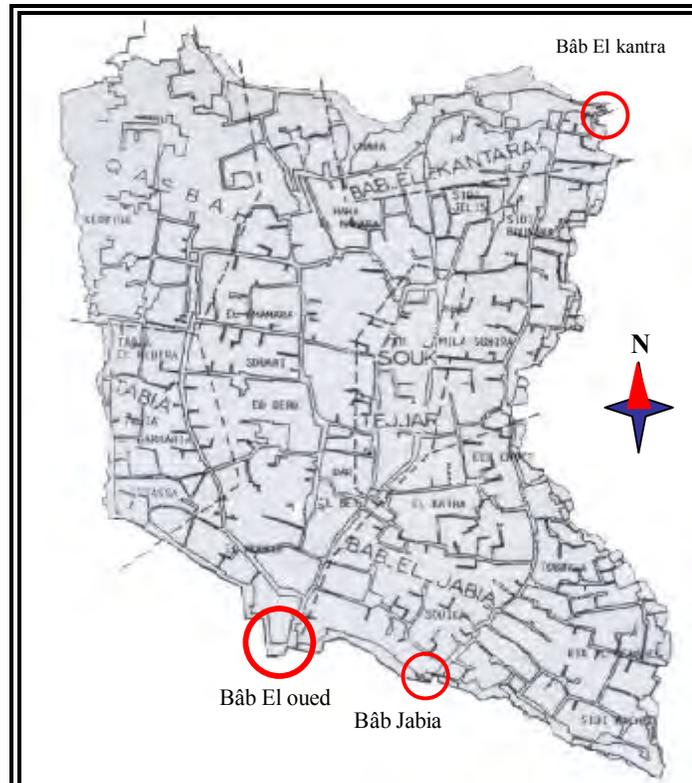
Des transactions sur des immeubles urbains en plus d'un certain nombre d'expropriations se sont effectuées suite à l'établissement par une commission d'alignement et de nivellement des rues , d'un plan agréé par des arrêtés préfectoraux [10]. Mais ce n'est qu'à partir de 1850 que s'effectueront véritablement **les opérations de substitution du tissu urbain européen au tissu traditionnel.**

VII-1-4-2. De 1850 à 1860 un nouveau visage pour la médina :

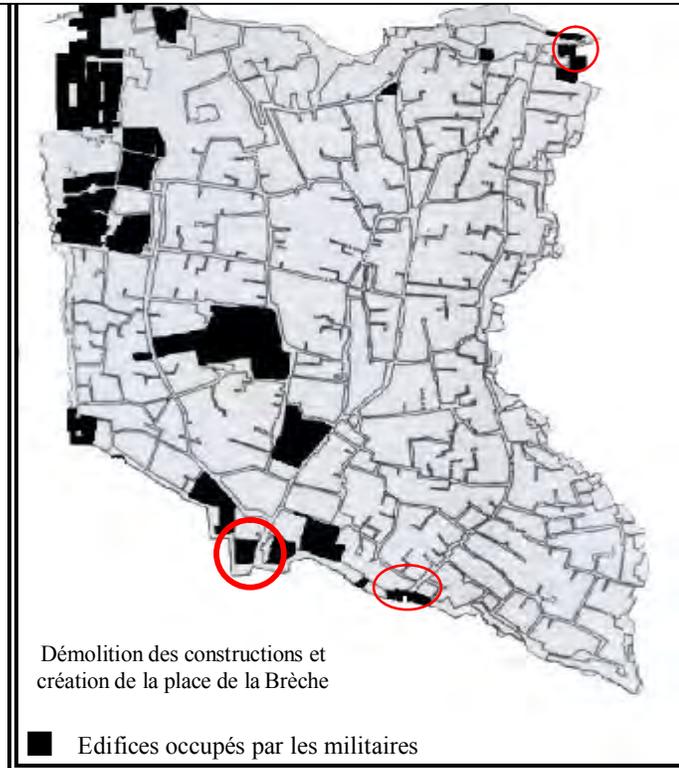
Des maisons en pierre et en moellon ont commencé à apparaître et une véritable opération chirurgicale a été lancée afin de **remodeler l'espace traditionnel** pour qu'il épouse une image orthogonale, alignée et plus régulière ; en somme une image à l'européenne.

Le processus de transformation de la médina s'articula autour du percement de trois rues rectilignes qui aboutissent à la place de la brèche (voir carte N° VII-4), ainsi que les opérations les accompagnant. Les principales interventions effectuées ont été :

- La casbah a été la première cible des opérations de transformation; avec les places, elles constituent les points forts de la destruction morphologique du tissu traditionnel. .
- Le tracé des trois rues rectilignes dans l'esprit **Haussmannien** [10] :
 - La première c'est la rue Damrémont 1852 (actuellement Si Abdallah), elle relie la brèche à la casbah, à l'ouest de cette rue vont se dessiner des rues rectilignes se coupant à angle droit, c'est le quartier où le système d'urbanisme en damier est le plus franc.
 - le second percement était celui de la rue de France (Rue du 19 Juin 1965), la décision d'ouverture de cette dernière ne fut prise qu'en 1851.



Carte N° VII -3 : Organisation de la médina de Constantine en 1838 et les premières implantations françaises / la prise militaire de la médina.



Source : Thèse de Pagand / archive génie, Constantine en 1838.

- Enfin la troisième rue 1867-68 (Impériale ou Nationale, l'actuelle rue Larbi ben M'hidi). Elle passait par 'le quartier Algérien' et reliait la brèche à Bâb El kantra.
- La démolition d'un grand nombre de mosquées pour élaborer la rectification des rues et places.
- Expropriation des immeubles situés sur les parcours de l'intervention. Les parcelles donnant sur les rues principales étaient plus importantes et les constructions édifiées s'élevaient plus haut que celles situées à l'intérieur du tissu, pour des raisons de rentabilité foncière. Ceci a donné lieu à une certaine rupture entre la périphérie et l'ensemble interne du tissu urbain.

Si l'on voulait résumer l'ensemble des modifications apportées au tissu autochtone, on dirait qu'il s'agissait d'un **urbanisme de rues et de façades** [11]. La formation de rues n'a pas entraîné, de ce fait de transformations radicales du parcellaire. Celui-ci fut acquis au coup par coup.

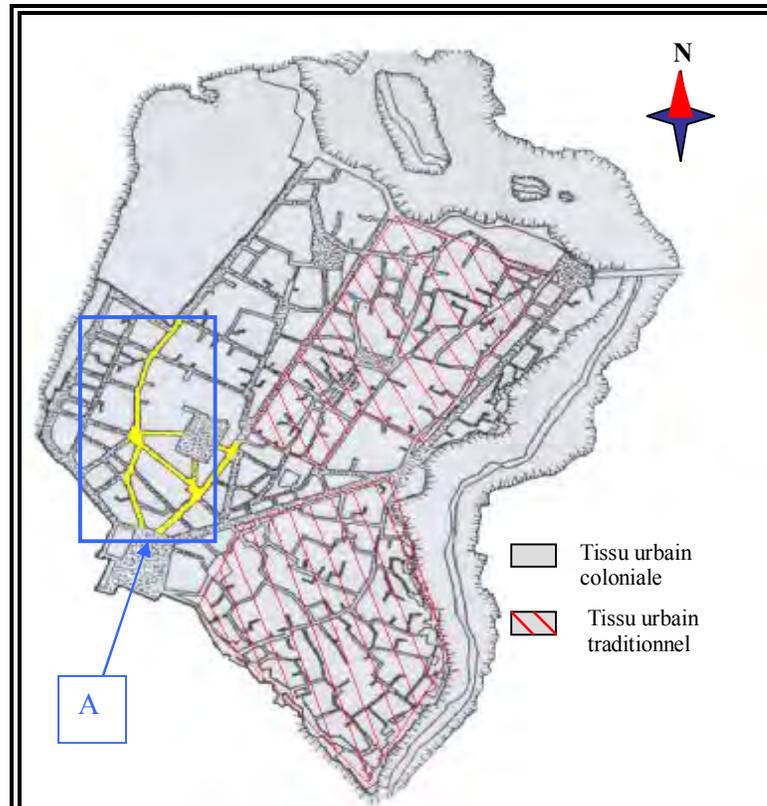
Il est évident que le **renouvellement des rues** (voir carte N° VII-4) a été accompagné par la construction des immeubles européens les bordant. Le parcellaire coupé par les rues ne s'efface vraiment que sous les grandes opérations comme à la casbah et à des échelles plus réduites celles des places.

L'achèvement des percements fut en 1875, à partir de cette date le rocher fut divisé en deux quartiers : nord européen et sud traditionnel (voir carte N° VII-4). Il faudrait à ce sujet préciser que la partie sud de la médina n'a subi que modérément l'intervention coloniale. Ce dernier (Souika), a connu une densification due aux relogements des indigènes suite au percement en plus de l'installation des ruraux nouvellement venus.

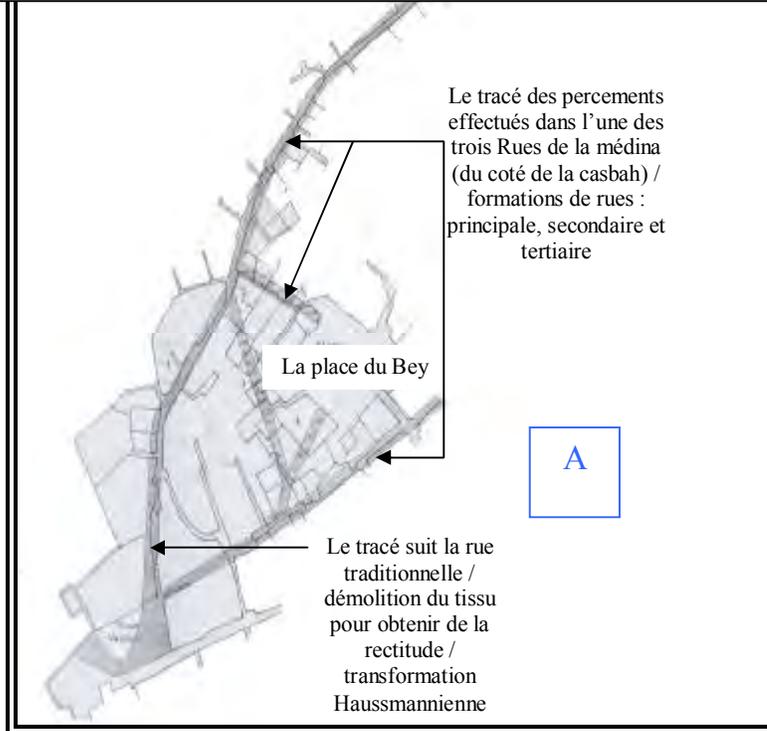
Ainsi le rocher aura subi une véritable opération chirurgicale qui avait pour but le **remodelage de l'image urbaine de Constantine**. Cette phase d'urbanisation a été d'une longue durée (1850-1930) qui se superpose à d'autres phases. Les principales transformations qui ont donné à la médina son nouveau visage, se limitaient à la fin des années 60, un visage composé de la superposition et de la juxtaposition de deux tissus urbains et de deux cultures, chacune étant formée en rapport à ses repères spécifiques.

VII-1-5. Les débuts d'une Constantine extra muros : Extensions et peu de transformations.

Les débuts de l'extension de la ville sur des sortes de faubourgs remontent, comme on l'a vu précédemment, aux civilisations antiques. Le relief rocheux et difficile de Constantine et la coupure du site par le Rhumel ne permettra une réelle extension qu'une fois les ponts construits.



Carte N° VII -4: Reconstruction de la médina à l'époque coloniale / bipartition de la médina et urbanisme chirurgicale.



Source : Thèse de Pagand / archive Génie
Modifications de l'auteur

Malgré cela, les faubourgs constitués ne recevaient que quelques activités en plein air, commerciales, ou alors : des cimetières, jardins, moulins,... Cela s'explique essentiellement par le fait que les habitants de la ville préféraient résider sur le rocher étant un site défensif de part sa nature en plus des remparts qu'on a édifiés.

La véritable extension extra muros de la ville remonte donc à l'époque de l'occupation Française. Dans le cadre d'une réflexion pour l'extension de la ville, plusieurs projets de quartiers nouveaux ont vu le jour, mais sur terrain, on n'a pas pu tous les concevoir.

VII-1-5-1. Fin 1860 - début des années 1920... apparitions des premières extensions européennes de la ville de Constantine :

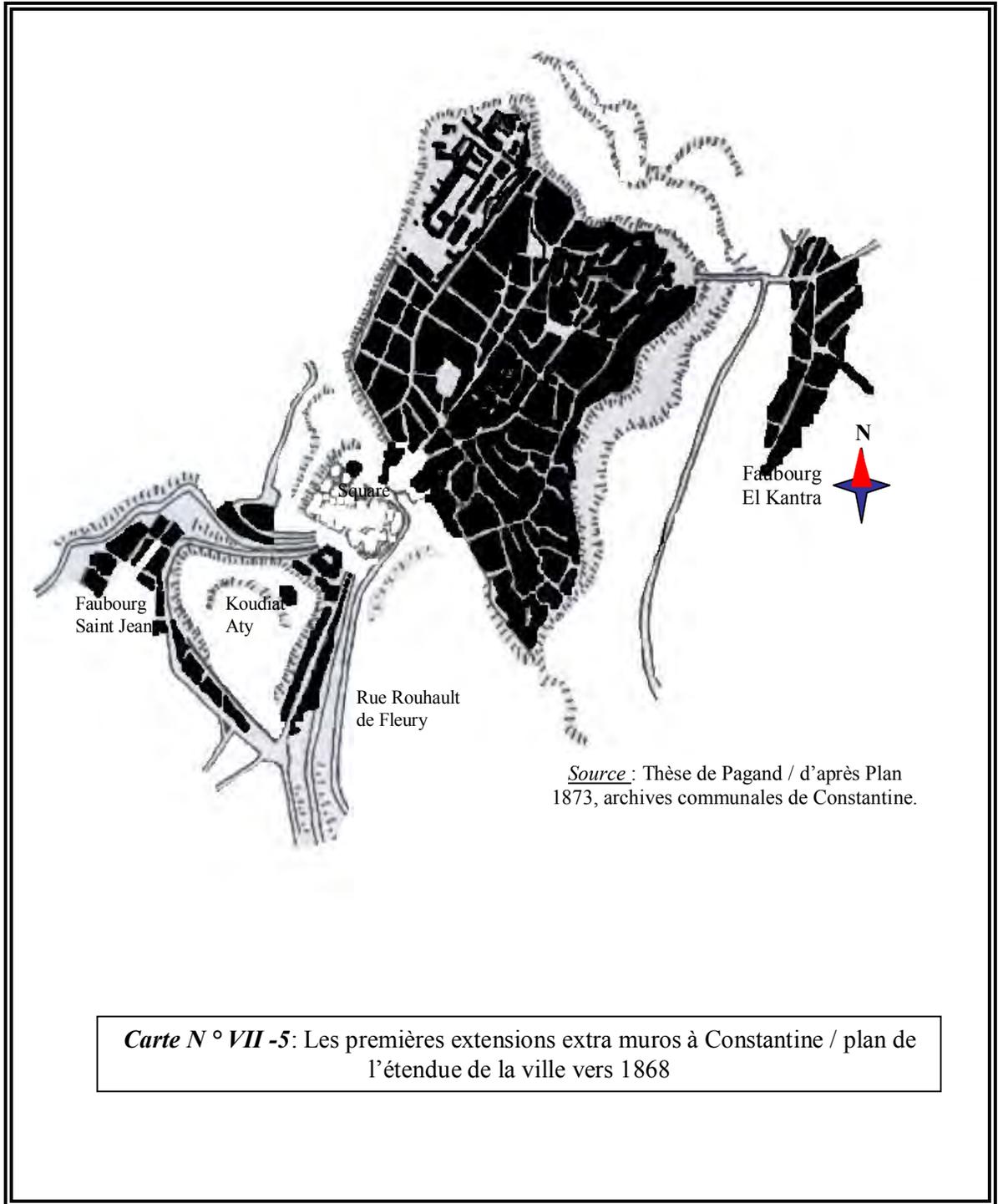
En 1850, la ville de Constantine comptait près de 5000 habitants, ce nombre va passer en 1860 à 10 000 habitants [12]. L'augmentation de la population ainsi que la volonté de créer un véritable quartier européen capable de renverser la centralité du rocher vont donner naissance aux premiers faubourgs coloniaux.

Les toutes premières extensions se sont faites près de la gare à El Kantra en 1864 (ce faubourg porte le même nom du pont qui permet son accès) et autour de la colline du Koudiat (voir carte N° VII-5). Aussi, on a vu se former, à l'ouest en 1873, le Faubourg Saint-Jean, la rue Saint Antoine et la rue Rouhault de Fleury en 1866 (voir carte N° VII-5).

Le projet d'urbanisation de la colline du Koudiat remonte à la période entre 1852-1854, l'idée était de créer un nouveau centre européen substitutif au tissu traditionnel. On a dû retarder cette entreprise jusqu'en 1888 [13] par le dérasement d'abord de la colline, puis dix ans plus tard, on a entrepris un décapement du site pour libérer un plateau constructible de six hectares. Le véritable début des constructions au Koudiat ne se fait qu'en 1921. Cependant sa fonction centrale sera compromise par la lenteur des travaux et les guerres (les deux guerres mondiales). La décentralisation commerciale et administrative à laquelle prétendait ce quartier ne sera que très partielle en comparaison au poids qu'a su préserver le rocher.

D'autres constructions marqueront cette période d'extension à savoir : le pont Sidi Rached (1912) ce dernier représente une véritable articulation pour la ville puisqu'il est un nouveau lien entre les deux rives du Rhumel. L'hôtel des postes (1917), le Palais de justice (1919) autour de la brèche et bien d'autres équipements [12].

La ville de Constantine aura connu les prémices d'une extension urbaine assez éclatée, de part son site exceptionnel fait de coupures physiques. Les premiers faubourgs présentaient des bras pour la ville séparée de son corps toujours aussi attrayants malgré la forte volonté des colons de créer un centre totalement européen.



Carte N ° VII -5: Les premières extensions extra muros à Constantine / plan de l'étendue de la ville vers 1868

VII-1-5-2. 1920- 1959 Les premières formes de l'extension moderne :

L'urbanisation va prendre rapidement des formes modernes qui remplacent la formation d'îlots compacts. La ville va connaître à cette même période le doublement de ces surfaces urbanisées. Avec la crise du logement des années 1920 (forte demande de logement de la part de l'armée française étant en période de guerre [13]), sont apparus les premières cités ouvrières à Belle vue (la cité des combattants) et le Faubourg Lamy autour de la colline du Mansourah (1919) ainsi qu'à Sidi Mabrouk (la cité de la police, 1922), un habitat sous forme pavillonnaire [14].

Pour la première fois depuis la colonisation française, on a consenti à se pencher sur le problème de l'habitat pour les Algériens. L'idée était de trouver des solutions pour une population autochtone qui s'entassait jusque là dans les maisons traditionnelles avec des conditions de vie insalubres. A cette même période, Constantine a connu un important exode rural ; en effet la population campagnarde souffrait d'irrégularités assez importantes dans les récoltes agricoles, en plus des situations d'insécurité. L'implantation de cette masse populaire nouvellement venue s'était faite au niveau des bidonvilles : Sur 178 000 Musulmans, plus de 100 000 résidaient dans un habitat sommaire [15]. On leur a destinés aussi des cités à bon marché assurant des conditions minimales d'habitabilité. Elles ont été élaborées selon un maillage rectangulaire, les bâtisses étaient des rez-de-chaussée occupant une parcelle ne dépassant généralement pas les 64 m², accolées les unes aux autres, ne laissant à l'extérieur qu'une voie assurant le passage. Au départ, ces citées n'étaient dotées ni de commerce ni d'équipement d'accompagnement, mais actuellement, on retrouve presque toute sorte de commerces et d'équipements de proximité[14], nous citerons donc : la cité El Hattabia, la cité Améziane mise en adjudication en 1941[15]. Celle-ci comprenait 94 maisons et 10 magasins. Les travaux ont été interrompus par la guerre puis repris en 1946 pour s'achever en 1952. Oued el had, avenue de Roumanie, la cité des frères Abbas et la cité des mûriers.

VII-1-6. De 1959 à l'indépendance en 1962 :

Les implantations citées dans la période précédente vont définir les principaux axes d'extension de la ville, où de nouveaux quartiers s'implanteront, avant que n'apparaissent les immeubles barres du 'plan de Constantine' (à Belle vue et la cité Gaillard).

L'agglomération constantinoise connaîtra donc à cette époque une configuration qui se rapproche de celle d'aujourd'hui (en terme d'hétérogénéité) avec des extensions périphériques ponctuelles au gré du site. Elle sera marquée également par le comblement des poches urbaines

impropre à l'urbanisation : Bentelis, le long du Rhumel et de Boumerzoug, chalet, les mûriers, quatrième Kilomètre...etc. (voir chapitre IX)

De nombreuses études ont été effectuées durant cette période pour trouver de nouvelles formules de planification urbaine. Parmi elles, le célèbre 'plan de Constantine' qui avait pour objectif la création d'emplois et la mise en place de programmes pour le logement.

VII-1-7. La période post indépendance : l'urbanisation et les planifications modernes !

Limitée spatialement durant toute la période de colonisation, en raison du nombre peu important des européens et du nombre restreint des réalisations à l'usage des habitants autochtones, l'extension de la ville sera tardive et conséquente. Elle se révélera assez spectaculaire, puisque 53% de son cadre bâti a été réalisé dans la décennie s'étendant entre les années 1970 et 1980[15] (voir carte N° VII-6). En réalité, le déclic qui a fait émerger une construction massive de logements à Constantine était le glissement de terrain survenu en 1971 et qui a grandement affecté le quartier populaire de Aouinet el foul [16]. Pour remédier à la catastrophe, près de 8 000 logements ont été inscrits, mais seuls quelques 5 000 logements réalisés, dans un premier temps [15].

Les difficultés du site ne s'estompèrent pas avec l'éloignement du centre entraînant une consommation importante de l'espace par la recherche des terrains favorables à l'urbanisation. Ces derniers s'étant épuisés, l'opportunité s'offrait aux occupations illicites sur des terrains généralement en pente (parfois des pentes de plus de 16%-comme à Djebel ouahch-) ou inondables (du côté du Rhumel et Boumerzoug).

L'extension de la ville s'est faite principalement dans le prolongement de trois axes d'agglomération : El Kantra, Sidi Mabrouk et Belle vue (voir carte N° VII-6). L'essentiel de l'extension sera réservé à la fonction résidentielle. Les commerces et les services qui se sont quelque peu implantés durant la période coloniale n'auront pas suivi la ville dans ses nouveaux étalements, à cause d'une rapidité d'exécution et de l'urgence des besoins en logements. Tout cela faisait passer les éléments d'accompagnement au second plan. Les plus importantes réalisations ont été les suivantes :

- Les années allant de 1962 à 1970 se sont caractérisées par une extension planifiée de la ville, qui se range dans le cadre de la réalisation du plan de Constantine. Plusieurs cités d'habitat collectif sont apparues : Ciloc, Filali, ainsi que la cité de recasement El Bir [16].

Carte N° VII -6: Evolution et étendue de la ville de Constantine à travers le temps



- Entre 1970 et 1980, des extensions planifiées se sont implantées du côté nord-est de la ville : la cité Daksi, la 'BUM' (1977), et Ziadia (1975), qui font conurbation avec le faubourg Emir Abdelkader. Au sud-est, se sont implantées la cité 5 juillet (1975) et la cité du 20 août. L'ensemble de ces citées correspond aux premières procédures **ZHUN** (**Zone d'Habitat Urbain Nouvelle**) (Voir Les grands ensembles, p : 163)
- Entre 1980 et 1984, plus de 18 000 logements ont été réalisés soit autant que de l'indépendance à 1979. Cette production urbaine massive entrain dans le cadre du plan quinquennal. La commune de Constantine verra s'implanter deux programmes, Boussouf (4 000 logements collectifs et 1 200 individuels), Djebel ouahch (1 000 collectifs et 1 200 individuels) [15].
- Malgré les efforts consentis par l'état en matière d'habitat depuis l'indépendance, le déficit semblait persister. L'état ne pouvait à lui seul résoudre le problème. On a donc lancé durant l'année 1987 un programme ambitieux de lotissements individuels [16]. Par cette nouvelle politique de l'occupation de l'espace, l'état visait à rééquilibrer le tissu spatial et à fixer la population (voir Les lotissements p : 167).

Conclusion du chapitre:

Le parcours historique succinct qu'on vient de retracer, nous a permis de cerner globalement l'évolution urbaine de Constantine. On a pu voir que le site sur lequel a été édifiée la ville est doté d'atouts privilégiés qui ont poussé chaque civilisation conquérante à superposer leurs cités sur les décombres de la précédente. Constantine s'est donc **reconstruite sur elle même** sous l'impact des événements historiques, on qualifiera ce type de reconstructions (voir partie I théorique, chapitre II) de spontané: chacune des civilisations implantées **a réorganisé la ville** en fonction de sa propre culture, à ses perceptions de l'urbanité, et aux besoins de ses usagers, mais aussi pour marquer leur passage et leur gloire. Ainsi, la formalisation de la médina (arabe ou turque), a été régie par le culte et la culture musulmane. Avec l'avènement des français, leurs premières transformations de l'espace urbain sont intervenues pour répondre à des impératifs militaires, s'était la prise de la ville et on a voulu marquer le territoire occupé.

Toutes les reconstructions et transformations sont dotées d'un double aspect : d'une part imposer leur empreinte et ainsi détenir la ville ; (comme on a planifié des remodelages de la médina dans un esprit haussmannien et un urbanisme orthogonal), et d'autre part **recomposer l'espace** suivant leurs spécificités. D'autres facteurs, ont bien entendu existés et qui ont participé

à la formalisation de l'espace et de la ville de Constantine : le site, l'extension pour accueillir une population croissante, loger les habitants (/ croissance démographique)...etc.

Ce qu'on a pu déduire de cette modeste analyse est que la ville de Constantine a été édifiée puis transformée à chaque période selon des impératifs précis (spontanés ou planifiés), mais une sorte de cohérence et d'harmonie a régné dans la formalisation de l'espace. Celles-ci s'expliquent par la parfaite **intégration et le respect** qui a existé dans la conception de l'urbain entre les différents contextes : environnement (naturel et bâti), société, culture (liens, urbanité, cohésion,...), conception – gestion, et temps.

Après avoir tenté de reconstituer la genèse et les mutations par lesquelles est passée Constantine, on parvient à l'ère contemporaine ! Arrivé à ce stade, beaucoup d'interrogations se posent : Quelle est la réalité urbaine de Constantine aujourd'hui ? Après l'indépendance, la cohabitation d'un modèle étranger à la société avec un modèle traditionnel, n'a-t-elle pas provoqué la décadence du plus ancien, cela n'a-t-il pas conditionné de nouvelles demandes de l'urbain, quelles transformations, quelle réappropriations et surtout de quels problèmes souffre-t-elle ? Quels sont ses territoires déperis, y a-t-il des blocages, quelles solutions l'état a-t-il envisagé pour son expansion effrénée et pour les dysfonctionnements dont elle souffre...???

Pour répondre ou du moins tenter de comprendre la réalité contemporaine de Constantine on devra passer inévitablement par une analyse, des observations et des constats.

Les références :

- [1] : BIESSE-EICHELBRENNER, Michèle. « Constantine : La conquête et le temps des pionniers ». L'Hay - des Roses. 208 p
- [2] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Bilan diagnostique et orientation d'aménagement, Phase N°1 : Diagnostic de la wilaya.1994.
- [3] : GILARD, Serge. « L'histoire de Constantine et de ses communes ». [En ligne] [http:// : www.constantine.free.fr/](http://www.constantine.free.fr/) Juillet 2000.
- [4] : GULLON, Régis. « Diagenèse urbaine ? » In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – p p : 81 – 82.
- [5] : SAHRAOUI, Badiâa. « La médina de Constantine héritage et vitalité économique », Mémoire de Magister (option urbanisme), Sep 1988, 275p
- [6] : HARRAG, Wafia. « L'étude du rocher à travers le temps, pour une projection future », Mémoire de fin d'étude (architecture), 1994.
- [7] : GILARD, Serge, [En ligne], Op. Cit.
- [8] : PAGAND, Bernard. « La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine », Thèse Doctorat 3^{ème} cycle, 1989. p p : 146 – 150.
- [9] : Idem, p p : 169.
- [10] : Idem, p p : 18 – 20.
- [11] : Idem, p p : 20 – 24.
- [12] : Idem, p p : 31 – 39.
- [13] : Idem, p p : 18 – 24.
- [14] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Op. Cit.
- [15] : PAGAND, Bernard. 1989, Op. Cit. p p : 208 – 239.
- [16] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Op. Cit.

CHAPITRE VIII

**« *ANALYSE URBAINE
DE CONSTANTINE
CONTEMPORAINE* »**

Introduction :

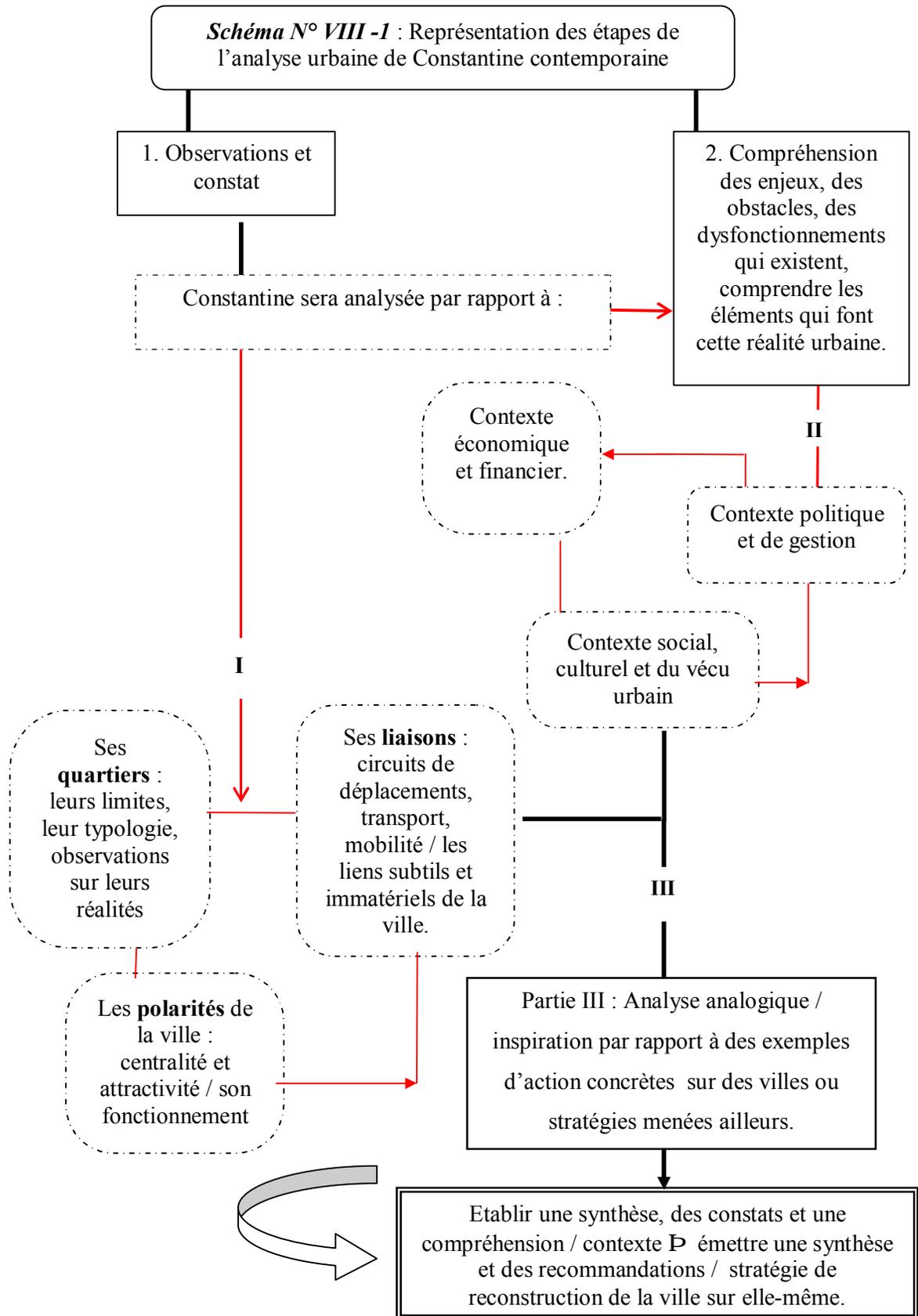
Pour pouvoir établir une analyse contemporaine de la ville et une compréhension de sa réalité et ce dans la perspective de notre objectif (essai d'une stratégie de reconstruction de la ville sur elle-même), il sera indispensable d'envisager la ville en temps que **système**, un système qui se dessine et se formalise par l'interaction de nombreux éléments. Comprendre l'ensemble du système revient à comprendre chaque élément individuellement : définir son rôle dans le système, ses enjeux, ses influences, ses impacts sur la ville (dans le sens où ils peuvent faire ou défaire la ville).

Il conviendra de déceler, de part cette analyse, ce que l'on pourrait appeler les **vecteurs d'une recomposition de la ville de Constantine**, et les points forts, aussi, qui aideront à la réussite de cette entreprise.

L'objectif principal de notre analyse étant de vérifier les réelles possibilités d'une éventuelle remise à niveau de l'ensemble de la ville (en tant que contexte spécifique), pour essayer de la rendre plus équilibrée, plus harmonieuse et notamment tenter de la réhumaniser. Pour ce faire, notre analyse comportera les étapes suivantes (voir schéma VIII-1, p : 146) :

- I.** Une observation, constat des faits et descriptions des réalités urbaines : pour avoir une bonne prise de connaissance du contexte étudié.
- II.** Une étude de compréhension des faits observés, cette analyse relativement approfondie aura pour objectifs de cerner la complexité et l'enchevêtrement des composantes et enjeux de la ville, leurs impacts sur les contextes urbains et leurs rôles dans une remise à niveau.
- III.** Une synthèse qui nous permettra de se projeter dans un essai de solution (recommandations), cette phase nous permettra d'établir la liaison entre un cadre matériel (la ville) et un cadre virtuel / immatériel (les phénomènes qui font la ville). Une fois ce lien discerné, nous pourrons définir de façon globale les éventuelles actions à mener par rapport à notre contexte et qui seront susceptibles de désamorcer les blocages et réenclencher un fonctionnement et une image, aussi harmonieux que possible, de la ville.

La principale occupation à laquelle on aspire à travers cette analyse urbaine, sera sans doute la détermination (ou la vérification de l'existence) des véritables essais d'un éventuel renouvellement de Constantine (sur différents aspects). Afin de mener aussi bien que possible notre modeste étude, il conviendra d'apporter des réponses aux questions suivantes: Pourquoi devrait-on reconstruire cette ville sur elle-même, où, comment ? Quels seront les enjeux d'une telle entreprise au sein du contexte constantinois, quels obstacles, quelles perspectives, quelle sera la meilleure stratégie à adopter ?



Comme vue auparavant (voir partie I : étude théorique), la ville renouvelée se définit par beaucoup de paramètres et d'enjeux, on avait vu aussi que les actions à entreprendre ne peuvent être appliquées de façon machinale mais doivent plutôt s'accorder à un contexte. Tous cela nous amène à l'indispensable **observation**, constatation, analyse et décortication **des phénomènes en interaction qui dessinent le système de Constantine**.

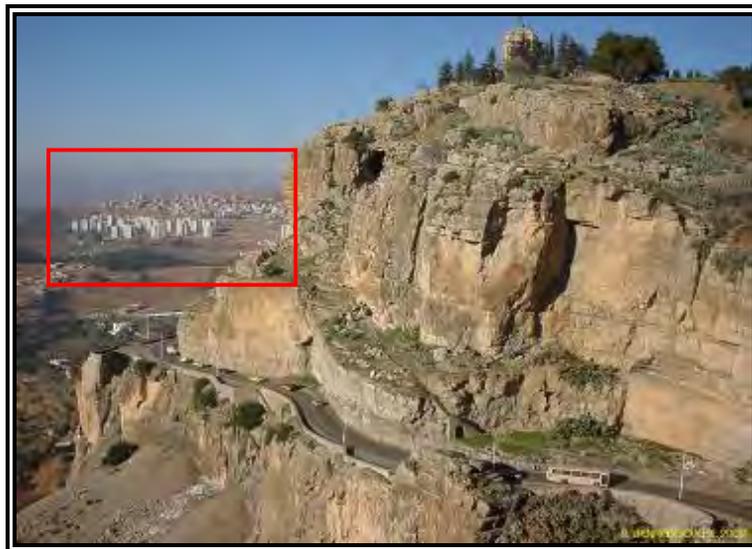
VIII-1. Constantine contemporaine : Déferlement urbain et extension tentaculaire.

Durant la période des années 1980, Constantine a connu une large diffusion de son cadre bâti (voir carte N° VIII-1) et une saturation de ses terres urbanisables. Cette problématique remonte en fait à 1966 [1] lorsque la ville a connu un important accroissement démographique. Dès les années 70, on a commencé à envisager des solutions pour l'extension effrénée de la ville, et on a procédé par une mise au point sur les disponibilités des terrains urbanisables à travers l'ensemble de la wilaya, et une série de scénarios, lesquels ont été presque totalement retenus.

- **Le report de croissance sur les villages satellites** ; a été l'une des solutions retenues pour juguler la croissance de la ville. Ainsi, pendant l'année 1993 [2], ces villages ont connu une augmentation assez importante du nombre de leurs habitants : le taux d'accroissement du Khroub est passé de 4.21 à 9.36 % et Ain smara, il est passé de 2.82 à 13.98 %. Le report de croissance avait pour objectif de stopper la croissance de Constantine, mais il a représenté un report de problèmes difficiles à gérer. Il a aussi mis en péril les terres agricoles, une forte concentration des espaces urbanisés s'établissant sur les meilleures terres de la Wilaya de Constantine, par le prélèvement de plus de 4 550 ha des terres agricoles (dont 2266 ha des deux meilleures catégories) [3].
- **La création de villes nouvelles** ; à Ain El Bey (Ali Mendjeli) et plus tard au Khroub (Massinissa), a été envisagée dès les années quatre vingt, afin de rééquilibrer la croissance urbaine du grand Constantinois, et limiter la taille des agglomérations ; l'objectif étant d'éviter une fusion entre Constantine et ses différents satellites. Mais cette perspective ne va pas sans poser des difficultés de fonctionnement, par exemple l'inexistence d'un noyau historique à leur niveau est susceptible de créer des problèmes de conception urbaine et de mettre ainsi la pression sur la ville mère.
- **La continuité de l'extension le long du réseau routier** ; cette forme d'étalement s'est répondue d'une façon assez rapide sur les axes privilégiés de l'agglomération, le long des vallées du Rhumel et du Boumerzoug, en s'accaparant des meilleures terres agricoles de ces deux régions. En réalité, les deux précédents scénarios n'ont pas empêché l'extension

de la ville en continuité du tissu existant, toutes les mesures étudiées se sont réalisées presque simultanément dans une atmosphère de désordre et d'anarchie et sans aucune maîtrise de la part des institutions gestionnaires. Cette forme d'urbanisation a ouvert le champ aux extensions spontanées en dehors du périmètre de l'agglomération, et ce à travers des lotissements privés illicites (sans aucun contrôle étatique) et bien sûr par le biais de bidonvilles et d'un habitat précaire. Ces extensions tentaculaires sont actuellement entrain de favoriser des conurbations entre Constantine et ses satellites (voir photos N° VIII-1, VIII-2, VIII-3) [3] :

- Une tendance à la conurbation vers El khroub au sud, encouragée par l'implantation massive de cités de transit entre El Gammas et Sissaoui.
- Une conurbation que l'on peut qualifier de réalisée à l'ouest, par la jonction entre la cité Boudrâa Salah et Boussouf, qui prend en écharpe le lotissement Ben chergui et se prolonge par El menia et au delà en direction du Hamma.
- Une conurbation presque réalisée au nord avec les lotissements de Djebel ouahch qui se prolonge au delà de l'écran topographique vers Bekira et El Hamma.
- Une conurbation au sud du côté du quartier Boumerzoug qui fait la jonction entre le Quatrième kilomètre et Châab R'ssas, sous forme d'un habitat spontané qui se prolonge le long de la route vers Oued Hmimime.



Source : [en ligne] [http // www.constantine.free.fr](http://www.constantine.free.fr)

Photo N° VIII-1 : L'extension de la ville au nord / une tendance à la conurbation vers Bkira et El Hamma (le prolongement des lotissements de Djebel Ouahch).



Photo N°VIII -2 : Extension de la ville de Constantine du coté ouest / vers Ain Smara

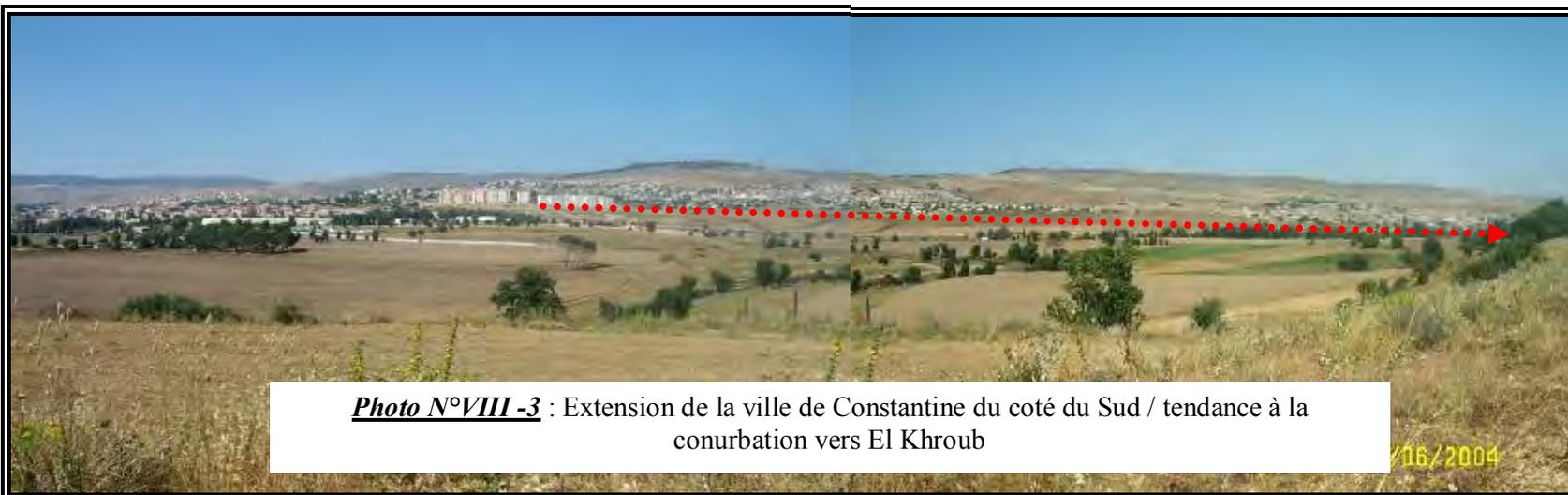


Photo N°VIII -3 : Extension de la ville de Constantine du coté du Sud / tendance à la conurbation vers El Khroub

Source : Auteur (Enquête : prise de photo Juin 2004)

VIII-2. Essai de distinction des différentes couronnes d'extension de la ville de Constantine :

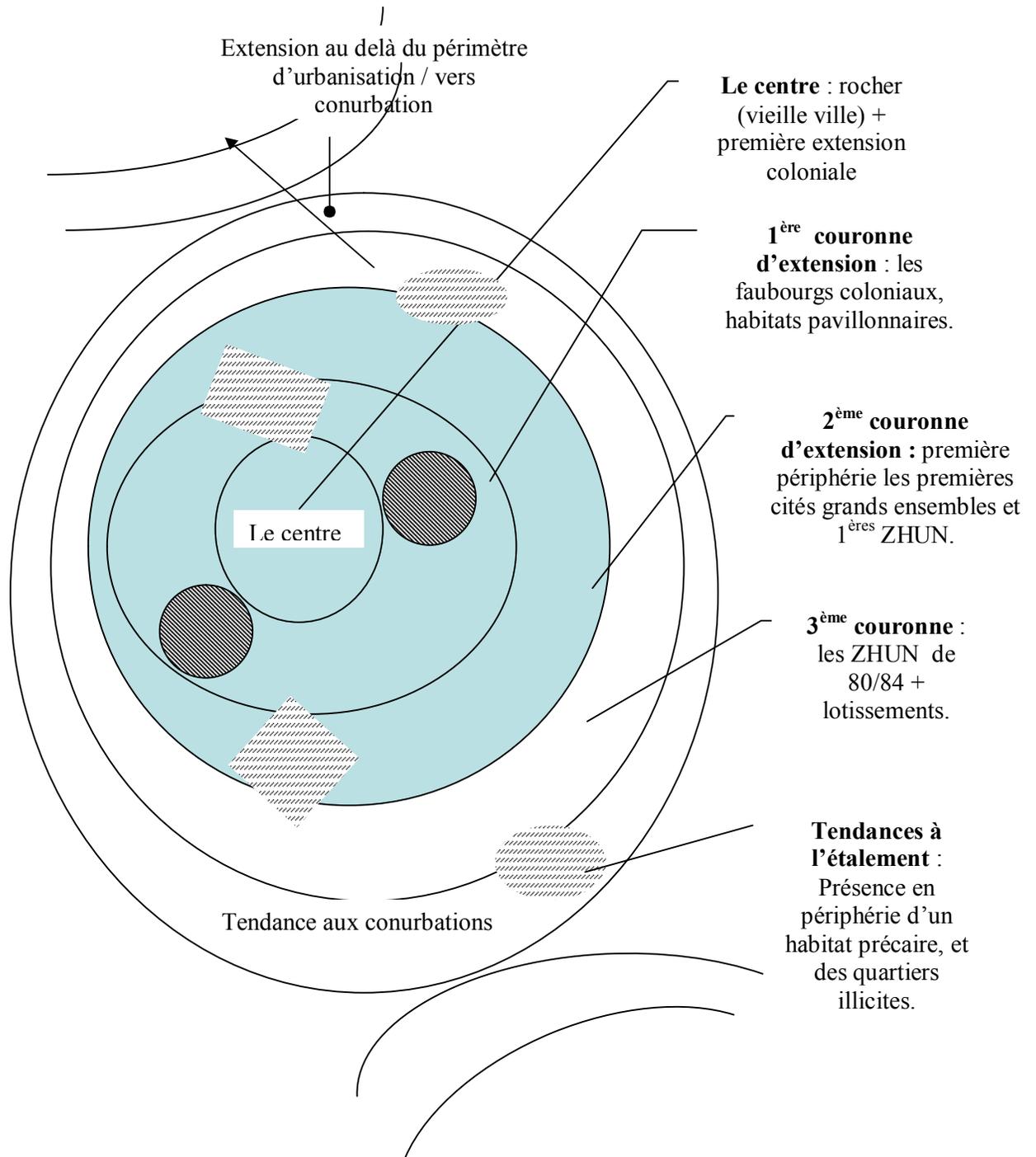
On va s'intéresser, dans le présent paragraphe, à l'établissement d'une sorte de délimitation ou distinction des couronnes d'extension de la ville, en partant du centre ; et ce en fonction de la chronologie d'urbanisation (voir carte N° VII-6, p : 141) et éventuellement de la typologie des tissus composant chaque couronne. Pour ce faire, on s'est essentiellement référé aux travaux déjà élaborés (ceux de Spiga entre autre) [4]. Cette délimitation aura pour objectif de mieux comprendre le phénomène de l'étalement de la ville (voir Schéma N° VIII-2) que l'on a désigné d'anarchique et de tentaculaire.

1. **Le centre** : il comprendra donc la vieille ville et les extensions adjacentes/ koudiat, saint Jean, El kantra, et bien sûr les espaces extérieurs, boulevards et places se trouvant dans cette zone.
2. **Une première couronne** : elle est péricentrale, ce sont les faubourgs, au nord El Kantra et le Mansourah, au sud Belle vue, à l'est Sidi Mabrouk, en plus des premières cités individuelles (habitat pavillonnaire) et bien sûr le comblement des vides par les cités illicites et les bidonvilles (le long du Rhumel et de boumerzoug)...etc.
3. **Une deuxième couronne** : elle représente les tissus de l'urbanisation planifiée post indépendance, c'est donc l'habitat de grande masse : Ciloc, cité Gaillard, Filali, chemin des dames, 20 août, 5juillet, daksi, ziadia.
4. **Une troisième couronne** : toujours dans le même cadre de l'urbanisation planifiée, se sont les ZHUN de Constantine : Boussouf, Djebel ouahch, accompagnées des lotissements (formant les entités d'habitat individuel).
5. **Continuation de l'étalement** à travers les citées illicites et habitat précaire qui s'étend le long des axes de communication préférentiels (les couloirs naturels des grandes vallées : Rhumel, Boumerzoug et Hamma Bouziane).

Il faudrait préciser que le phénomène des implantations illicites et le comblement des vides (terrains inconstructibles) ne s'est pas fait qu'en périphérie, mais aussi au niveau des zones centrales, péricentrales.

Conclusion du chapitre :

On a vu précédemment que Constantine était passée par différentes phases et événements qui ont façonné son cadre urbain. Depuis les années quatre vingt elle était parvenu à occuper l'ensemble de son périmètre urbanisable, en présentant des extensions tentaculaires incontrôlées, au détriment des terres agricoles, en contribuant : à la dégradation des écosystèmes, à la prolifération des diverses pollutions, et rendant carrément impossible la gestion de l'espace.



Source : conception de l'auteur.

Schéma N° VIII-2: Représentation schématique de la distinction des couronnes d'extension de la ville / selon leur chronologie d'extension

On peut avancer que l'urbanisation de la ville de Constantine s'était faite par retouches successives (une urbanisation fragmentaire) et non pas dans un plan d'aménagement global. Le site de la ville est la principale contrainte qui s'est opposée à l'urbanisation continue de cette dernière, elle l'a limitée voir orientée. Il existe également d'autres contraintes telles que : les contraintes juridiques (les vastes terrains militaires) et les contraintes pratiques (voies ferrées) [5]. Comme bien décrite dans les travaux de l'ANAT [6], l'urbanisation de la ville a dû contrôler ou sauter les obstacles que nous venons de citer, elle s'était alors faite selon :

- **Une urbanisation au gré du site** ; il s'agit des premières couronnes d'extension, induites par l'implantation des premiers faubourg de l'ère coloniale (El Kantra, Sidi Mabrouk, Belle vue et le Koudiat).
- **Une urbanisation contre le site** ; c'est toutes les implantations de quartiers spontanés et d'habitat précaire, venues combler les vides et s'installer sur les terrains les plus difficiles, au centre comme en périphérie.
- **Une urbanisation au delà du site** ; se sont les prolongements linéaires en continuité du tissu urbain, qui vont au delà du périmètre de la commune.

Les références :

[1] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Bilan diagnostic et orientation d'aménagement, Phase N°1 : Diagnostic de la wilaya.1994

[2] : Idem.

[3] : Idem.

[4] : PAGAND, Bernard. « La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine », Thèse Doctorat 3^{ème} cycle, 1989. p p : 5 - 8.

[5] : SAHRAOUI, Badiâa. « La médina de Constantine héritage et vitalité économique », Mémoire de Magister (option urbanisme), Sep 1988, 275p

[6] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Op. Cit.

CHAPITRE IX

**« *CONSTANTINE
CONTEMPORAINE :*
*Observations, descriptions et
constats* »**

Introduction :

On a choisi de répartir l'analyse d'observations, et de description de la ville de Constantine selon 3 éléments distincts :

1. **Les quartiers ou secteurs de la ville :** il s'agit de donner une analyse descriptive de leur état (cadre urbain et de vie), leurs limites, leurs chevauchements, ...etc.
2. **Les polarités de la ville :** définir les points de centralité, nous permettra de réfléchir sur les éléments qui font l'attractivité de la ville et de son fonctionnement.
3. **Les liaisons :** elles peuvent être réelles ou virtuelles, il s'agit en somme des éléments qui permettent les déplacements dans la ville, les mouvements, les échanges...etc. en les analysant nous pourrions vérifier les relations qui se tiennent entre les différents secteurs de la ville et ses points de polarité.

Considérer l'analyse urbaine (d'observations et de descriptions) selon ces trois axes paraît a priori assez banal. La véritable utilité est que cela permet d'effectuer une sorte de voyage à travers la ville pour : s'immerger dans le lieu, recueillir toutes les informations existantes, tout en maintenant une certaine distance ; c'est-à-dire que la simple observation et constatation des faits dans un premier temps permet non seulement de rester objectif mais aussi cela aide à avoir une meilleure vue d'ensemble pour enclencher une analyse pertinente des problèmes et une réflexion sur les solutions envisageables et appropriées.

Il est vrai que savoir regarder permettra de **découvrir les vecteurs réels d'un éventuel renouvellement**, que tout le monde utilise déjà (peut-être) sans s'en apercevoir. Chaque observation ou constat pourrait contribuer à l'établissement de points de vue nouveaux.

Un projet urbain dans la perspective d'un renouvellement et d'une remise à niveau de la ville est donc un projet avant tout culturel dans le sens où il doit s'appuyer sur une prise de connaissance du cadre bâti et de son vécu [1].

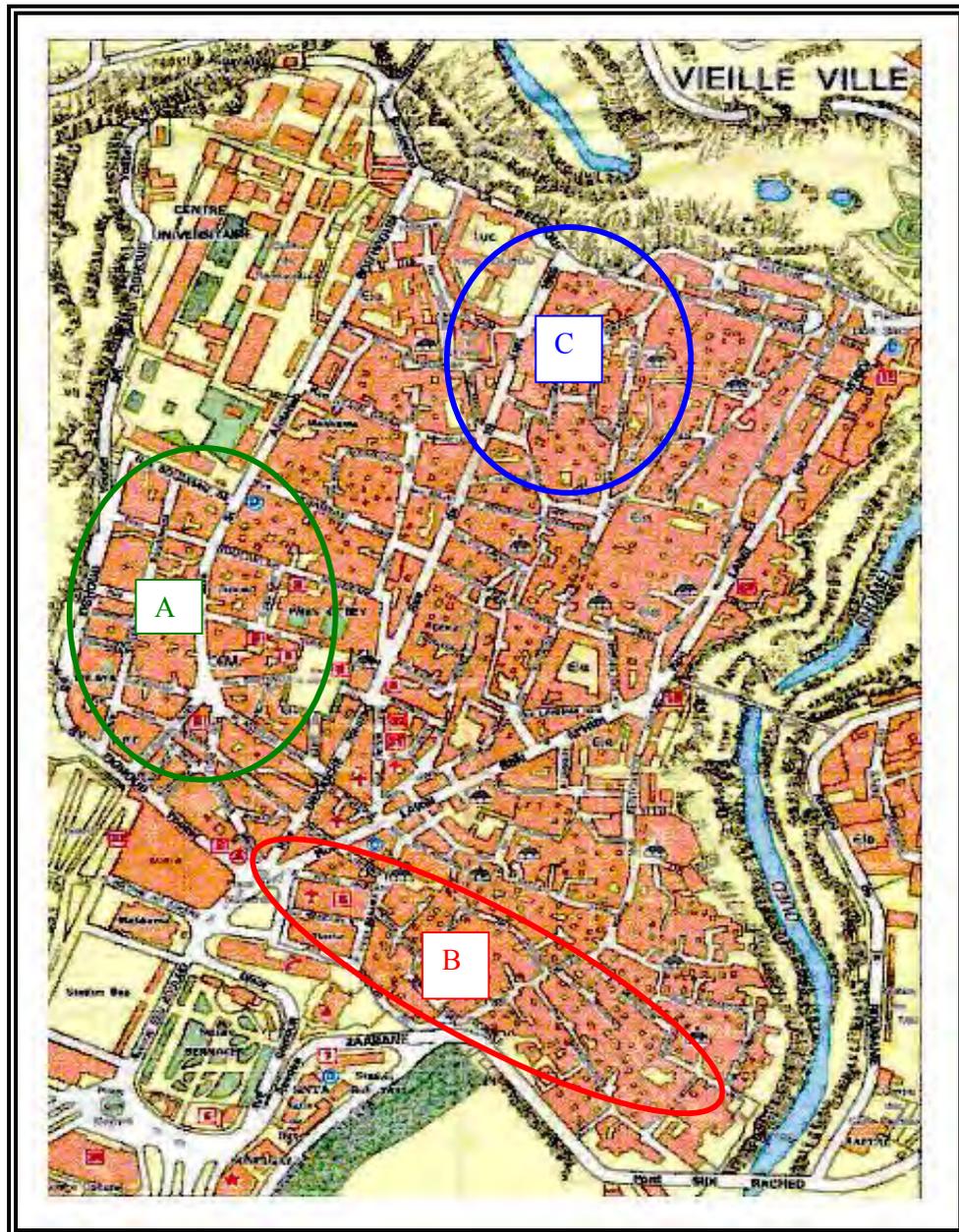
IX-1. Les quartiers ou les secteurs de la ville de Constantine :

Avant de vouloir apporter des observations sur l'état des quartiers, il y a lieu de d'abord émettre une délimitation des différents secteurs de la ville.

Selon les données des services techniques d'urbanisme de l'APC (Assemblée Populaire Communale), ainsi que la DUC (Direction de l'Urbanisme et de Construction), de Constantine, cette dernière est divisée en 10 secteurs urbains (voir carte N° IX-1) :

- Secteur des mûriers – secteur d’El Gammas – secteur de Sidi mabrouk – secteur de Sidi Rached
– secteur Kitouni – secteur de Bellevue – secteur du 05 Juillet 1962 – secteur d’El Kantra –
secteur de Ziadia – secteur de Boudrâa Salah.

C’est par rapport aux 10 secteurs urbains de la ville, que nous allons établir notre analyse et nos constats, il s’agit de faciliter la lecture urbaine et la distinction entre la situation des espaces étudiés. Cette analyse concerne l’ensemble de la ville, mais nous essayerons de limiter nos observations aux quartiers et espaces névralgiques de Constantine, et les quartiers qui nous ont semblé connaître certains dysfonctionnements.

IX-1-1. Observations au centre :

Source : [en ligne] [http // www.constantine.free.fr](http://www.constantine.free.fr)

Légende :

A : Voir photo N° IX 1

C : Voir photo N° IX 3

B : Voir photo N° IX 2

Carte N° IX-2: Carte de la vieille ville de Constantine : centre ville, avec le Koudiat et les espaces limitrophes.



◀ **A :** Cette photo représente une maison d'habitation dans la partie basse de la Casbah à Constantine. La croix rouge marquée sur la façade désigne son état de dégradation jugé avancé. Bien d'autres habitations dans ce secteur souffrent du même état de délabrement.

Source : Auteur (Enquête 2001)

Photo N° IX-1 : Prise de photo dans la casbah Constantine / maison dégradée classée rouge.



Source : Auteur (Enquête année 2001)

Photo N° IX-2 : Photo d'ensemble prise sur la Souika, quartier traditionnel de la vieille ville/délabrement et dégradation.

▲ **B :** Le quartier de la souika, n'a pas subi beaucoup de transformation lors de la prise coloniale, réputé pour être un quartier populaire, traditionnel, il représente aujourd'hui un des quartiers les plus dégradés de la vieille ville, avec plus de 180 maison de son tissu en ruine[2].

▼ **C** : *Le Charâa, ancien quartier qui a abrité les juifs, pendant la période turque et de la colonisation française. La dégradation et le vieillissement ont transformé le quartier en une poche urbaine abritant un parking !*



Source : Auteur (Enquête année 2001)

Photo N°IX-3 : Photo prise dans le quartier Charâa (poche urbaine dans la partie haute du vieux rocher)



Source : Auteur (Enquête année 2001)

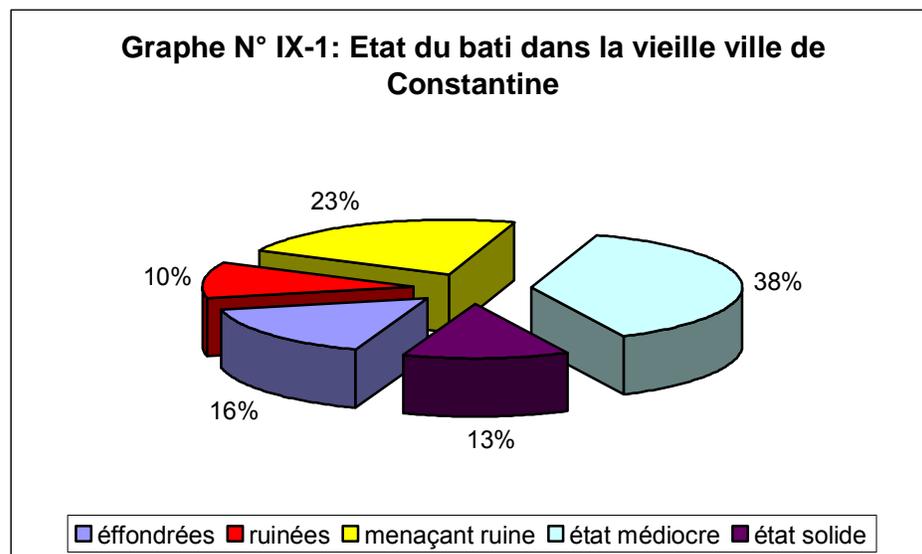
Photo N°IX-4: Habitation dégradée dans le Charâa, mitoyenne d'une maison déjà effondrée.

L'observation majeure que l'on peut faire s'agissant du centre ville de Constantine c'est l'état **de dégradation et de délabrement des tissus**, surtout les tissus traditionnels dans la vieille ville. Bon nombre d'habitations se sont effondré, causant la déstabilisation des bâtiments mitoyens, les autres sont en grande majorité dans un mauvais état. Pour appuyer ce constat nous avons pu obtenir les chiffres suivants :

Tableau N° IX-1 : Etats du bâti dans le vieux Rocher.

Quartiers	Bâtisses effondrées	Bâtisses ruinées	Bâtisses menaçant ruine	Bâtisses/ état médiocre	Bâtisses / état solide	total
Larbi Ben M'hidi	1	2	11	20	61	95
Sidi El djeliss	52	26	25	49	19	171
Rahbat essouf	6	25	51	110	63	255
La Casbah	5	18	70	304	0	397
Souika haute	26	27	100	50	42	245
Souika basse	142	52	71	10	0	275
total	232	150	328	543	185	1438

Source : données de la cellule de réhabilitation et de sauvegarde de la médina de Constantine (année 2004)



Source : conception auteur (à partir des données du tableau ci-dessus).

Transformations et réappropriations au centre :

Le déferlement urbain de Constantine n'a pas été accompagné durant les premières périodes d'extension par beaucoup de transformations au niveau de l'existant. Cependant il y a eu certaines modifications et destructions post-coloniales de quelques équipements (le Colisée, un cinéma, et le casino le côtoyant, qui a été remplacé par un vaste espace extérieur) [3] ou leur

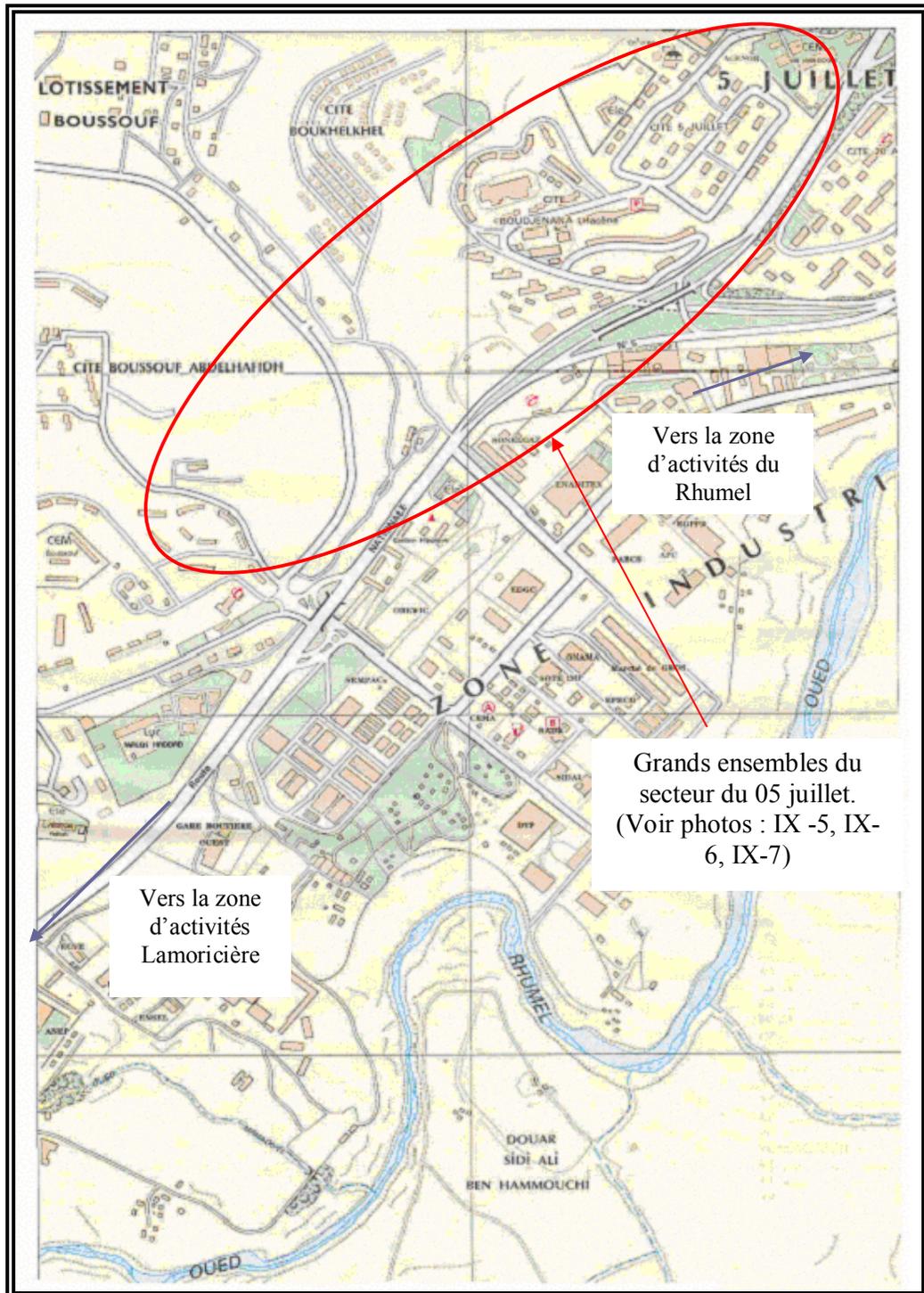
réaffectation à d'autres utilisations (La grande mosquée du Koudiat qui était à l'origine une cathédrale, il y a aussi le garage Citroën qui est devenu l'actuel centre culturel de Constantine). Il existe bien sûr d'autres transformations qui restent ponctuelles : réaffectation de la medersa et de la casbah à l'université, restauration de la Zaouïa Tidjania, démolition de plusieurs maisons notamment dans la vieille ville pour cause de dégradation, de glissement ou de séisme... [4] etc. D'autres **reconstructions et remodelages ponctuels** ont été effectués de la part de propriétaires privés du tissu existant, il y eu aussi l'apparition de **nouveaux commerces** (cyber, consommation rapide,...etc.) et de nouvelles utilisations de l'espace bâti. L'ensemble des reconstructions effectuées relève d'une **réappropriation des espaces** par la population algérienne au lendemain de l'indépendance et leur **réadaptation** à leurs usages et à leurs nouveaux besoins.

Conclusion:

Les premières dégradations du cadre bâti de la médina, remonte à quatre décennies. A l'opposé du dynamisme économique et tertiaire de cette dernière, le délabrement de son tissu vient entraver son image de centre et de pôle urbain historique. Dans une certaine mesure, on peut dire que c'est cette même attractivité (lieu privilégié des habitants et des visiteurs) qui a contribué à la dégradation de l'environnement urbain, mais il existe d'autres causes telles que : le vieillissement des maisons, leur manque d'entretien, les infiltrations d'eau, la surcharge des logements, les réappropriations des habitations par les néo-citadins (modifications apportées au bâti traditionnel qui provoquent son aliénation), parfois ils participent à la dégradation de leurs propres maisons (la médina ne constitue qu'une escale pour la majorité des ruraux venus s'installer en ville à la période coloniale et après l'indépendance), leurs convoitise étant l'obtention d'un logement en périphérie.

Le délabrement des tissus anciens ne s'arrête pas à ceux de la médina, les tissus coloniaux adjacents connaissent des problèmes de vétusté et de dégradation (on fera référence à ces tissus dans le paragraphe réservé aux glissements de terrain à Constantine p : 168, et au niveau du chapitre suivant : X).

IX-1-2. Observations dans Les grands ensembles (le secteur du 05 juillet 1962).



Source : [en ligne] [http // www.constantine.free.fr](http://www.constantine.free.fr)

Carte N°IX-3: Le secteur du 05 juillet / détermination de l'aire qui a été prise en photo



Source : Auteur (Enquête 2004)

La périphérie de la ville de Constantine : Répétition à l'infini d'un habitat de masse, des tours et des barres sans aucun attachement avec le contexte géographique, culturel ou urbain.

Caractéristiques : paysage monotone, aspect d'inachevé, accumulation de problèmes d'inadaptation et de mauvaise appropriation.



Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N°IX-5 : Vue d'ensemble sur le secteur du 05 juillet 1962, les ZHUN de Constantine.



Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N°IX-6: Vue d'ensemble sur Boussouf / le modèle urbain qui se répète et se juxtapose formant une périphérie monotone, sans véritable identité.



Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N°IX-7: Vue d'ensemble sur le secteur du 05 Juillet 1962 / L'habitat de masse : Filali, 20 août, Les terrasses, 05 juillet...etc.

Les Grands ensembles à Constantine :

En s'inspirant du modèle français des **ZUP : Zones d'Urbanisation Prioritaires**, réservées à l'habitat social [5], l'Algérie a adopté le principe des **ZHUN : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle**, et ce pour pallier à la crise du logement des années post-indépendance qui a caractérisé de façon spécifique les grandes villes Algériennes (flux migratoires, accroissement démographique...etc.) notamment au début des années 80. Ce système de production des logements, appelé aussi les grands ensembles, provient des idées du mouvement moderne, exprimé dans le domaine par les **Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne (CIAM)** et par son manifeste la charte d'Athènes (élaboré lors du congrès de 1933 et republié en 1943 sous son nom par le Corbusier) [5]. Les principes de Le Corbusier ont été simplifiés et réduits aux tours et barres, dispersés à présent dans les périphéries de toutes les villes Algériennes, dans un contexte d'urbanisme programmateur, réglementaire et de zonage.

L'apparition du logement de grande masse à Constantine (par la réalisation de 5000 logements) s'était fait lorsque l'état a opté pour la procédure des ZHUN (voir tableau N° IX-2) définie par la circulaire ministérielle n° 335 du 19 février 1975 [6]. L'objectif était d'apporter des réponses à la crise de logements, d'atténuer le phénomène de spéculation foncière des terrains urbains, et de protéger des terres agricoles contre l'urbanisation anarchique, qui a tendance à se faire à leurs dépens.

Tableau N° IX-2 : Les ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle) de la ville de Constantine.

Les ZHUN	Boussouf	Ziadia	Cité 05 juillet	BUM	Djebel ouahch	Bkira
Situation / la ville de Constantine	Sud -ouest	Nord -est	Ouest	Nord -est	Nord	Nord-ouest
Date de création	1982	1975	1975	1977	1981	1986
Début des travaux	1983	1975	1975	1978	1982	1986
Nombre de logements	4483	1400	820	2000	1547	262
Voirie	95%	100%	100%	100%	80%	30%
Assainissement	100%	100%	100%	100%	100%	60%

Source : D.P.A.T : Direction de Planification et d'Aménagement du Territoire/ 2001

Les premières réalisations de logements (environ 29 243 logements)[7] sont restées au début de leur apparition, inachevées, soit en raison de l'inexistence ou du manque d'équipements

d'accompagnement, soit du fait de l'insuffisance des infrastructures de base ; les problèmes soulevés sont : - la vétusté des moyens de réalisation déjà amortis - l'insuffisance des matériaux de construction - la non maîtrise de la gestion du financement des programmes - et la mauvaise performance des entreprises de construction.

En dépit des chiffres avancés dans le tableau ci-dessus qui sont en grande partie relativement positifs (par rapport à l'état de réalisation de la voirie et des réseaux d'assainissement), les aspects négatifs et problèmes ne manquent pas d'exister, notamment pour les dernières réalisations. Comptant un parc de logements de 99 597 logements et un TOL (taux d'occupation par logement) de 7.10, elles n'ont pas tardé à nécessiter des entretiens de tous genres [7]:

- Canalisations éclatées (à Boussouf par exemple deux collecteurs des eaux usées déversent à ciel ouvert provoquant glissements de terrains) - les voiries et trottoirs sont dégradés - les bâtiments sont à réhabiliter- les espaces verts et extérieurs ressemblent davantage à des terrains vagues et sont à réaménager et reboiser - éclairage public souvent absent - désordre total dans le ramassage des ordures...etc.

Conclusion :

En voulant solutionner la crise de logement en peu de temps et à moindre coût, on a importé un modèle exogène (devenu stigmatisé partout à travers le monde), qui s'apparente davantage à une sorte de cités dortoirs, **déshumanisées**, inachevées et considérées comme des fragments médiocres de la ville de Constantine. Le traitement monofonctionnel des ZHUN a induit une appropriation anarchique des espaces, en particulier les vastes espaces interstitiels destinés à la base pour être des espaces extérieurs publics, les squatters n'ont pas hésité à les investir en construisant des commerces et des habitations de façon illégale. Les occupations illicites s'avèrent être le revers de la médaille des fameuses ZHUN [5].

IX-1-3. Les lotissements à Constantine :

Le lotissement est une forme d'habitat individuel qui a fait son apparition à Constantine depuis l'époque coloniale, avec les premières cités pavillonnaires de Bellevue et de Sidi Mabrouk, mais aussi les cités de recasement édifiées en vue d'abriter la population autochtone (voir chapitre VII, p :139). Après l'indépendance, plus exactement en 1974, une politique de lotissement a été adoptée et poursuivie en faveur des réserves foncières [6].

Malgré tous les efforts consentis par l'état en matière d'habitat, la crise de logement persistait, ce dernier se rendant compte de l'impossibilité de résoudre le problème sans la participation de partenaires, a eu recours à une ultime tentative. Afin, donc, d'alléger le déficit en

question, on a d'abord opté pour la libéralisation du foncier et le lancement de programmes ambitieux de lotissements (lancés dès l'année 1987 par les autorités locales [7]). Ainsi les citoyens disposant de revenus moyens pouvaient construire leurs propres logements, l'état n'intervient que pour la viabilisation des lots et l'installation des conduits d'assainissements.

Le paysage urbain de Constantine a vu apparaître de nombreux lotissements, selon les services **AFL** (Agence Foncière Locale de Constantine) [6], le nombre total serait de 16 953 lots, à travers les différents sites des lotissements de Constantine, à savoir : Ain El Bey, Bensmira, Zaouche, El Berda, Sarkina, El Mania, El Gammas, Boussouf, Djebel Ouahch, Eucalyptus, Le plateau.

Conclusion :

Le lancement de différentes formes de lotissements : - les lotissements planifiés – et les lotissements de la promotion immobilière ; a fortement participé à l'aliénation du paysage urbain et environnemental de la ville de Constantine. Décidés dans l'urgence de la crise, ils reflètent souvent des formes inappropriées d'habitat, ne respectant pas les principes d'urbanisme et de conception, ils présentent un état de délabrement avancé, de pollution, d'anarchie.....en somme une situation assez défailante.

En plus, sont venus s'ajouter à ce paysage des lotissements de type illicite (voir p : 174) qui renforcent d'autant plus cette image de précarité et de délabrement en milieu urbain.

IX-1-4. Constantine face aux risques naturels : Le Glissement ; un problème de taille !

La réalité à Constantine aujourd'hui c'est aussi le problème très spécifique du glissement de terrains. Celui ci entraîne l'effondrement d'un certain nombre d'habitations et la menace de destruction de beaucoup d'autres, mettant ainsi en danger des centaines de vie. Ce phénomène se manifeste dans une partie de la vieille ville, mais également à l'extrémité de l'ex faubourg Saint-Jean, et dans beaucoup d'autres sites névralgiques de la ville.

Le glissement de terrain spécifique à la ville de Constantine semble être dû à la conjonction d'un certain nombre de causes : des facteurs endogènes et des facteurs exogènes.

- **les facteurs exogènes** : Essentiellement représentés par l'infiltration des eaux pluviales, mais surtout la vétusté des réseaux de distribution d'eau qui entraîne dans les sous-sols une perte considérable du précieux liquide (déperdition en **AEP** : Assainissement Eau Pluviale de l'ordre de 50% où le débit est évalué à 1 000 l/s.) [8] ce qui mine bien sûr les fondations des constructions (voir les photos N° IX-8 et IX-9).



◀ ***Photo N° IX-8:***
Glissement de terrain à
Belouizdad (ex Saint
Jean), délabrement et ruine
des bâtiments.

Source : [En ligne] [http// www.free.constantine.fr](http://www.free.constantine.fr)

- **les facteurs endogènes** : Il s'agit de la topographie du site (nature géologique des couches, et le relief accidenté), les conditions climatiques de la région, ainsi que le contexte sismique [8].

Le phénomène de glissements de terrains à Constantine s'est manifesté au début du siècle dernier, le glissement du pont Sidi Rached rend compte de cette situation [9]. Aujourd'hui, Constantine compte dix huit sites touchés par ce phénomène, et qui sont répartis selon 5 zones (voir carte N° IX-4) comme suit [8] :

Zone A : Elle comprend Belouizdad (ex Saint Jean, voir photo N° IX-8), Kitouni A, Kaidi Abdallah, ex décharge publique.

Zone B : Bellevue, terrain de la mosquée et université islamique Emir Abdelkader, cité 20 août 1955.

Zone C : Ciloc, Boussouf, Zaouch, Boudrâa Salah, Benchergui, El Menia (RN27).

Zone D : Bardo, place Kerkri, chemin forestier, culée nord du pont Sidi Rached.

Zone E : Terrain de l'université de Constantine.

SOMMAIRE

Sommaire	I
Liste des cartes	X
Liste des tableaux	XII
Liste des photographies	XIII
Liste des schémas	XVI
Introduction	1
Problématique	3
Les hypothèses de travail	6
La méthodologie d'approche et les outils de travail	7
Références	9
<u>Partie I : Etude théorique et de Compréhension.</u>	
<u>Chapitre1 : la ville entre mutation et étalement.</u>	
Introduction : qu'est ce que la ville ?.....	10
I-1. Ville et étalement urbain: de la ville traditionnelle à la ville d'aujourd'hui!.....	10
I-1-1. La ville du monde développé (la ville occidentale).....	10
I-1-1-1. La ville traditionnelle.....	12
I-1-1-2. La ville de l'art urbain (la ville classique).....	13
I-1-1-3. La ville industrielle.....	13
I-1-1-4. Les réactions post-industrielles : les premiers jalons de la ville moderne.....	15
I-1-1-5. De la ville moderne à la ville contemporaine.....	15
I-1-2. La ville du tiers monde (la ville Maghrébine).....	18
I-1-2-1. La ville traditionnelle : la Médina.....	18
I-1-2-2. La ville coloniale.....	19
I-1-2-3. La ville contemporaine : dualisme et bouleversements.....	20
Conclusion du chapitre: La ville renouvelée versus étalement urbain.....	23
Références.....	26
<u>Chapitre II : Genèse et évolution: de la reconstruction spontanée à la stratégie élaborée</u>	
II-1. La reconstruction de la ville sur elle-même: un phénomène spontané!.....	27
II-1-1. Les conquêtes successives et les guerres.....	27
II-1-2. Les progrès technologiques et la modernité.....	30

II-1-3. Les catastrophes naturelles et les accidents.....	30
II-2. Les reconstructions réglementées: l'exemple du Paris de Haussmann.....	31
II-2-1. La nécessité de repenser la ville.....	32
II-2-2. Les travaux de Haussmann.....	32
II-2-3. L'expérience haussmannienne : entre pertinence, originalité et limites	36
II-3. Reconstruction de la ville sur elle-même et renouvellement urbain :	
le phénomène contemporain (40 ans de préexistence).....	38
II-3-1. Le renouveau urbain : d'origine américaine.....	38
II-3-2. Le renouvellement urbain : un phénomène de plus en plus répandu.....	40
Références.....	41
<u>Chapitre III: Conceptualisations, opérations impliquées et territoires à renouveler.</u>	
Introduction.....	42
III-1. Reconstruire la ville sur elle-même : approches conceptuelles et champ brassé....	43
III-2. Le projet urbain : une nouvelle approche de la ville.....	44
III-3. Ville renouvelée et concepts transversaux.....	45
III-4. Ville renouvelée : critiques et controverses.....	46
III-5. Territoires à renouveler et opérations impliquées.....	48
III-5-1. Mutations urbaines, dévalorisations et motifs de renouvellement.....	49
III-5-2. Essai typologique des territoires urbains à renouveler.....	51
III-5-2-1. Les tissus historiques, les centres anciens et les vieilles villes.....	51
III-5-2-2. Les quartiers d'habitat ancien mixte.....	51
III-5-2-3. Les quartiers type grands ensembles.....	51
III-5-2-4. Les territoires importants qui connaissent des phénomènes	
de vacance.....	52
III-5-2-5. Les quartiers informels, l'habitat précaire et les bidonvilles.....	52
III-5-2-6. Espaces publics, voies et qualité de services:	
en quête d'amélioration.....	52
III-5-3. Les opérations impliquées dans la reconstruction de la ville sur elle-même....	52
III-5-3-1. Opérations pour les espaces résidentiels et d'habitat mixte.....	54
III-5-3-2. Opérations pour les espaces d'activités.....	54
III-5-3-3. Opérations de remise à niveau des services	
et reconquête des espaces publics : vers le rétablissement d'une image.....	55
III-5-3-4. Les points en commun entre les opérations.....	56

Conclusion du chapitre	57
Références.....	58
Chapitre IV: Les enjeux et les difficultés de la reconstruction de la ville sur la ville	
Introduction.....	60
IV-1. Les enjeux politiques et de gestion.....	61
IV-1-1. Le renouveau politique : principe à véhiculer et actions à gérer.....	62
IV-1-1-1. Vers une bonne gouvernance urbaine.....	62
IV-1-1-2. Flexibilité, cohérence et temporalité :	
pour l'efficacité d'une politique d'ensemble.....	63
IV-2. Les enjeux fonciers et leur gestion.....	65
IV-2-1. Les statuts et les situations foncières.....	65
IV-2-1-1. Statuts fonciers dans les villes arabes (Maghrébines) :	
un foncier au traits originaux.....	65
IV-2-1-2. Situations foncières :	
les blocages du recyclage urbain (dans le cas de la France).....	67
IV-2-2. Le renouveau des pratiques foncières : quelques solutions à retenir.....	67
IV-3. Les enjeux économiques et financiers.....	69
IV-3-1. Besoins et modalités de financement.....	70
IV-3-2. L'organisation des partenariats : une clé de réussite.....	72
IV-4. Les enjeux sociaux.....	73
IV-4-1. Essai typologique des acteurs sociaux concernés,	
choix et possibilités envisagés.....	73
IV-4-1-1. Les acteurs sociaux directement concernés.....	74
IV-4-1-2. Les acteurs sociaux indirectement liés.....	75
IV-4-1-3. Populations fragiles : quel devenir ?	76
IV-4-2. Les aspirations sociales de la ville renouvelée :	
entre principes, moyens et risques.....	77
IV-4-2-1. Concertation, participation et dialogue en continu.....	77
IV-4-2-2. Comment établir une bonne concertation ?.....	77
IV-4-2-3. La mixité : entre réalité et leurre politique.....	78
IV-4-2-4. L'accompagnement social : l'exemple des PACT – ARIM (en France)..	79
Conclusion du chapitre : Les difficultés de reconstruire la ville sur elle même.....	80
Références.....	82

Chapitre V: Culture, patrimoine et représentations face au renouvellement de la ville

Introduction	84
V-1. Culture, identité et représentation du vécu : une urbanité à réinventer.....	85
V-1-1. Les limites : un retour à la ville.....	86
V-1-2. L'existant : entre conservation et démolition.....	86
V-2. Les enjeux patrimoniaux et le renouvellement de la ville.....	88
V-2-1. La pyramide du Louvre : un exemple du dialogue – respect.....	89
V-2-2. D'autres visions d'adaptation : patrimoine – vécu contemporain.....	89
Conclusion.....	91
V-3. Médinas et renouvellement urbain.....	92
V-3-1. Les médinas : entre dynamiques et dysfonctionnements.....	92
V-3-2. La médina : de la marginalisation à la convoitise.....	93
Conclusion.....	95
Références.....	97

Chapitre VI: Une ville renouvelée durablement : vers la ville de demain

Introduction.....	98
VI-1. Qu'est ce que le développement durable?.....	99
VI-2. Héritage urbain et développement durable: vers un renouvellement urbain durable.....	100
VI-2-1. Vers une nouvelle culture urbaine.....	102
VI-2-1-1. De l'esprit étroit à l'esprit ouvert : la mixité, un retour à l'humain.....	102
VI-2-1-2. La citoyenneté : un lien recherché.....	104
VI-2-1-3. Vers une technologie de durabilité: une modernité conciliante.....	106
VI-2-2. Vers une architecture durable.....	107
VI-2-2-1. Vers des bâtiments qui humanisent.....	109
VI-2-2-2. Le centre Pompidou : flexibilité, animation, et ouverture.....	109
VI-2-2-3. Bâtiment du trésor public à Nottingham: une proposition qui réconcilie, nature et architecture.....	111
VI-2-3. Vers des villes compactes: un retour à la proximité.....	112
Conclusion du chapitre: Vers des villes durables / viables.....	117
Références.....	119

Synthèse: Les stratégies de reconstruction de la ville sur la ville

et les ingrédients de la réussite.....	120
---	------------

Références.....	124
<u>Partie II : Analyse du cas d'étude : Constantine</u>	
Introduction : la réalité urbaine en Algérie.....	125
Notre cas d'étude : Pourquoi Constantine ?.....	126
Références.....	127
<u>Chapitre VII : Evolutions et transformations de l'environnement urbain de Constantine à travers le temps</u>	
Introduction.....	128
VII-1. Constantine à travers les civilisations antiques : conquêtes et reconstructions....	128
VII-1-1. Les occupations Numido-Berbères et Puniques: durant 3 siècles avant notre ère.....	129
VII-1-2. L'occupation romaine : pendant les 3 premiers siècles de notre ère.....	129
VII-1-3. Constantine sous les dynasties de l'islam.....	129
VII-1-4. La reconstruction de Constantine à l'époque de la colonisation Française....	131
VII-1-4-1. 1844... :	
la substitution du tissu ou l'opération chirurgicale de la médina.....	133
VII-1-4-2. De 1850 à 1860 un nouveau visage pour la médina.....	133
VII-1-5. Les débuts d'une Constantine extra muros :	
Extensions et peu de transformations.....	135
VII-1-5-1. Fin 1860 - début des années 1920... :	
Apparitions des premières extensions européennes de la ville de Constantine.....	137
VII-1-5-2. 1920- 1959 Les premières formes de l'extension moderne.....	139
VII-1-6. De 1959 à l'indépendance en 1962	139
VII-1-7. La période post indépendance :	
L'urbanisation et les planifications modernes !.....	140
Conclusion du chapitre	142
Références.....	144
<u>Chapitre VIII : Analyse urbaine de Constantine contemporaine</u>	
Introduction	145
VIII-1. Constantine contemporaine :	
Déferlement urbain et extension tentaculaire.....	147
VIII-2. Essai de distinction des différentes couronnes d'extension de la ville de Constantine.....	151

Conclusion du chapitre	151
Références.....	154

Chapitre IX : Constantine contemporaine : Observations, descriptions et constats

Introduction.....	155
IX-1. Les quartiers ou les secteurs de la ville de Constantine.....	155
IX-1-1. Observations au centre.....	158
IX-1-2. Observations dans Les grands ensembles (le secteur du 05 juillet 1962).....	163
IX-1-3. Les lotissements à Constantine.....	167
IX-1-4. Constantine face aux risques naturels :	
Le Glissement ; un problème de taille !.....	168
IX-1-5. Habitat précaire / quartiers illicites et bidonvilles à Constantine.....	174
IX-1-6. Zoning et fonctionnalisme : la zone industrielle.....	184
IX-2. Les polarités de la ville.....	186
IX-2-1. La médina de Constantine / le centre ville : une centralité prépondérante.....	186
IX-2-2. Nouvelles polarités de la ville et nouvelles dynamiques.....	187
IX-3. Les liaisons de la ville de Constantine.....	191
IX-3-1. Constantine : une ville congestionnée.....	191
IX-3-2. Les espaces publics : des lieux marginalisés.....	195
Conclusion du chapitre d'observations et de constats/ Constantine.....	198
Références.....	199

Chapitre X: Les interventions publiques et les enjeux urbain : vers une remise à niveau de la ville !

X-1. Interventions et actions publiques : face à un constat critique.....	201
X-1-1. Les instruments d'urbanisme :	
une tentative de contrôle de la croissance urbaine de Constantine !.....	201
X-1-2. Des actions pour une remise à niveau de la vieille ville de Constantine !.....	203
X-1-2-1. Le master plan : alliance algéro- italienne pour sauver la médina.....	204
X-1-3. Les réhabilitations du patrimoine colonial.....	205
X-1-4. Les régularisations des quartiers illicites.....	207
X-1-5. Ruine, effondrement, glissement... risques en tout genre / le relogement :	
un report de problèmes ?!	208
X-1-6. Débidonvillisation : quelle sera le devenir des poches émergentes ?.....	208
X-1-7. Les tentatives de désengorgement de la ville de Constantine.....	209

X-1-8. Le réaménagement des espaces publics extérieurs.....	210
Conclusion.....	210
X-2. Les contextes politique, économique et sociale :	
des enjeux, des obstacles, et des élans vers une remise à niveau de Constantine.....	211
X-2-1. Le contexte politique et de gestion à Constantine.....	212
X-2-1-1. Politiques urbaines et les planifications à Constantine.....	212
X-2-1-2. Un déphasage de la planification par rapport	
aux évolutions réelles de la ville : des approches inadaptées.....	213
X-2-1-3. Non coordination de la gestion et sectorisation des décisions.....	213
X-2-1-4. Un fonctionnement aléatoire dans les services de gestion	214
X-2-1-5. Les limites de la gestion foncière à Constantine.....	214
X-2-1-6. Le changement juridique du foncier.....	215
X-2-2. Le contexte économique et financier à Constantine.....	216
X-2-2-1. Financements et investissements : des moteurs pour l'urbain.....	217
X-2-2-2. L'économie informelle à Constantine : effets et impacts.....	218
X-2-3. Le contexte social et culturel de Constantine.....	219
X-2-3-1. Constantine ses structures sociales et son vécu urbain :	
de l'avant colonialisme à l'ère contemporaine.....	219
X-2-3-2. La participation, concertation et le rôle de la société civile :	
des tendances annoncées et gênées.....	222
Conclusion du chapitre : Pourrait-on parler	
d'un développement durable pour Constantine ?.....	223
Références.....	225
<u>Synthèse de l'analyse du cas d'étude</u>	227
<u>Partie III : Analyse analogique</u>	
Introduction.....	229
<u>Chapitre XI : L'expérience de l'Amérique Latine : Curitiba une ville viable</u>	
Présentation.....	231
XI-1. La politique de Lerner à Curitiba.....	233
XI-1-1. Bidonvilles et populations marginalisées : les solutions de Lerner.....	234
XI-1-2. Donner la priorité aux transports publics	235
XI-1-3. La gestion des déchets.....	236
XI-1-4. Une action en faveur de l'emploi et de l'aménagement du territoire.....	237

XI-1-5. Espaces verts.....	238
XI-1-6. La transformation des carrières abandonnées.....	238
XI-1-7. Education et renforcement des capacités.....	238
Conclusion du chapitre : L'expérience de Curitiba / entre limites et avantages.....	238
Références.....	240
<u>Chapitre XII</u> : L'expérience Maghrébine : La remise à niveau de Rabat	
Présentation : Rabat, une urbanisation tourmentée.....	241
XII-1. La prise de conscience.....	242
XII-2. Les grandes actions à entreprendre : Pour une remise à niveau de Rabat.....	243
XII-2-1. Unir la ville :	
Couverture de la voie ferrée (gare Rabat –ville et Fal Oued Amer).....	246
XII-2-2. Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation :	
projet El Boustane à Hay Ryac et projet du plateau Akrach.....	247
XII-2-2-1. Projet El Boustane	247
XII-2-2-2. Projet plateau Akrach.....	249
XII-2-3. Opérations de revalorisation de certains sites de la médina.....	249
XII-2-3-1. Présentation de la médina de Rabat.....	249
XII-2-3-2. Des actions pour la revalorisation de la médina.....	250
XII-2-4. La revalorisation de l'espace public.....	251
XII-2-5. L'aménagement des berges du Bouregreg.....	253
XII-2-6. Récupération des friches urbaines.....	254
XII-2-7. Aménagement de la corniche de Rabat.....	255
Conclusion du chapitre: Pertinence et originalité de l'expérience.....	256
Références.....	258
<u>Chapitre XIII</u> : L'expérience Française : Le cas de Paris	
Introduction : Reconstruire la ville sur elle-même une ambition nationale.....	259
XIII-1. Nouvelles approches, nouvelles orientations :	
la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et les nouveaux instruments d'urbanisme...259	
XIII-1-1. Les creusets d'une politique de la ville.....	260
XIII-1-2. Loi SRU et les nouveaux instruments d'urbanisme.....	261
XIII-1-2-1. La loi SRU / Solidarité et Renouvellement Urbain.....	261
XIII-1-2-2. De nouveaux documents d'urbanisme.....	262
XIII-2. Le renouvellement urbain à Paris : un élan vers Paris de demain.....	262

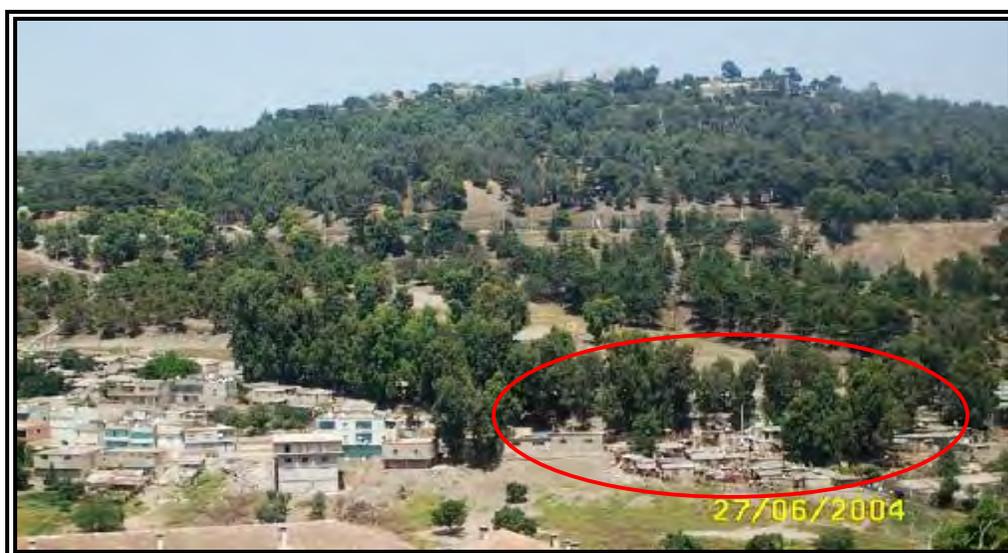
XIII-2-1. Les objectifs de la loi SRU : pour le cas de Paris.....	263
XIII-2-2. Grand Projet de Renouvellement Urbain de Paris : GPRUP.....	276
XIII-2-2-1. Le GPRU pour Paris : Qu'est-ce que c'est ?.....	276
XIII-2-2-2. Un projet pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers.....	276
XIII-2-2-3. Un projet pour aujourd'hui et demain.....	276
XIII-2-2-4. Quelles actions pour quel quartier ?.....	277
XIII-2-2-5. Qui fait quoi ?.....	277
Conclusion du chapitre: Pertinence et intérêt du GPRU de Paris ; et la politique de ville française.....	279
Références.....	281
Synthèse de l'analyse analogique	282
Conclusion générale et recommandations	284
Bibliographie	295
Annexes	300
Glossaire	316

D'ailleurs la **DUC** a répertorié, l'habitat de fortune en matériaux récupérés et hétéroclite avec l'habitat en dur et les constructions menaçant ruine dans une même catégorie à savoir, celle des constructions précaires, ainsi on a dénombré en l'an 2003 pour la commune de Constantine les données suivantes :

Tableau N° IX-5 : Typologie des constructions précaires à Constantine (la commune).

Typologie des constructions	Nombre de constructions
En tôle et matériaux hétéroclites	216
En terre dégradée non récupérable	87
En parpaing et briques sans structure	4033
Menaçant ruine type traditionnel	602
Menaçant ruine type colonial	1762
Total	6700

Source : services de la DUC 2003.



Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N° IX-11 : Bidonvilles et habitat précaire / secteur des Mûriers.

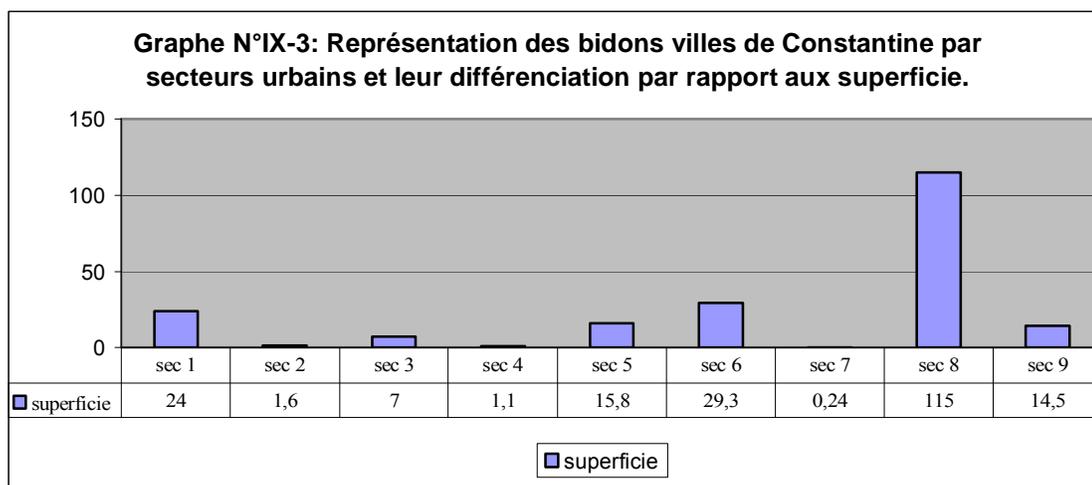
d. Le phénomène bidonvilles à Constantine :

Les sites de bidonvilles dénombrés dans la ville de Constantine sont de 75 sites soit plus de 60% des sites à travers toute la wilaya [17] (voir le tableau suivant).

Tableau N° IX- 6 : Récapitulatif des principaux sites de bidonvilles et le nombre de baraques / secteurs urbains de Constantine de l'année 2004.

Les secteurs urbains	Nombre de baraques	Nombre de familles	Superficie Occupée / ha
01- El Gamass	558	608	24
02- 05 juillet 1962	33	50	1.6
03- El Kantra	1380	1392	7
04- Boudràa Salah	143	199	1.1
05- Ziadia	1242	1242	15.8
06- Sidi Rached	645	717	29.3
07- Bellevue	70	70	0.24
08- Les mûriers	992	992	115
09- Sidi Mabrouk	680	680	14.5
Total	5743	5950	209

Source : Le service technique d'urbanisme de l'APC de Constantine



Source : Conception Auteur (à partir du tableau ci dessus)

La première observation qu'on peut enregistrer à la suite des données ci-dessus, est que les sites de bidonville sont parsemés à travers les secteurs urbains dans l'ensemble de la ville avec un taux notamment élevé dans le secteur 08 (Les mûriers) et une importante superficie. Ces implantations participent largement à la dégradation de l'environnement urbain et le cadre de vie de la ville, en accentuant l'isolement des couches sociales qui les investissent. Des

barrières économiques et sociales se dressent autour des contours de ces implantations laissant pour seule sensation **une image de précarité et d'aliénation** (voir photo N° IX-12). Il est cependant difficile de les distinguer et séparer de l'habitat illicite en dur, puisque des mutations s'opèrent assez rapidement pour transformer les bidonvilles en habitat dur, en plus de l'opération de débidonvillisation qui a commencé depuis 1999 [18] et qui a aboli la majorité des implantations en matériaux de récupération.



Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N° IX-12 : Vue d'ensemble sur l'habitat précaire à Constantine / secteur des Mûriers
(Roumanie, Snaoubar)

e. La politique de résorption des bidonvilles :

En vue d'améliorer la qualité de vie, de débarrasser la ville de l'hideux spectacle que crée les baraques et ainsi d'offrir un habitat décent pour l'ensemble des habitants, une large opération de résorption des bidonvilles (ou de débidonvillisation) a été annoncée depuis 1999, pour une échéance de cinq ans. Le tableau suivant nous permettra de mettre le point sur les différentes opérations de relogement qui ont eu lieu concernant 4 506 familles sur les 5 950 qui logent dans des bidonvilles. (voir carte N° IX-5), cette démarche **a fait libérer plus de 25 hectares de terrain urbanisable** (selon le directeur de la DUC [18]).

Tableau N°IX-7: Les bidonvilles résorbés et les familles relogées de 2001 à 2004 / Constantine.

Les bidonvilles résorbés	Nbre de familles relogées	Sites d'évacuation
L'année 2001		
El Mansourah	365	Bekira
Polygone	385	Bekira
Quartier des martyres	042	Bekira
Les arcades romaines	025	Bekira
Les frères Abbas (Fedj)	07	Serkina
Les frères Abbas (habitat)	07	Serkina
Meskine (Boudrâa Salah)	024	Serkina
Implantation près du projet de traitement des eaux.	04	Serkina
Bidonvilles New York	580	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Total	1439	
L'année : 2002		
Carrière Ganez	713	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Ahmed Bey, route de l'Est	113	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Bardo	446	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Décharge publique	492	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Total	1764	
L'année : 2003		
Rahmani Achour	110	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Ganez	116	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Hamza	90	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Tanoudji	987	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Total	1303	
L'année 2004		
Lantini	580	Nouvelle ville Massinissa
Ben Zouid Achour	275	Nouvelle ville Ali Mendjeli
Total	855	

Source : Le service technique d'urbanisme de l'APC de Constantine

f. Quartiers illicites et quartiers régularisés à Constantine :

L'implantation des lotissements illicites se fait, comme précisé précédemment sans la moindre autorisation, la ville de Constantine comme toute les villes algériennes comprend ce type d'habitat (voir tableau suivant) apparu comme conséquence directe des crises de logements que connaît notre pays, mais les implantations illicites ne se limite pas aux habitations mais aussi à des commerces et équipements privés qui s'établissent sur des terrains généralement domaniaux.

Tableau N° IX-8: Situation et dénombrement des constructions spontanées (en béton armé et parpaing) à Constantine / par secteur.

Situation des constructions illicites / secteur.	Nombre d'habitations	Nombre d'équipements et de commerces / privés et publics.
Secteur des mûriers	1295	03
Secteur Ziadia	180	02
Secteur du 05 juillet 1962	185	09
Secteur El Gamass	304	/
Secteur Boudrâa Salah	2700	02
Secteur Sidi Mabrouk	62	10
Secteur Sidi Rached	412	/
Secteur Bellevue	200	06
Secteur El Kantra	295	02
Total	5633	34

Source : Le service technique d'urbanisme de l'APC de Constantine

Conformément à l'ordonnance n° : 01- 85 du 13/08/1985, on a procédé à la régularisation de certains quartiers à travers le territoire constantinois. Pour cela, et selon un entretien avec les responsables des services d'urbanisme de l'APC, il y a d'abord l'élaboration d'un constat pour pouvoir déterminer si la construction voir le quartier en question est jugé récupérable ou pas, par la suite une commission spécialisée (des services d'urbanisme et des services du Domaine) procède à la régularisation des constructions et la délivrance d'actes de propriété [19]. Dans le cadre de cette loi, les quartiers qui ont bénéficié d'une régularisation à Constantine sont cités dans le tableau suivant :

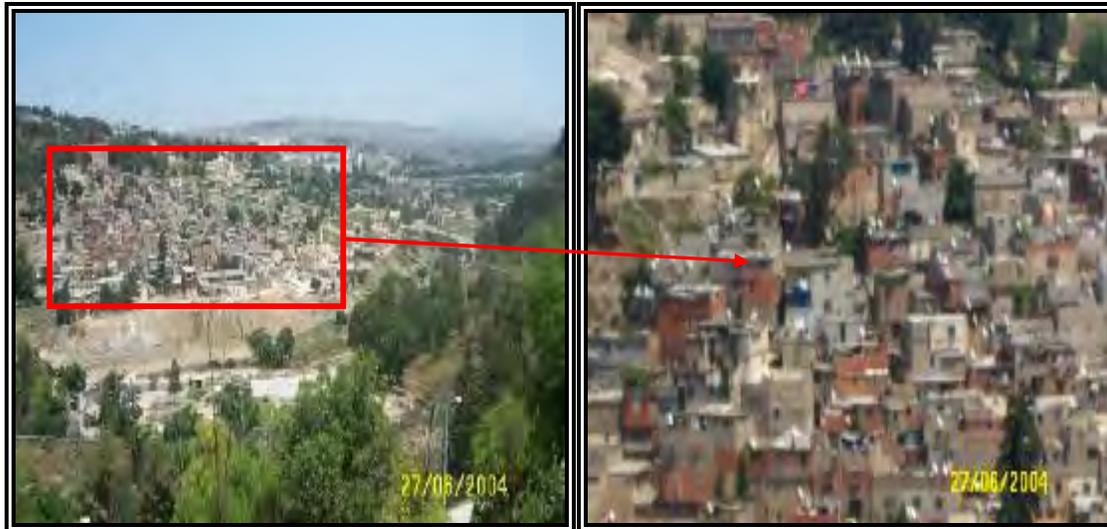
Tableau N° IX-9 : Les quartiers illicites régularisés à Constantine.

Quartiers régularisés / secteur	Nbr de constructions régularisées / quartiers	Année de régularisation
Boudrâa Salah / sec Boudrâa Salah	600	1989
Quartier Boudale 1^{ère} session / sec El Kantra	236	1987
Bensalhia / sec des Mûriers	17	1989
Bentelliss/ sec des Mûriers	336	1989
Bled eziadi / sec El Kantra	59	1989
Lid bold / sec des Mûriers	36	1987
Ben fredj : Kadour Boumedous / sec de Bellevue	164	1989
Les arcades romaines / sec des Mûriers	16	1989
Ben fadel (châab erssas) et Abbass / sec des Mûriers	138	1989
Bouchlaghem : cité Améziane / sec de Bellevue	112	1989
4^{ème} Km / sec des Mûriers	236	1989
Total	1950	

Source : Le service technique d'urbanisme de l'APC de Constantine

Conclusion:

Après avoir parcouru l'ensemble de ces données, on peut aisément avancer que le phénomène d'habitat illicite et précaire a pris une proportion très importante à Constantine : promotion immobilière illicite, absence d'une maîtrise de l'espace et d'une réglementation claire, incohérence des tissus urbains, défaut de viabilisation, ségrégation des habitants, fort taux de chômage....etc.



Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N° IX-13 : Vue d'ensemble sur l'habitat précaire (à gauche) et vue détaillée du quartier (à droite en zoom) / secteur : Les mûriers.

Cette **urbanisation anarchique** dessine de véritables frontières à la périphérie de Constantine, entre ses quartiers et **ses territoires dépourvus de qualité de vie et d'humanisme**. Devant un tel essor, les interventions se multiplient : régularisation des situations, résorption des bidonvilles, relogement des habitants.....Mais de nombreuses interrogations nous interpellent : à quoi pourront réellement être exploitées les poches urbaines résultantes des opérations de résorptions ? Est-ce que la régularisation judiciaire et les relogements sont les véritables et seules solutions, cette amélioration sera-t-elle durable ?

IX-1-6. Zoning et fonctionnalisme : la zone industrielle

Le phénomène de **spécialisation** et de **sectorisation** des activités urbaines est survenu en Algérie à la même période que les procédures de l'habitat de masse. L'industrialisation a eu des effets sur les structures et les infrastructures de l'espace urbain, sur l'organisation, et le fonctionnement des activités en ville.

On a vu ainsi s'édifier dans les paysages urbains des villes des 'zones industrielles' destinées à recevoir des activités lourdes, différentes industries et usines. Ces dernières étaient supposées se situer à proximité des grands axes de communication, tout étant à la banlieue des villes pour éviter toute nuisance.

A Constantine, les opérations d'industrialisation de grandes envergures correspondent à l'adoption du 1^{er} plan quadriennal [20], il s'agit entre autres de : la zone industrielle de Oued

H'mimime (à 09 Km de la ville), de la zone de Chaâb Erssas et la zone PALMA qui a été rattrapée par la croissance urbaine de la ville et se trouve située aujourd'hui dans le voisinage des cités d'habitation du secteur du 05 Juillet 1962.

La zone industrielle PALMA (voir carte N° IX-3), a été créée en 1979 (elle se situait alors en dehors de l'agglomération) et mise en service en 1980, elle a été édifiée à côté de la zone d'activités Lamoricière (de l'époque coloniale), par la suite, et plus précisément en 1984 elle a été agrandie par la zone d'activités du Rhumel, son extension s'est faite au détriment des terres agricoles [21].

Aujourd'hui et à l'heure où le pays connaît de sérieux bouleversements de ses structures économiques, la zone industrielle de PALMA semble elle aussi en période de mutation. En effet, elle subit des changements de sa vocation et n'est plus considérée comme secteur productif, puisque, plus de 64% de sa surface est réservée au stockage et au sièges administratifs des sociétés et industries [21]. Autre cette réalité, force est de constater que l'image qu'elle reflète est celle d'**un paysage désertique et inerte** :

- 16% des surfaces ne sont pas exploités – Des terrains se retrouvent délaissés en friches (/ industries délogées) - Présence de maisons d'habitation inexplicables et dont l'octroi est sans permis de construire - Présence de situations illicites et de nombreux litiges sur les questions du foncier / appropriation de certains lots – nuisances, pollutions visuelles, rejets nocifs et désagréments pour les habitants du secteur du 05 juillet [21].

Conclusion :

En résumé de tout ce qui a été avancé, on peut dire que la zone industrielle PALMA n'est plus un espace périurbain spécialisé, mais c'est devenu **un secteur flou** en plein périmètre urbain et influence la ville avec tous les inconvénients qui peuvent s'en suivre.

Les blocages que connaît cette zone, au même titre que ces nouvelles utilisations, prouve **le besoin d'une requalification ; voire d'un renouvellement** de cette zone dans le cadre d'une réflexion stratégique et cohérente pour toute la ville.

On parvient, enfin, à s'interroger sur le devenir d'un secteur aussi important (de part son emprise foncière, sa situation et son rôle qui devrait être celui d'une dynamique économique, urbaine et sociale) : **devrait-on envisager un renouvellement orienté sur une mixité urbaine** du secteur pour le revitaliser et le revivifier, quelles seront les actions à engager et les axes à privilégier ?

IX-2. Les polarités de la ville :

La ville de Constantine jouit d'une forte polarisation au sein de l'armature urbaine du fait de plusieurs facteurs. Le premier étant son histoire, cette dernière a toujours représenté un pôle attractif, pour toutes les civilisations qui se sont établis sur son site : Numides, romains...etc.

Lors de l'occupation arabe et turque elle était une capitale beylicale et possédait une forte influence économique et culturelle dans la région. Avec la colonisation française, elle se verra attribuer la place de troisième pôle du pays, surtout après le développement de son système tertiaire. Quand à l'époque contemporaine, sa polarité va se renforcer (en raison de sa charge humaine et du développement de ses réseaux surtout de commerce) [22]. Un autre facteur est celui de sa situation privilégiée et centrale, car elle est un carrefour de communication entre l'axe est-ouest et l'axe nord-sud [23], son aire d'influence va jusqu'à englober l'ensemble de la région et ce en partant de son centre : la médina.

IX-2-1. La médina de Constantine / le centre ville : une centralité prépondérante.

La médina : point de départ de l'urbanisation de la ville, elle est aussi le point de retour, puisque elle gravite autour d'elle et de tout le centre presque la totalité de l'influence de la ville sur toute une région. La médina se présente à la fois comme un patrimoine architectural, urbain, culturel, et le quartier central de l'agglomération; elle se trouve être le nœud de toute la ville et ce à plus d'un titre :

- **Pôle historique et point d'identification urbaine :** La médina se détache de l'ensemble urbain parce qu'elle conserve un certain prestige lié à son histoire, malgré la vétusté de son cadre urbain. Elle représente avec le koudiat, Saint-Jean et les différentes places extérieures (place de la brèche et les avenues) l'espace le mieux connu [24] de l'ensemble des habitants, les rues y sont très fréquentées car le centre de la ville est le lieu privilégié de rencontres et de contacts.
- **Centre de gravité spatial :** Elle se trouve au centre spatial de toute l'agglomération et bien au-delà, de toute l'armature urbaine. L'ensemble des axes de communication sur lesquels la ville a poursuivi son extension converge vers elle, ainsi que les flux piétons et mécaniques.
- **Centre de gravité fonctionnel :** Avec une concentration de 40% des établissements commerciaux et artisanaux [23], (voir Graphe N° IX-4) la médina est un espace tertiaire dominant : Plus de 90 % du commerce de gros, par exemple, de la wilaya se situe au niveau de la vieille ville et plus exactement dans la rue de Ben M'hidi [23]. En plus de son appareil commercial très dense et diversifié (commerce moderne et d'artisanat) elle

concentre également les équipements de service et les administrations (avec le Koudiat). Cependant, une large part de sa fonctionnalité est due à la prolifération d'un commerce informel. Cette forte polarité fonctionnelle du centre de Constantine revient au manque d'autonomie des quartiers périphériques surtout au début de leurs réalisations. (voir les nouvelles dynamiques paragraphe suivant).

- **Un centre culturel et culturel** : cette vocation a été de tout temps attribuée à la médina et plus largement à la ville, elle lui confère une identité et l'attachement des habitants envers tout ce qu'elle peut représenter comme vécu mental.

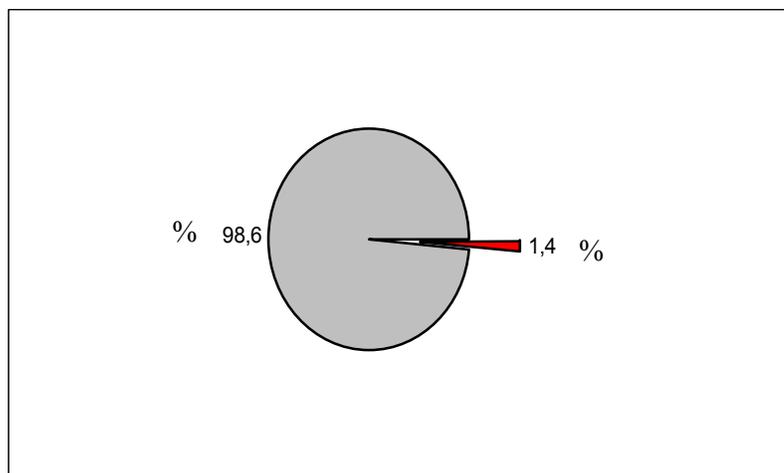
La médina de Constantine se distingue des autres médinas maghrébines, car elle présente toutes les caractéristiques d'un centre urbain fortement fonctionnel, elle a allié entre la tradition et la modernité, de part la richesse de ses formes urbaines et de ses fonctions multiples. Or, sa trop forte polarité au sein de l'agglomération et de l'armature urbaine, lui a valu sa dégradation et son encombrement : tout converge vers elle au risque de l'handicaper.

Cette dernière décennie est marquée par l'éclosion de nouvelles dynamiques et de nouvelles centralités embryonnaires en périphérie, quelle a été leur influence sur le fonctionnement de l'agglomération ? Cela a-t-il permis de décharger le centre initial de la ville ? Quelle nouvelle logique fonctionnelle est elle entrain de se dessiner pour Constantine ?

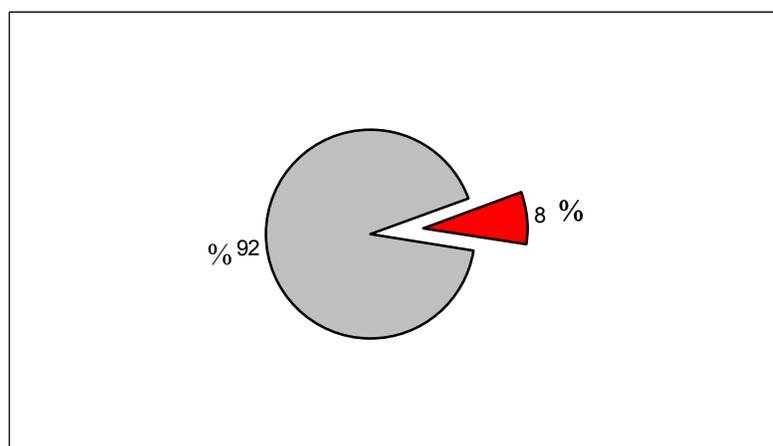
IX-2-2. Nouvelles polarités de la ville et nouvelles dynamiques:

Ces deux dernières décennies sont marquées par l'**émergence en périphérie de nouveaux points de centralité** (que l'on peut désigner de spontanés et même à l'état embryonnaire), ces derniers risquent de faire basculer la logique qui opposait le centre, trop hypertrophié, à la périphérie, sous équipée, et encouragent l'apparition de nouveaux comportements d'achat et d'investissement et de nouvelles dynamiques susceptibles de rééquilibrer l'appareil fonctionnel de la ville!

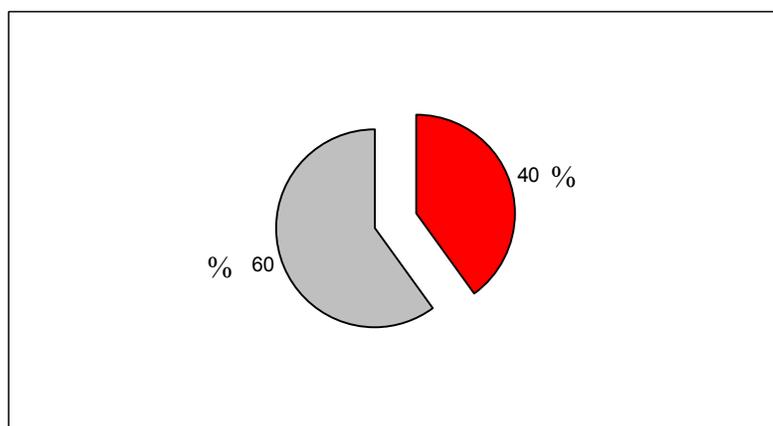
En effet, en raison de la trop forte polarité du centre ville de Constantine et des nombreux désagréments qui s'en suivent, les autorités ont procédé à un nouveau découpage administratif de l'agglomération en 10 secteurs urbains (voir carte N° IX-1), devant bénéficier chacun d'un centre de secteur [25], dans le but de les autonomiser et permettre aux habitants une desserte équitable en matière d'équipements et par la même, désengorger le noyau central. En réalité, cette tentative de l'état n'est pas le seul facteur qui a fait émerger de nouvelles dynamiques en périphérie, s'ajoute a cela les initiatives des privés et leurs investissements spontanés.



Représentation du pourcentage de l'étendue urbanisée de la médina par rapport à l'ensemble de l'agglomération.



Représentation du pourcentage de l'effectif de population de la médina par rapport à l'ensemble de l'agglomération.



Représentation du pourcentage de l'influence commerciale de la médina par rapport à l'ensemble de l'agglomération

Source : conception auteur à partir des données PAW Constantine (1993)

Graphique N°IX- 4 : Représentation du poids de la médina dans la ville de Constantine / à travers sa forte polarité commerciale.

Cette **alliance** entre les **équipements programmés** par l'état d'une part et **les créations spontanées des habitants** d'une autre part, s'avère être assez efficace ; dans le sens où elle induit à des **changements de fonctionnalité**, l'apparition de nouveaux comportements et le renforcement de nouvelles centralités à Constantine.

Le cas du secteur de Sidi Mabrouk (SMK) est le plus significatif par rapport à l'apparition des centralités secondaires spontanées à Constantine. Composé de quatre quartiers : Sidi Mabrouk inférieur, Sidi Mabrouk supérieur, Oued el Had et Daksi, ceux-ci ont vu s'ériger de nombreux équipements tels que : banques, cliniques, bureaux de fonction libérale et bien sur un commerce de tout genre. Ce secteur péricentral connaît une phase de structuration d'un véritable centre secondaire dont les tendances d'évolution remonte à 1998[25], en recevant de façon régulière le trop plein des équipements et des services du centre. En matière de commerce il parvient même à atteindre des niveaux de desserte que la médina a enregistré auparavant : 1 commerce par 53 habitants au secteur de Sidi mabrouk dès l'année 1995 ; dont 1 commerce pour 34 habitants à Oued El Had, et 1 commerce pour 30 habitants à Sidi Mabrouk inférieur [25]. Ce dernier niveau de desserte correspond à celui de la médina en 1985, ce qui nous laisse dire que la prestation est assez satisfaisante pour aller au delà des besoins des habitants locaux. Le secteur jouit désormais d'une double centralité; celle du quartier avec des commerces banaux, et une centralité à l'échelle de la ville par la présence de commerces anomaux : le glissement du commerce du gros alimentaire à Oued El Had et SMK inférieur et le commerce pharmaceutique et parapharmaceutique à SMK supérieur, ce qui étend la polarité du secteur au delà des quatre quartiers le formant.

Les nouvelles centralités (SMK, Belle vue, 05 juillet...) de la ville de Constantine reste qualifiées, cependant, de spontanées car elles sont largement alimentées par une expansion sans précédent d'activités et de **commerce informel**, ces **nouvelles dynamiques participent pourtant à donner à la ville une nouvelle identité commerciale, et modifient son fonctionnement.**

Les flux quotidiens qui convergent vers Constantine en plus de la conjoncture actuelle (chômage, crise économique, ouverture de l'Algérie sur l'économie du marché) provoque un recours au commerce informel, ce dernier à engendré une véritable transformation du tissu urbain. L'évolution commerciale a changé les formes même de l'organisation de l'urbain, laissant libre cours **au transformations** de tout genre : **réappropriation** des espaces urbains et des poches urbaines par diverses activités, **réoccupation**, **réaffectation**, rajout d'étages, **reconversion** des espaces publics...etc. Ces nouvelles structures commerciales ont carrément

déclenché un processus de rénovation urbaine [23] anarchique et inadéquat que les autorités n'arrivent malheureusement pas à maîtriser. Ce type de rénovation urbaine apparaît à travers les secteurs de la ville, mais le cas de SMK reste très révélateur de cette tendance : Rachat du parc immobilier par des spéculateurs qui le transforment et le revendent de manière à fructifier leurs capitaux.

Le phénomène du commerce informel et des activités illicites ne se limite pas à la périphérie, le centre aussi souffre énormément des répercussions négatives de ces faits : les rues, les souterrains se retrouvent submergés, au risque de ne pas y être préparés.

Conclusion:

L'émergence de **nouvelles dynamiques** reflète les besoins et **les nouveaux penchants de la société algérienne contemporaine**. Tout cela a induit à une restructuration de la fonctionnalité de la ville, avec l'apparition de centralités en gestation dans la périphérie en complémentarité avec le centre initial. Toutefois, la forte polarité de ce dernier ne s'est pas atténuée pour autant. Il est vrai que les habitants, de la périphérie, ont développé de nouveaux comportements d'achat et d'approvisionnement au niveau de leurs quartiers, mais l'attachement au centre fait que son attractivité reste très soutenue.

Ce qu'on a pu constater c'est que ces nouvelles dynamiques provoquent un véritable **renouveau urbain spontané** de part les opérations de transformation, de rénovation et de réappropriation...etc. Ce qui reste, néanmoins déplorable est que l'évolution commerciale a aboutit à **un urbanisme commercial** [23], **sans cohérence, sans esthétique ni contrôle** de la part des autorités.

Les nouvelles dynamiques, les renouvellements à Constantine se limitent, si l'on peut avancer, à des aspects fonctionnels et à des impératifs économiques, sans préoccupation aucune du cadre urbain et de vie des habitants. **Un élan de renouvellement existe donc à Constantine**, ce phénomène même spontané devrait être pris en grande considération puisqu'il participe activement à la transformation de certains aspects de la ville et de la vie en ville. Ce qu'il faudrait c'est la concertation et la convergence des efforts pour réorienter l'ensemble de ces dynamiques et induire une amélioration du vécu des habitants, surtout les plus défavorisés qui, se retrouvant en marge de la société, ont généralement recours aux activités et pratiques informelles.

IX-3. Les liaisons de la ville de Constantine :

On se penchera dans ce qui suit, sur les éléments qui permettent la mobilité, le mouvement et les déplacements à travers la ville. Mais aussi, ceux qui abritent les contacts et les relations qui s'y déroulent. Il s'agira donc, d'analyser les liaisons urbaines: réelles (réseaux, structures...etc.) et virtuelles (échanges au niveau des espaces urbains), afin de mieux comprendre les rapports existant entre les secteurs de la ville et ses points de polarité, ainsi que ceux qu'entretiennent les habitants entre eux et avec leur cadre de vie.

Pour notre cas d'étude : Constantine, le constat concernera deux problèmes, qui nous ont semblés assez révélateurs des dysfonctionnements que connaît la ville dans le vécu quotidien de ses habitants. Son congestionnement, en particulier au niveau des tissus centraux et l'état de délabrement et d'abandon que connaît l'espace public en général (lui, qui devrait être un espace de contact, de rencontre, de vie urbaine et de citoyenneté en ville).

IX-3-1. Constantine : une ville congestionnée

- **Constantine un nœud régional :** Dans un précédent paragraphe (p : 186), on a vu que Constantine détient une polarité très importante, au niveau du grand Constantinois et même au-delà. Les tentatives d'amortissement de sa trop forte polarité n'ont réussi que très modestement à la diminution de son pouvoir de commandement dans la région (Les restrictions successives de son aire de juridiction pendant les années 1956 – 74 – 84 [26], les scénarios de report de croissance, d'extension le long des axes routiers, et de villes nouvelles...). Son rôle de carrefour et de nœud régional (voir carte N° IX- 6) lui impose de supporter un très grand flux d'échange dans l'est algérien.

Cette situation se matérialise par l'encombrement de la ville, et plus particulièrement de son centre (voir photo N° IX-14), puisqu'il jouit d'une attractivité exceptionnelle et reçoit donc les différents flux humains et mécaniques de la périphérie et de l'extérieur de l'agglomération (voir photo N° IX-15).

Il a été difficile de cerner les causes et les effets de cette situation d' encombrement que connaît Constantine et son centre, car ils paraissent enchevêtrés et assez dépendants : la polarité de Constantine grâce à son centre, l'omniprésence de ce dernier dans le fonctionnement de la ville, de ces extensions (puisque'il reste le point de convergence **des secteurs éclatés formés en parfaite rupture les uns des autres**) ; toutes ces données se combinent et rendent la ville victime de sa propre dynamique ; son fonctionnement hypertrophié au niveau du centre **handicape tout ses mouvements.**



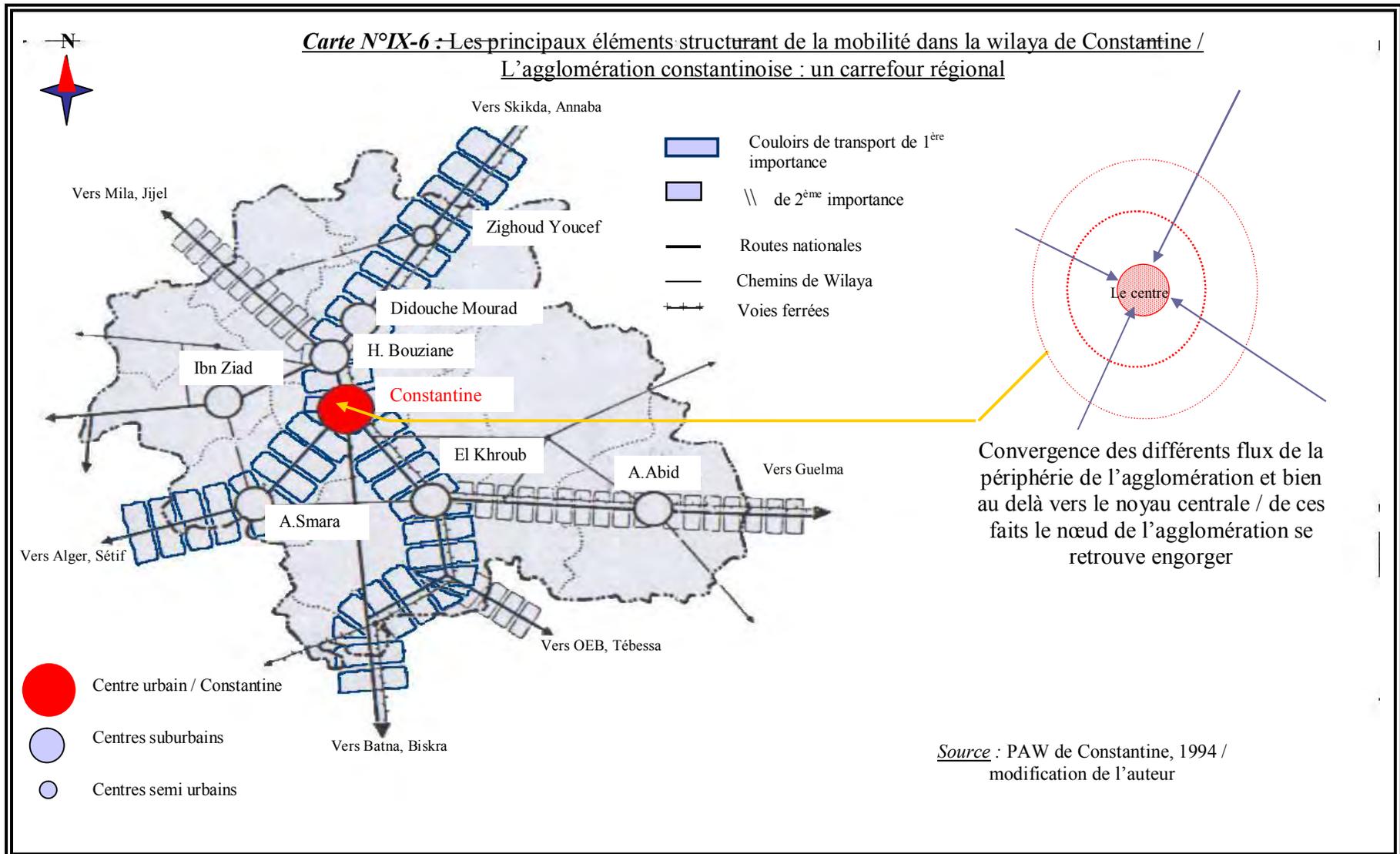
Photo N° IX-14 : Prise de vue sur le **nœud** de la Brèche, la congestion de Constantine au niveau de son centre.



Source : Auteur (Enquête 2004)

Il faut cependant signaler que les raisons qui provoquent cette situation conjoncturelle ne s'arrêtent pas à cette composante : les problèmes au niveau de la circulation sont **inséparables** de la problématique de **fonctionnement de la ville**, certes, mais aussi de **sa gestion** et de la **morphologie du site**. Mais il y a également le **facteur historique** qui a fortement contribué à cette réalité contemporaine.

**Carte N°IX-6 : Les principaux éléments structurant de la mobilité dans la wilaya de Constantine /
L'agglomération constantinoise : un carrefour régional**





Source : photo obtenue auprès des services techniques de l'APC, 2002.

Photo N° IX-15 : Vue sur la rue Larbi Ben M'hidi, saturation et encombrement aux heures de pointe.

- **Une congestion à partir d'un noyau central :** En effet, la ville de Constantine qui ne se limitait qu'au rocher jusqu'aux environs de 1860 (voir chapitre VII) a vu les voies de relation avec le centre se tisser près de la ville ancienne. Jusqu'à à la veille de l'indépendance, tout transit entre nord et sud, est et ouest, conduisait à l'immédiate proximité du rocher [27]. L'ensemble des groupements résidentiels de la ville, sont aujourd'hui desservis par ce même réseau routier ; étant donné **la faiblesse des liaisons entre ses différents quartiers** réalisés après l'indépendance, leurs réseaux restent rudimentaires, parfois inachevés et souffrent de nombreux désagréments, il s'agit de voies collectrices bidirectionnelles à gabarit étroit [28] (ce qui se répercute sur la fluidité et l'aisance de circulation en ville). Par voie de conséquence, l'espace le mieux drainé et le plus facile d'accès est le centre, l'ancien réseau de relation inter urbaine est devenu dès lors le meilleur réseau intra urbain [27]. Mais tout ceci reste paradoxal, puisque 'la facilité d'accès' aux espaces centraux donne lieu à un trafic débordant et se transforme vite en un engorgement de ces derniers.
- **Constantine un site difficile :** Les contraintes du relief de Constantine se heurtent également à la structure du réseau urbain, le site rend difficile la réalisation d'un réseau continu et facile d'accès. La raideur des pentes a imprimé à la structure viaire un aspect sinueux et étroit.
- **Gestion et entretien : des faiblesses ;** La réalisation après l'indépendance des infrastructures routières et des aménagements pour le transport n'a pas été attribuée pour permettre un écoulement convenable du trafic. Il existe une réelle faiblesse des

programmes de réhabilitation, de renforcement, de maintenance et de réparation à Constantine du réseau routier [28]. Les transports en commun connaissent également de nombreux désagréments : précarité des moyens, mauvaise desserte, mauvaise organisation, et pollution sans oublier qu'ils participent à la saturation des voies du centre. Il faut aussi constater le sérieux problème de stationnement qui se pose à travers toute la ville et en particulier au centre, malgré la réaffectation de certaines places publiques (voir photo N° IX-16) et aires urbaines en parc de stationnement, le déficit persiste et le problème est bien connu par les usagers quotidiens.

Conclusion :

Tel est la réalité des structures de liaison à Constantine : une saturation au niveau du centre, qui parvient à l'handicaper, notamment aux heures de pointe, problèmes de stationnement et de saturation.

Ceci se répercute sur l'ensemble de la ville, et entrave son bon fonctionnement mais aussi les relations de complémentarités qui devraient se tenir entre ses différents secteurs, la qualité de vie qu'elle est susceptible d'offrir à ses usagers (pollution de l'air, précarité des transports en commun, lenteur du trafic, difficulté d'accès aux équipements du centre...etc.)

IX-3-2. Les espaces publics : des lieux marginalisés.

Que se soit au niveau du centre ville ou en périphérie, les espaces publics avec leur diversité : places, squares, jardins, parcs souffrent de marginalisation et d'abandon. Le plus souvent, ils se retrouvent clôturés (lorsqu'il s'agit de jardins publics) et très peu fréquentés. Ou bien alors, on les réaffecte à d'autres 'fonctions' (voir photo N° IX-16) : généralement squattés par des vendeurs à la sauvette qui les utilisent pour étaler leur marchandise, ceci quand ils ne sont pas investis par les couches sociales ségréguées.

Au niveau des grands ensembles de Constantine et de l'ensemble des quartiers périphériques, ces 'espaces publics' ressemblent à de vastes terrains vagues qui ont résulté d'une conception fonctionnaliste, dans certains cas, on se les réapproprie pour y construire des commerces de façon illicite, à Boussouf / secteur du 05 juillet 1962, se sont érigés, par exemple : un café, une boulangerie et un kiosque (crèmerie) sur des espaces à l'origine destinés pour accueillir des espaces publics [29].

Conclusion :

Les espaces urbains publics sont des lieux de rencontre où se développe la vie sociale, ils jouent un rôle essentiel dans la vie collective des citoyens, car, c'est là où se déroule la majorité des échanges humains, des nouvelles et des informations.

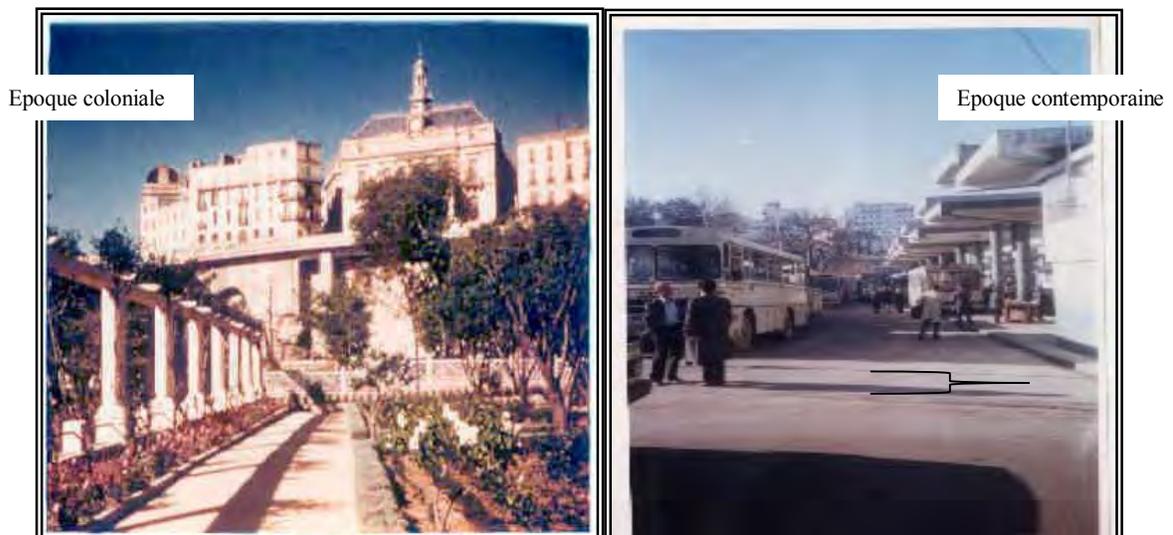
Photo N°IX-16 : La place du Bey à Constantine a été reconvertie en une aire de stationnement. ▶

Lors de la prise coloniale de la ville on a gardé le palais du bey et cette place, on a construit autour des édifices coloniaux. Le tracé était resté le même, on l'a aligné.



Source : Auteur (Enquête 2002).

C'est là aussi que l'individu se construit dans son esprit, son image de la ville et de son vécu urbain. En effet, la perception que l'on se fait d'un espace urbain, comme tout autre espace, d'ailleurs, est étroitement liée à des événements particuliers, à des personnes et parfois même à des lumières ou des odeurs...une ambiance spécifique. Malheureusement, ce qu'on a pu constater à Constantine est que ses espaces urbains semblent acquérir un statut ambigu.



Source : [enligne] <http://www.constantine.free.fr>.

Source : Auteur (Enquête 2001)

Photo N°IX-17 : Le square de la république /

Ancien espace extérieur crée lors de la colonisation française (abrite aujourd'hui l'arrêt de bus du centre ville (Boumezou) et une station de taxi)

Ces mêmes espaces, étaient symbole d'une culture spécifique, de diversité et d'identité (ceux de la médina, comme ceux créés par la colonisation, voir photo N° IX-17), il apparaît qu'il se sont dévalorisé au fil du temps, allant parfois même à perdre leur sens et leur fonction originelle, pour devenir proie à une mauvaise appropriation et adaptation.

Quand aux conceptions contemporaines, elles ont été trop soucieuses d'un aspect purement fonctionnel à moindre coût et à une ère de rapidité ; résultat, on a tourné le dos à ces espaces qui devraient structurer la trame urbaine et le cadre de vie de la société ; on parvient à occulter l'âme et la symbolique de l'espace extérieur en le réduisant à un vulgaire espace interstitiel mal défini sans fonctions ni identité.

**Schéma N° IX-5 : Conclusion du chapitre de l'analyse
des observations, des descriptions et des constats par rapport à la ville de Constantine**

L'étalement de la ville

Extension anarchique et fragmentaire de la ville /
Rupture entre les tissus contemporains et la ville ancienne /
Étalement non contrôlé, au détriment des terres agricoles /
Des tendances à la conurbation avec les villages limitrophes
 P Difficultés de gestion, menaces sur les ressources foncières, hydriques, énergétiques, menaces sur les terres agricoles, image d'incohérence, de fragmentation et de dilution urbaine.

Les polarités de la ville.

Prédominance de la polarité et de l'attractivité du **centre ville** de Constantine ⇒ ce qui crée un **déséquilibre dans le fonctionnement** de la ville (un centre hypertrophié) /
Émergence de centralités spontanées en périphérie / renforcée par les décisions et actions publiques ⇒ Déchargement partiel du centre mais le cadre urbain et de vie de ces dernières ne s'adapte pas.
Apparition de nouvelles dynamiques et de nouveaux comportements commerciaux au centre et en périphérie qui participe à la **reconfiguration du cadre urbain** de façon incohérente et parfois illicite ⇒ **un renouvellement urbain inapproprié et sans contrôle.**
 P **Existence de vecteurs de changement et des nouveaux urbains et comportementaux / leur aspect reste fonctionnel voire commercial**

Les secteurs / quartiers de la ville

La fragmentation spatiale vient renforcer la fragmentation et la ségrégation sociales de certains quartiers et secteurs de la ville.
États de précarité dans les quartiers illicites (même régularisés), présence encore de bidonvilles.
Dégradation des tissus anciens (traditionnels et coloniaux), risque de ruine.
Les glissements des terrains menacent plusieurs zones de la ville ⇒ menace portée sur plusieurs familles.
En périphérie : monotonie et pauvreté architecturale et urbaine, manque de repères identitaires, inappropriations et inadaptations du cadre de vie.
 Autres désagréments : pollution (notamment visuelle), réappropriations illicites et inadaptées, qualité de vie médiocre.
Inertie et blocage de certains secteurs, qui restent parfois en friches.
Présence de poches urbaines en quête d'affectation ou réaffectation.

Les liaisons de la ville

Le fonctionnement déséquilibré de la ville a créé des **blocages** au niveau de la circulation urbaine:
 Saturation, congestion / inadaptation des réseaux et des infrastructures / problèmes des transports en commun, mauvaise fluidité, problème de stationnement, convergence de la majorité des flux vers le centre et mauvaise desserte de certains quartiers... etc.
Dévalorisation et déperdition du rôle de l'espace urbain public ⇒ marginalisation, manque de cohésion sociale, individualisme, perte des repères sociaux et identitaires.

Suite à l'accumulation de nombreux problèmes, et de la situation critique que vit Constantine au quotidien, quelles sont les mesures préconisées, quelles actions de la part des instances concernées, quelles sont les solutions et interventions menées sur terrain? Si elles existent, quels sont leur degré d'efficacité et leur portée ? Quelles actions et quelles stratégies adopter ?

Source : Conception Auteur (2004)

Les références :

- [1] : RENAUDIE, Serge. « Saint-Dizier : une réactivation urbaine », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 78.
- [2] : BOUDJABI, N, H. Entretien directif avec M^r BOUMAOUCHE, N. Responsable de la cellule de la réhabilitation et de la sauvegarde de la médina de Constantine, transmission de données de l'année 2004, Constantine, Mai 2004.
- [3] : GILARD, Serge. « Constantine d'aujourd'hui ». [En ligne] [http// : www.constantine.free.fr/](http://www.constantine.free.fr/) Juillet 2000.
- [4] : SAHRAOUI, Badiâa. « La médina de Constantine héritage et vitalité économique », Mémoire de Magister (option urbanisme), Sep 1988, p p : 25 – 40.
- [5] : MERLIN Pierre. « Les banlieues des villes Françaises », Ed : les études de la documentation Française, Paris, 1998, p: 36.
- [6] : DAROUICHE, Abd El Aziz. « Phénomène d'urbanisation et politiques environnementales, l'exemple de Constantine ». Mémoire de Magister (option urbanisme), 2001, p p : 83 – 88.
- [7] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Bilan diagnostic et orientation d'aménagement, Phase N°1 : Diagnostic de la wilaya.1994.
- [8] : Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine, Rapport de : MELLAH, Fouad, Glissement de terrain dans la ville de Constantine, Mai 2004.
- [9] : GILARD, Serge. « Glissement de terrain à Constantine ». [En ligne] [http// : www.constantine.free.fr/](http://www.constantine.free.fr/) Juillet 2000.
- [10] : DJEKHAR, Naïma. « Glissements de terrain à Constantine : Y aurait-il une affaire Simecsol ? » Liberté Algérie Dimanche 17 août 2003. [En ligne] [http// :www.constantine.free.fr/](http://www.constantine.free.fr/)
- [11] : TANDJIR Larbi, « La ville face à des risque naturel », Exposition In : 1^{er} séminaire national sur la gestion des villes et développement durable, Institut de GTU, Oum El Bouaghi, 18 – 19 Mai 2004.
- [12] : MERLIN Pierre, Paris, 1998, Op. Cit. p : 34 – 37.
- [13] : DAROUICHE, Abd El Aziz. 2001, Op. Cit. p p : 93 – 96.
- [14] : HAUMONT, Nicole. LEVRY, Pierre. BRUN, Jacques. « La ville éclatée : quartiers et peuplement », Collection : Habitat et société, Ed : l'Harmattan, 1998.pp : 69 – 86.
- [15] : DJOUADI, Chafia. « Les espaces extérieurs dans les grands ensembles de Constantine, la perte de l'urbain », Mémoire de DEA en sociologie, Département de Tours, 1994.

- [16] : Données obtenus auprès des services de L'assemblée populaire et communale de Constantine (APC): Le service sociale, Juin 2004.
- [17] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Op. Cit.
- [18] : DJEKHAR, Naïma. « Le programme de débidonvillisation arrive à son terme ». Liberté Algérie : Mardi 30 septembre 2003.p :9.
- [19] : Données obtenus auprès des services de L'assemblée populaire et communale de Constantine (APC): Le service des techniques urbaine, Juin 2004.
- [20] : BOUCHAREB, Mounira. « Les zones industrielles et l'environnement urbain : cas de Constantine » Mémoire de Magister (option urbanisme). Avril 2004, p p : 124 – 135.
- [21] : Idem, p p : 170 – 179.
- [22] : PAGAND, Bernard. « La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine », Thèse Doctorat 3^{ème} cycle, 1989. p p : 5 - 39
- [23] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Op. Cit.
- [24] : PAGAND, Bernard. 1989. Op. Cit. p p : 7 - 8.
- [25] : ZERTAL, Samira. « Dynamique commerciale et centralité périphérique cas du Grand Sidi Mabrouk (GSMK) à Constantine ».Mémoire de magister (option urbanisme), 2001, 238 p.
- [26] : SAHRAOUI, Badiâa. Sep 1988, Op. Cit. p p : 13 – 28.
- [27] : PAGAND, Bernard. 1989. Op. Cit. p p : 39.
- [28] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Op. Cit.
- [29] : Données obtenus auprès des services de L'assemblée populaire et communale de Constantine (APC): Le service des techniques urbaine, Juin 2004.

CHAPITRE X

**« *INTERVENTIONS
PUBLIQUES ET ENJEUX
URBAINS :*
*Vers une remise à niveau de la
ville ! »***

X-1. Interventions et actions publiques : face à un constat critique.

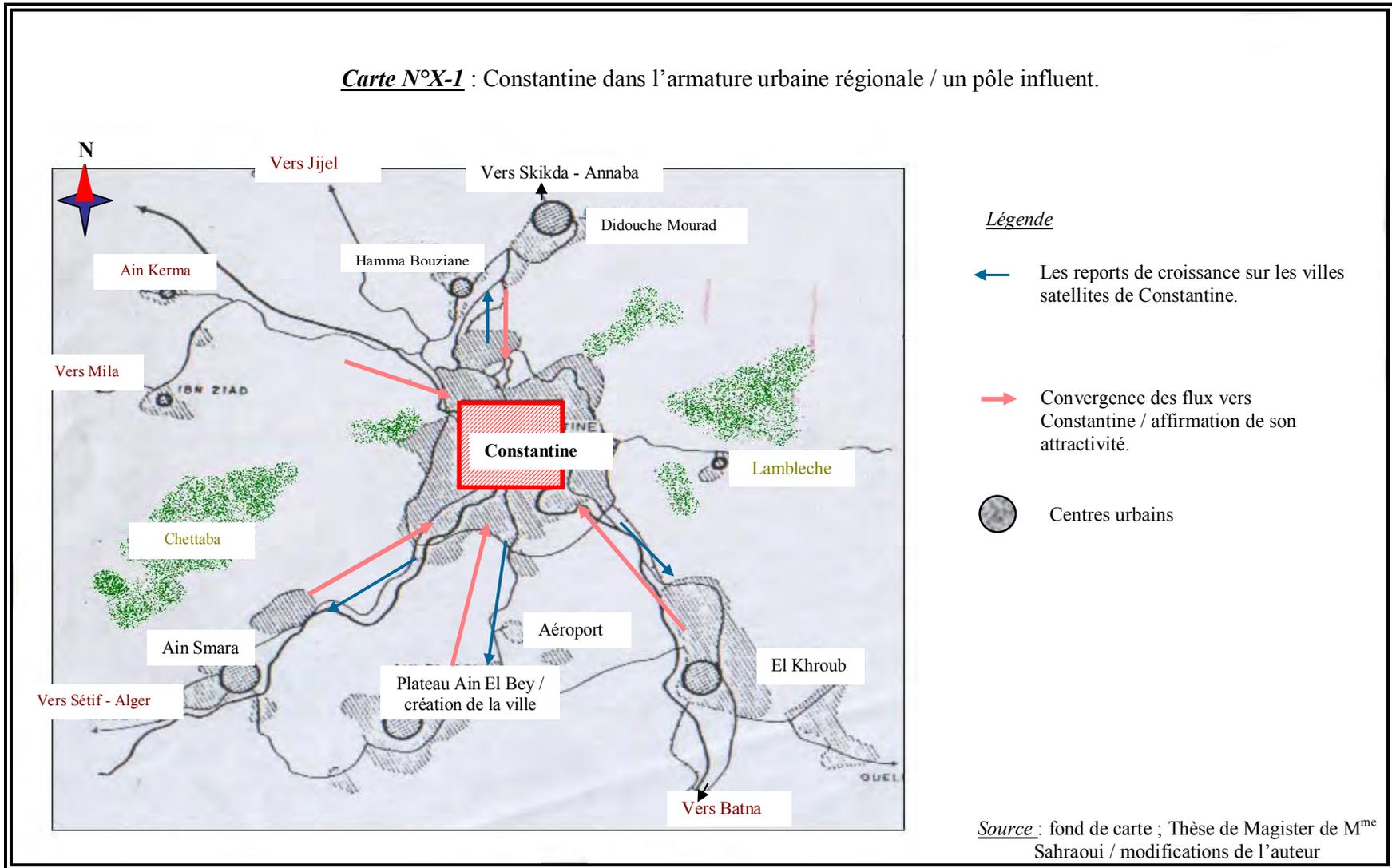
Devant l'évidente crise urbaine que connaît Constantine ces dernières décennies, des mesures ont été prises pour soulager la ville et ses habitants du poids encombrant des désagréments subis. Ces actions concernent plusieurs aspects de l'urbain, nous avons tenté d'établir une sorte de synthèse dans laquelle on a répertorié les plus importantes entreprises qui se sont faites, ou sont entrain de se faire ainsi que les études en cours. S'intéresser à ce point revient à savoir si les problèmes sont vraiment pris en charge, connaître aussi les perspectives privilégiées qu'on a consacré à Constantine, et par la même, porter une vision critique quand à leur efficacité.

X-1-1. Les instruments d'urbanisme : une tentative de contrôle de la croissance urbaine de Constantine !

La croissance urbaine de Constantine et son étalement démesuré est un fait sur lequel on s'est beaucoup penché, à travers de nombreuses études et interventions. Le **PUD** (Plan d'Urbanisme Directeur) de 1973[1], préconisait déjà des solutions pour cet épineux problème. Ce dernier optait pour une exurbanisation : report de croissance ou développement de la ville sur les villages coloniaux l'entourant : El khroub, Ain Smara, bekira, Didouche, Hamma Bouziane) [voir carte N° IX-1], et la programmation d'une ville nouvelle (qui restait encore à l'état de réflexion). Le PUD comportait aussi un volet concernant la restructuration de l'existant, il proposait la division de la ville en deux parties fonctionnant chacune avec le centre principal et avec des centres secondaires, mais il y avait un certain délaissement du patrimoine urbain (anciens tissus) [1].

Le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme), qui a été approuvé par décret exécutif N° 98 – 83 du 25 février 1998, concernait le groupement d'urbanisme des communes de : Constantine, El khroub, Ain Smara, Hamma Bbouziane et Didouche Mourad [2]. Ce dernier proposait un schéma global d'aménagement allant dans le sens d'une **gestion rationnelle** de l'espace et **une croissance équilibrée**, mettant fin au désordre actuel où la campagne est entrain de subir la ville, et où le risque de conurbation est plus que jamais présent. Parmi les options retenues nous citerons [2] : l'élan de solidarité intercommunale (/ portefeuille foncier et potentialités de terres urbanisables), un grand nombre de programmes à réaliser pour l'ensemble des cinq communes concernées, dont un programme spécifique pour les différents secteurs urbains de la ville de Constantine, et enfin la réalisation de la ville nouvelle : Ali Mendjeli sur le plateau de Ain El Bey comme solution aux problèmes de croissance de la ville mère et de ses satellites à court, moyen et long terme.

Carte N°X-1 : Constantine dans l'armature urbaine régionale / un pôle influent.



Le transfert des programmes de Constantine sur ses villes satellites et sur une ville nouvelle n'a pas été sans entraîner des problèmes affectant gravement les équilibres de ces derniers dans de nombreux domaines : le manque de structures éducatives, sanitaires et les équipements socio-culturels a obligé les habitants (dont le nombre s'est énormément accru) de ses communes à recourir à la ville mère ; les transformant ainsi en de vastes cités dortoirs.

Malheureusement, l'application des nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU et POS : plan d'occupation des sols) n'est pas réellement parvenue à solutionner les problèmes de croissance de la ville, leurs défaillances sont surtout dues au décalage temporel qui existe entre les délais d'élaboration et d'approbation. Les dynamiques urbaines agissant sur terrain sont plus rapides ce qui rend ces instruments caduques et dépassés à leur phase d'élaboration. En plus d'un manque d'anticipation à l'égard des conséquences qu'induisent les décisions prises à la hâte, une sectorisation et un manque de cohérence dans l'application des programmes approuvés.

X-1-2. Des actions pour une remise à niveau de la vieille ville de Constantine !

La vieille ville de Constantine souffre depuis maintenant 40 ans du phénomène de dégradation et de délabrement de ses tissus et du cadre de vie de ses habitants. En 1984, les services de l'URBACO de Constantine ont été chargés d'une restructuration de la médina de Constantine[1], leurs actions sont restées paralysées par la lenteur administrative, l'insuffisance des moyens financiers, le manque de suivi, d'idées, et de continuité ; l'ensemble de ses facteurs ont rendus les programmes inopérants.

Il faut croire que la médina de Constantine a bénéficié de beaucoup d'études en vue de la réhabiliter ; hormis quelques transformations ponctuelles et reconstructions initiées par des privés pour des fins, bien souvent, commerciales et économiques, la vieille ville croule toujours sous les décombres de ses maisons en ruine et sous une saturation de ses rues et ruelles commerçantes.

Il est vrai que le délaissement et le manque de résolutions de la part des autorités publiques ont participé à l'aliénation de ce cadre de vie et de cette partie de l'histoire. Il est à dénoter que ces cinq dernières années, une relance des initiatives pour revivifier la médina s'est clairement manifestée, cette dernière s'est vue classée patrimoine national en avril 2004[3] par la commission nationale du classement des biens culturels du ministère de la communication et de la culture. Le classement en question permettra désormais à la médina de bénéficier d'aides financières, techniques et des moyens nécessaires à sa préservation et qui lui faisaient défaut jusque là. Pour l'heure, aucune action concrète n'a été réalisée sur terrain, néanmoins, une étude approfondie est en cours.

X-1-2-1. Le master plan : alliance algéro- italienne pour sauver la médina.

A l'occasion de la rencontre au mois de novembre 1999 des deux présidents algérien et italien, un partenariat [4], portant sur la reconquête de la médina de Constantine, a été concrétisé entre les deux pays. Les opérations chapeautées par les italiens, se verront attribuées l'appellation de Master Plan, qui n'est autre qu'un instrument d'urbanisme (non reconnu par la législation algérienne).

Le master plan se définit comme étant : « *un dispositif technique et administratif opérationnel qui vise la requalification physique du vieux bâti, et propose un cadre général d'interventions à concrétiser progressivement dans le temps en tenant compte de l'évolution des situations économique et sociale. Le master plan est un document souple et flexible susceptible de subir des adaptations en fonction des situations opérationnelles* » [4].

Les objectifs auxquels vise ce procédé est de réaliser et fournir des méthodes et des instruments d'intervention sur la médina de Constantine en vue de : **requalifier, réhabiliter, revaloriser les tissus urbains** et de **revitaliser les contextes économiques et sociaux** de la médina. Ainsi, son programme dépasse la notion simpliste de réhabilitation et de restauration des bâtisses. Il s'attache à la réalisation de 06 projets [5] dont : - la dédensification du noyau historique par le transfert de certaines activités commerciales et administratives - la création de logements- l'atténuation des flux vers la vieille ville par le lancement d'actions de développement dans les quartiers périphériques (centres secondaires) – la récupération des poches vides et mise en place d'un nouveau plan de transport ...etc. Les zones d'intervention sont au nombre de 06 : El djézarines, Souika, Mellah Slimane, Rahbat Essouf et le palais du Bey.

Le master plan comprend trois phases et devrait se prolonger jusqu'à Janvier 2005 [4]:

- **Phase I / Septembre 2003** / Collecte et traitement des données.
- **Phase II / Juillet 2004** / La formalisation du master plan et la précision de ses objectifs / assurer une compatibilité avec les ressources mobilisables / assurer un encadrement technique des actions engagées.
- **Phase III / Janvier 2005**/ Etablissement d'un manuel à caractère documentaire et opérationnel, avec une partie documentaire et une partie opérationnelle. Cette dernière concernera l'élaboration des dossiers d'exécution en matière de réhabilitation et de restructuration et la définition des lignes de conduites applicables pour chaque zone du vieux bâti.

Les deux premières phases du master plan semblent s'être déroulées dans les délais prescrits. Le passage à la concrétisation des programmes et actions retenues ne devrait se faire

qu'en fin de la troisième phase. Des questions restent cependant en suspens : L'application sur terrain des actions retenues rencontrera-t-elle des blocages et difficultés ? Comment se feront les montages financiers et les partenariats ? Quel sera le rôle des habitants et usagers dans cette remise à niveau de la médina ? L'ambition du master plan semble dépasser le périmètre ponctuel de la médina, en sachant que cette dernière jouit d'une position privilégiée dans la structure urbaine, économique, sociale et culturelle de Constantine, quel sera alors l'impact d'une telle entreprise (le master plan) sur l'ensemble de la ville ? Pour une meilleure réussite de cette reconquête, ne devrait-on pas inscrire les actions dans une opération globale ?!

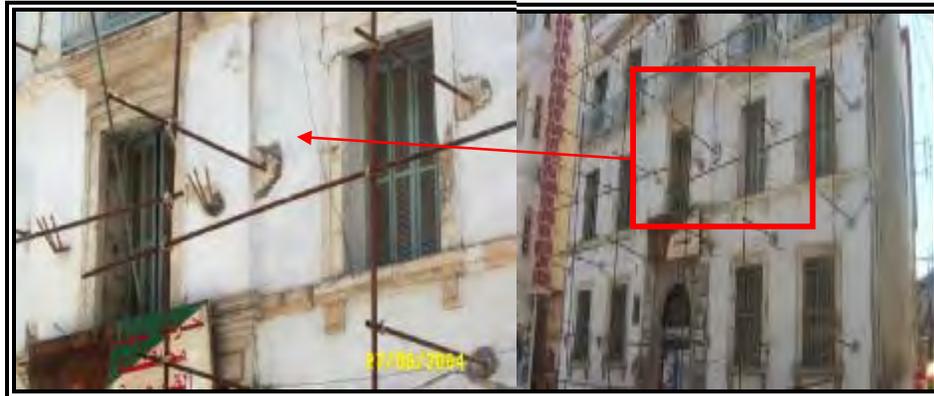
X-1-3. Les réhabilitations du patrimoine colonial :

La dégradation du cadre urbain ne s'arrête pas aux tissus traditionnels, les tissus coloniaux sont aussi concernés par le fléau. Ce n'est que très récemment, depuis 1998, que ces derniers ont été reconnus en tant que patrimoine d'intérêt national, par la promulgation d'une nouvelle loi en Algérie qui porte sur la protection du patrimoine culturel [6]. Cette loi a apporté beaucoup de changements quand aux comportements et aux perceptions que l'on accorde au legs colonial.

Ainsi, plusieurs projets de réhabilitation ont été lancés à travers la ville de Constantine. Ces opérations (plus de 2000 recensées [6]) sont pilotées en coordination par les services de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) et la Direction du Logement et des Equipements Publics (DLEP). Selon les services de la DLEP [7], les opérations vont porter sur les parties communes des bâtiments (étanchéité, cages d'escaliers, façades...etc.), et aucunement sur leurs structures porteuses (voir photos N° X-1, X-2).

Deux limites semblent pourtant s'opposer au bon déroulement de ses réhabilitations : d'une part, il y a la non disponibilité de suffisamment d'argent pour assurer la réalisation des travaux et d'autre part, l'engouement et les fortes demandes des citoyens pour ouvrir des chantiers dans leurs quartiers d'habitation, un engouement qui ne s'est révélé que depuis que les opérations ont été entièrement prises en charge par l'état (avant, les réhabilitations incluaient une participation de 20 % des dépenses, que devait verser les habitants [7]). Maintenant, les fonds pour les opérations sont prélevés à partir des taxes sur les habitations que l'on paye lors des règlements des factures d'électricité et de gaz.

Les chantiers concernés par ces réhabilitations se situent au niveau des rues : du 19 juin, rue Didouche Mourad, Larbi Ben M'hidi, Aouati Mostapha, d'autres chantiers se poursuivront prochainement au niveau des grands axes et boulevards tels : l'avenue Abane Ramdane, Kedour Boumedous et Belouizdad (ex saint Jean).



Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N°X-1 : photo prise d'un bâtiment dans la rue Larbi Ben M'hidi / réhabilitation et ravalement des façades.

Les dépenses des réhabilitations seront réparties comme suit : 80% des finances iront dans les travaux à l'intérieur des bâtiments, les 20% restants seront versés pour le ravalement et la réfection des façades [7].



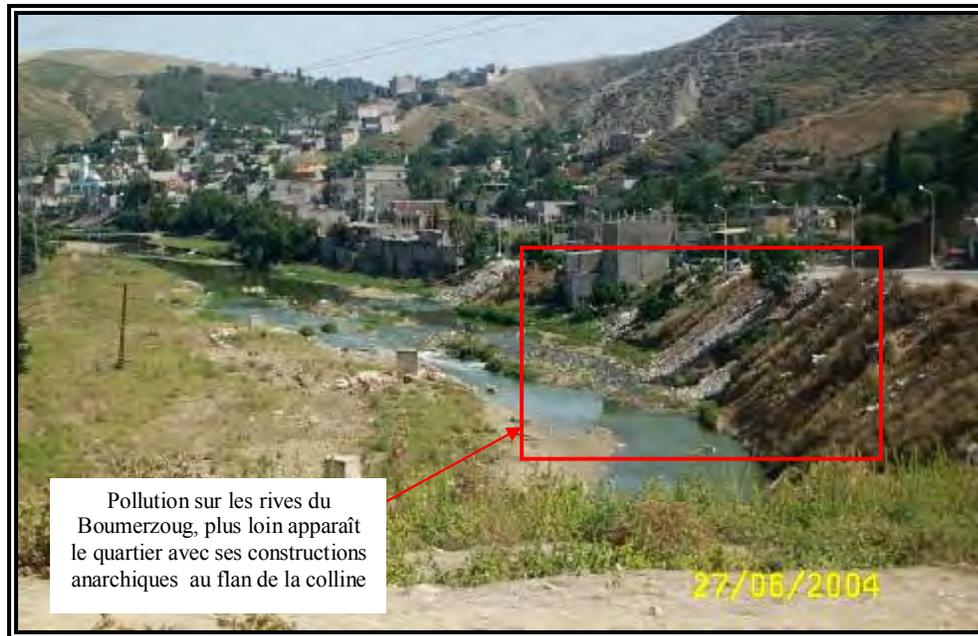
Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N°X-2 : photo prise d'un bâtiment dans la rue Larbi Ben M'hidi.

Ces opérations participeront à faire regagner une meilleure image au patrimoine colonial de Constantine. Mais la lenteur des travaux, le manque de responsabilité des entreprises concernées quand à la sécurité des habitants, des passants et des automobilistes, recouvre cette ambition de désagréments.

X-1-4. Les régularisations des quartiers illicites :

Cette procédure concerne les quartiers jugés récupérables (voir chapitre IX, pp : 182 - 183), un certain nombre d'opérations de régularisation, que l'on peut qualifier de juridiques, s'est déroulé à Constantine. Il est vrai que les habitants des quartiers illicites ne détenaient aucun document pouvant justifier et assurer leurs habitations (permis de lotir, permis de construction...etc.)



Source : Auteur (Enquête 2004)

Photo N°X-3 : Le quartier illicite de Chaab Erssas (terrain Benfadel et Abbess).

Se situant à la périphérie de la ville de Constantine / Ce dernier a été régularisé (conformément à l'ordonnance de 1985 : voir tableau N IX-°9 p : 183), cependant son aspect urbain, le cadre et la qualité de vie qu'il offre reste insalubre et très dégradé.

La régularisation de ses quartiers n'a pas pour autant entraîné une amélioration du cadre de vie des habitants (voir photo N° X-3). Des programmes de viabilisation et de restructuration ont pourtant été prévus au niveau du PDAU, seulement aucune intervention n'a vu le jour, les conditions d'habitabilité de ces quartiers demeurent insatisfaisantes. Par ailleurs, on se demande si la régularisation de situations illicites n'encouragera elle pas ce type d'occupation, puisque de toute façon, ces implantations finiront par être régulé ?!!

X-1-5. Ruine, effondrement, glissement... risques en tout genre / le relogement : un report de problèmes ?!

On s'est intéressé précédemment aux différents risques urbains et naturels que subissent les habitants de certains quartiers à Constantine tels que : glissement de terrain, forte dégradation des bâtiments anciens, précarité de la vie ...etc. La solution qu'a envisagé l'état pour solutionner les problèmes des populations concernées a été leur relogement. En effet la nouvelle ville Ali Mendjeli reçoit régulièrement des familles auxquelles on offre un logement décent.

Malgré l'évacuation des habitants vers de nouvelles citées, la majorité des maisons évacuées ne sont pas démolies, elles menacent de s'effondrer à n'importe quel moment (de nombreux accidents sont survenus) et représentent donc un danger permanent pour les usagers encore sur place ; certaines d'entre elles sont même utilisées comme habitat de fortune [8], par des gens trop soucieux de trouver un abri et négligeant jusqu'à leur propre sécurité.

On ne peut cependant s'empêcher de soulever des interrogations sur la véritable pertinence d'une telle solution ? La majorité de ces personnes vivaient dans des quartiers délabrés, leurs problèmes sont multiples : altération de leur cadre urbain et de vie, mauvaise desserte des transports en commun, chômage, ségrégation et isolement par rapport à la structure sociale.

Recaser cette catégorie de personnes dans des quartiers sociaux nouveaux, consistera peut être à améliorer leur niveau urbain de vie, mais leurs problèmes d'intégration à la vie en ville persisteront sûrement : investissement des activités informelles (il s'agit d'un marché parallèle certes mais on ne peut ignorer le rôle de ces activités et de cette catégorie sociale dans la transformation fonctionnelle et urbaine de la ville), violence urbaine ...en somme leur ségrégation se fera à plus grande échelle, dans une ville nouvelle ou au niveau de grands ensembles.

La solution à ce problème social par excellence, serait peut être d'assurer à cette population les moyens de **s'auto-assister**, en améliorant leur cadre de vie certes, mais en cherchant les véritables causes du problème, et ainsi leur présenter des moyens adéquats pour **réintégrer** une structure sociale plus cohésive et solidaire !

X-1-6. Débidonvillisation : quelle sera le devenir des poches émergentes ?

Selon les services de la DUC [9], l'opération de débidonvillisation de Constantine va dégager plusieurs hectares (plus de 30 hectares ont déjà été libérés suite à l'évacuation des bidonvilles de : New York, Gance, Rahmani Achour, Tenoudji, le terrain du polygone, et le bidonville du Mansourah). Toujours selon les mêmes services, les poches ressorties suite à ces

opérations devront accueillir des programmes de réaménagement pour améliorer la qualité de vie constantinoise tels que : terrains de sport collectif, piste de jogging, jardins, équipements culturels, éducatifs, commerciaux [9]...etc. En somme les réaménagements seront choisis en fonction des besoins du quartier concerné par la poche et de la ville. Sur le terrain où s'implantait 'Gance' deux variantes sont envisagées : soit une zone d'habitat promotionnel, ou alors une zone de sport et de loisirs. Le terrain du polygone (d'une surface de 4 ha) qui a été évacué en 2001 (voir chapitre IX, p : 181), est destiné à recevoir les sièges de direction de la wilaya et de la protection civile. Celui du Mansourah a été restitué à la cinquième région militaire. Dans cette perspective une réunion s'est tenue au mois de mai 2004 [10] pour établir les différents programmes à appliquer et les variantes à retenir, un concours d'idées a été également lancé. Selon le Directeur la DUC [9], les réaménagements viseront dans leur grande majorité à aérer la ville de Constantine et rendre plus agréable la vie urbaine.

L'APC [9] quant à elle, envisage de créer un hôtel haut standing sur le terrain en contre bas de la brèche.

En attendant l'application de ces programmes très diversifiés, des interrogations se posent sur le degré de cohérence entre les différentes instances publiques et si les actions éventuellement entreprises convergeront vers les mêmes perspectives imaginées pour Constantine !

X-1-7. Les tentatives de désengorgement de la ville de Constantine.

La saturation du centre et le manque de fluidité, les désagréments du stationnement au niveau des artères de la ville : c'est bien là un problème emblématique de Constantine. Quelles sont alors les tentatives dressées pour contrecarrer cet état des faits ?

Les tentatives élaborées jusque là pour rétablir une circulation fluide, sont restées trop ponctuelles, en présentant des résolutions techniques trop hâtives et en procédant au coup par coup (ce qui ne participe qu'à déplacer le dysfonctionnement ailleurs [11]). Pour ce qui est du stationnement, on a opté pour la solution : parking à étage, au niveau de la rue Zaamouche (pour l'année 2001), celui-ci n'est toujours pas inauguré, faute de moyens financiers [12].

Suite à une longue période de réflexion, une étude de faisabilité est en cours d'élaboration et a débuté en janvier 2004, elle tentera de résoudre le problème de circulation et de transport par la proposition d'une ligne de tramway. Le chef du projet M^r Ludovic Gautier du bureau d'études français Ingerop [13], chargé de cette étude en collaboration avec un bureau d'études algérien EMA / Betur, a déclaré que cette étude devra se prolonger sur 15 mois. Il conviendra de désigner l'axe privilégié par lequel passera la ligne. En plus de la ville de Constantine cinq communes

voisines se verront concernées par l'opération. Il faut noter que cette analyse de faisabilité sera suivie par une étude technique, dont le délai peut aller jusqu'à 05 ans, alors que la réalisation du projet s'étalera sur 10 à 15 ans [13].

X-1-8. Le réaménagement des espaces publics extérieurs :

Selon les services de la DUC, la wilaya de Constantine, a bénéficié de 03 opérations pour le lancement de travaux d'amélioration urbaine, dans le cadre des programmes de soutien à la relance économique. Un montant de 116 millions de dinars a été attribué à ces fins [14].

Ces autorisations de programmes ont permis le lancement des travaux de 06 sites à travers la wilaya. Au niveau de la commune de Constantine, il est question de 02 opérations se situant dans le secteur du 05 juillet : la cité du 05 juillet 1962 (travaux achevés et réceptionnés), et la cité Boussouf (travaux en cours, état d'avancement 45%) [14].

Ces améliorations urbaines porteront essentiellement sur la voirie, les aménagements extérieurs, les trottoirs, la création de placettes, aires de jeux pour les enfants, aires de détente...etc.

Conclusion :

Après avoir résumé l'essentiel des interventions et études qui ont été établies pour soulager Constantine de ses dysfonctionnements, Il apparaît évident, que de nombreux efforts sont fournis pour améliorer l'image de cette ville et la qualité de vie de ses habitants.

Néanmoins, des éléments viennent amoindrir l'effet prévu des interventions tels que : l'aspect ponctuel (dans le temps / sous l'effet de l'urgence des situations / et dans l'espace) des décisions et actions entreprises, le manque de cohésion dans la planification urbaine, l'insuffisance de moyens, la lenteur des pratiques administratives et bureaucratiques, et surtout le manque de continuité dans les élans d'interventions ; il existe également un certain délaissement vis-à-vis du suivi, des contrôles et de la gestion des travaux ; l'ensemble de ses facteurs rendent les actions sans grande efficacité et parfois même sans lendemain.

La situation contemporaine de Constantine, ne nécessiterait-elle pas une **reconsidération globale** qui interpellerait plusieurs aspects en même temps ? Ne devrait-on pas envisager **une stratégie d'ensemble qui remettrait à niveau la ville et améliorerait la qualité de vie de ses habitants** ? Quel est le devenir de cette perspective, quels sont les contextes et les véritables enjeux qui participent à la conception de la réalité urbaine, quels sont les blocages qu'ils induisent ? Quelles seraient les difficultés susceptibles d'entraver une stratégie de reconstruction de la ville sur elle-même vers une meilleure ville pour demain.

X-2. Les contextes politique, économique et sociale : des enjeux, des obstacles, et des élans vers une remise à niveau de Constantine.

Les deux premières parties de cette analyse (historique et observations - constats) ont constitué un moyen de prise de connaissance et d'imprégnation du contexte et de la réalité urbaine de Constantine. Elles ont permis d'établir une synthèse sur les évolutions de la ville, ses dysfonctionnements et les nouvelles dynamiques qu'elle est entrain de connaître. Effectivement, à côté des problèmes et blocages qu'on a pu soulever suite à l'analyse de la triade : secteurs / quartiers urbains, polarités de la ville, et liaisons, on a constaté l'émergence de nouvelles dynamiques, de renouvellements spontanés et de centralité en gestation.

Dans le cadre des actions et interventions qui sont entrain de se faire à Constantine, on a relevé l'existence d'actions et d'études en cours et dont l'objectif serait de stopper les désagréments que connaît la ville. A ces propos, la ponctualité des interventions, la lenteur, la centralisation et la sectorisation des décisions rendent quelque peu inefficace la prise en charge effective de la situation. L'exemple du master plan de la médina est très révélateur de **la nécessaire prise en considération globale de la ville**, comprenant des volets d'intervention qui dépassent le périmètre de la médina (plan de transport et de circulation...etc.) ; il serait peut être plus fructifiant de l'inscrire dans une stratégie d'ensemble, au même titre que les différentes interventions qui aspirent à une remise à niveau de la ville!

L'ensemble de ces suppositions amène à s'interroger sur les véritables enjeux et le système de facteurs qui dessine véritablement la réalité urbaine de Constantine. Serait-ce le même système qui pourrait éventuellement entraver la réussite d'une stratégie d'ensemble pour une ville de demain ? En quoi consistent ses enjeux et comment pourraient ils être des obstacles?

Les villes sont un microcosme de la société, leur conceptualisation spatiale, leur forme urbaine et leur fonctionnement renvoient une image authentique de l'histoire, des événements qu'elles ont connues ; mais aussi **des choix économique et politique élaborés, de l'épanouissement culturel et identitaire** (ou son déclin), et de l'organisation et gestion d'ensemble. Ainsi, pour expliquer les constats émis précédemment et vérifier nos hypothèses de travail (voir introduction), on a vu nécessaire d'analyser et comprendre les contextes : politique, économique et social de Constantine. L'objectif sera de les cerner et de déterminer leur impact dans la composition de la ville et l'enjeu qu'il représente pour une probable recomposition de cette dernière.

X-2-1. Le contexte politique et de gestion à Constantine :

X-2-1-1. Politiques urbaines et les planifications à Constantine :

L'aspect décisionnel et de gestion de ce contexte a fortement déterminé l'image actuelle de Constantine. L'apparition de politique de planification et de gestion urbaine remonte à l'époque coloniale. C'est à cette période que la ville a vu l'application des plans d'alignements et de réserves (avant 1919) [15], le plan d'aménagement d'extension et d'embellissement (entre 1919 et 1948) et enfin la planification moderne (entre 1948 et 1962) et le lancement du plan de Constantine (1958 / 1959) [15], ce dernier a résulté d'une tentative de rattrapage économique et social pour contrecarrer la révolution algérienne [16]. C'est suivant cet arsenal politique et réglementaire que s'est produit l'espace Constantinois durant toute la période coloniale (voir chapitre VII).

Après l'indépendance, on a continué à appliquer les programmes correspondant au plan de Constantine. Par la suite, il y eu 'la période du tout planifié' [15] (qui s'est étendue de l'indépendance à la fin des années 1980), qui a été marquée par un grand volontarisme de la part de l'état (en relation au système socialiste), ce dernier prenait en charge toutes les tâches : de programmation, de contrôle, d'investissement et de réalisation. La principale occupation qui a régné était la production du logement en masse pour assouvir les besoins de la population croissante ; dans le cadre d'un urbanisme de programmation et de zoning. Les instruments d'urbanisme, le PUD (**Plan d'Urbanisme Directeur**) entre autres, proviennent de l'héritage colonial. La **CADAT** (**Caisse d'Aménagement et de Développement du Territoire**) a pris en charge en 1973 l'état de la ville de Constantine et a élaboré le PUD, le **CNERU** (**Centre National des Etudes et Réalisation Urbaine**) l'a réétudié en 1982 [17].

A la fin des années 80, on a pris conscience des limites des politiques urbaines et de gestion appliquées jusque là : un effroyable gaspillage des sols (voir gestion du foncier), une fragmentation spatiale, une production urbaine sans repères identitaires, occupation illicite, bidonvilles et déperdition de toute qualité de vie pour les habitants. On a opté donc pour de nouveaux instruments d'urbanisme dans le cadre d'une planification descendante susceptible d'apporter équilibre et rationalité : **SNAT** (**Schéma National d'Aménagement du Territoire**), **SRAT** (**Schéma Régional d'Aménagement du Territoire**), **PAW** (**Plan d'Aménagement de la Wilaya**) et à des échelles mineures le **PDAU** et le **POS**. Ces documents ont été inspirés de la réglementation française (le corollaire du **PDAU** étant le **SDAU** **Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme**), leurs principaux objectifs ont été la rationalisation de l'espace et le rééquilibrage de l'armature urbaine (En terme d'occupation et d'affectation). On a exprimé

aussi un intérêt pour des échelles mineures d'embellissement [18], la préservation des patrimoines ainsi que des préoccupations environnementales. Il s'agissait de promouvoir une urbanisation polyfonctionnelle, introduisant la participation et la concertation de nouveaux acteurs, en somme, une tentative de décentralisation et démocratisation des procédures politiques et de gestion. Mais la réalité fut toute autre, malgré les principes qui animent le renouveau des dispositifs, leurs défaillances, leurs mauvaises gestions et leur application à un contexte inadéquat n'ont pas permis d'atteindre les buts tracés.

X-2-1-2. Un déphasage de la planification par rapport aux évolutions réelles de la ville : des approches inadaptées.

La planification urbaine basée sur les instruments d'urbanisme qu'on a évoqué plus haut avait pour objectif d'**organiser le futur de la ville de Constantine**, en garantissant une utilisation plus économe et harmonieuse de l'espace. En réalité ce sont **des références sans véritable force et avec une faible portée**, car les opérations ont été engagées, la plupart du temps sous les effets de l'urgence. Les urbanistes imputent la responsabilité de ces dysfonctionnements aux décisions prises dans un tel contexte par les élus et gestionnaires [19], un reproche qui est tout à fait justifié.

Les plans d'urbanisme qu'on a adopté semblent s'être pénalisés eux mêmes, en définissant des orientations qui arrivent trop tard ; au moment où les équilibres et la cohérence générale qu'ils développaient sont déjà contrecarrés par des coups parties et de nouvelles réalités sur terrain. Tout ceci poussent à s'interroger sur la pertinence des modèles arrêtés jusque là, par les instances concernées en matière de planification urbaine : sont-ils réellement appropriés au contexte local de Constantine ? Ces dispositifs qui sont inspirés de plans d'urbanisme applicables à des contextes urbains autres, plus stables et mieux organisés [19], parviendront-ils à donner les résultats escomptés ?!

X-2-1-3. Non coordination de la gestion et sectorisation des décisions :

Les missions de gestion urbaine relèvent à Constantine, à l'instar de l'ensemble de l'Algérie, des compétences de la commune. Par gestion urbaine, c'est le sens large qu'on vise : les fonctions liées aux opérations d'aménagement et d'urbanisme d'une part, et d'autre part des divers services urbains. Dans ce cadre, de larges pouvoirs sont reconnus aux autorités communales [19], leur pouvoir est de définir et mettre en œuvre toutes les actions qu'elles jugent nécessaires (sans s'écarter du champs fixé légalement) pour les affaires locales. Les compétences de la commune ne sont pas les seules sur terrain, le champ est ouvert aux autorités dépositaires de la puissance publique étatique locale: des délégués d'administration sectorielle, représentants

de grands établissements publics nationaux...etc. La juxtaposition de pouvoirs d'intervention aux intérêts parfois divergents est déplorable, dans l'absence d'un cadre codifié et d'une bonne organisation. Certains désordres urbains proviennent de décisions unilatérales et sectorielles des représentants locaux d'administration centrale. Il serait plus adéquat de définir des lignes de partage des attributions et des différentes responsabilités qui s'y attache, dans le sens ou la gestion urbaine relève de leurs prérogatives.

X-2-1-4. Un fonctionnement aléatoire dans les services de gestion :

La prise en charge administrative et technique de la ville par les services urbains connaît de sérieux dysfonctionnements qui se répercutent sur l'image d'ensemble des différents secteurs urbains. Une gestion et un entretien aléatoire par rapport aux:

- Nettoyement et entretien des voies, places, placettes, parcs publics,...etc. – La collecte des déchets et leurs traitements en décharge – Maintenance des réseaux d'eau et d'assainissement – l'éclairage public- l'organisation des transports et de la circulation ;

Il s'agit, en fait d'une gestion très partielle et irrégulière voir médiocre. Sa qualité semble se détériorer avec le temps mais aussi avec l'espace : elle diminue en s'éloignant des quartiers centraux, pour être complètement absente dans les quartiers périphériques et défavorisés.

X-2-1-5. Les limites de la gestion foncière à Constantine :

La gestion foncière et les politiques de planification urbaine sont étroitement liées, ils représentent des composantes clefs dans la production urbaine. Ainsi, les statuts fonciers (voir partie théorique I, chapitre IV) et leur gestion ont largement déterminé la forme urbaine de la ville de Constantine et représentent un enjeu primordial dans toute transformation ou éventuelle recomposition.

Juste après l'indépendance, le régime foncier qu'on a poursuivi à travers toute l'Algérie, se basait essentiellement sur les lois et les structures laissées par l'administration coloniale. Avec l'application de la révolution agraire au courant des années 1970, les structures foncières ont connu un véritable bouleversement : la nationalisation des terrains au profit des communes. En effet, conformément à l'ordonnance N° 74 - 26 du 20 février 1974 [20], on a prévu de constituer des réserves foncières au profit des communes, pour la réalisation des programmes internes et dans le but de faciliter le développement urbain, ainsi que le droit de préemption et le monopole de la dynamique foncière et la responsabilité de la planification urbaine. Les terrains concernés peuvent être de toute nature : propriété de l'état, des collectivités locales, ou de particuliers ; ces terrains devront être inclus dans un périmètre d'urbanisation, préalablement fixé par le plan d'urbanisme.

Les mesures de cette ordonnance étaient justifiées dans le sens où elles procuraient aux collectivités locales des disponibilités de terrains pour réaliser des équipements et des investissements publics inscrits dans les programmes locaux. Ainsi, la commune de Constantine a pu réaliser dans ce cadre des projets de grande envergure [20]. Mais les objectifs à atteindre étaient aussi de rationaliser la pratique de l'espace, d'homogénéiser la projection de la planification et la maîtrise de l'économie foncière. Cependant, à Constantine l'effet inverse s'est produit, étant donné la spécificité du site et l'irrationalité des parcelles, notamment celles des bâtiments administratifs, des équipements publics, des sièges de société, ...etc. les dispositifs des réserves foncières et l'octroi de terrains dépassant largement les besoins réels, à des prix très bas, ont participé à la désarticulation spatiale du tissu urbain.

X-2-1-6. Le changement juridique du foncier :

La loi 90-25 portant sur la régulation foncière, et l'instruction ministérielle 405-90 [21], déterminant les modalités de création des agences foncières par commune, ainsi que leur statut procédant au niveau des réserves foncières à l'organisation des potentialités communales et au maintien de l'équilibre spatial, sont venus en même temps que les nouvelles dispositions de planification urbaine (la prise de conscience par rapport au tout planifié) pour apporter une vague de changement quand à la gestion du foncier.

A Constantine, ce renouveau dans la gestion foncière est surtout lié à la problématique des lotissements et de l'habitat. La commune s'est trouvée dans l'impossibilité de répondre à toutes les demandes de logement, qui augmentaient continuellement, malgré l'initiation de vastes programmes de lotissements et de très importantes ZHUN (voir chapitre IX). La solution au problème a été donc la réhabilitation de la propriété privée, qui s'inscrivait dans le cadre des lois citées plus haut. Or, ceci a donné naissance à un véritable climat de spéculation foncière chez les propriétaires, laissant libre court aux manipulations illicites : la vente de parcelles illégalement, sans étude préalable, sans viabilisation, sans cahier des charges, on est parvenu à mettre en péril les lois élémentaires de l'urbanisme et de la sécurité.

Les agences locales de gestion et de régulation du foncier ont été créées pour réguler la situation, mais leurs interventions sont restées timides pour deux raisons majeures [20] :

- L'accumulation des retards dans la création de ces agences foncières à Constantine.
- Les agences foncières jouent beaucoup plus le rôle de conseillères et opératrices techniques que de gestionnaires et promoteurs du patrimoine foncier.

Constantine a connu beaucoup d'irrégularités dans les mécanismes de la pratique foncière, qui ont été dues essentiellement aux balbutiements concernant la gestion et la

nonchalance dans la maîtrise des mouvements fonciers : consommation de terres à haute valeur agricole, tarissement des réserves foncières dans la ville, irrationalité dans les proportions de parcelles, (néanmoins, il y a des efforts récents pour la création de lotissements sociaux ne dépassant pas les 150 m² [20]) , coups partis et décisions des hautes instances sans approbation d'étude...ce sont là des paramètres importants qui ont participé activement dans la désintégration du tissu urbain à Constantine.

Conclusion :

Il est à noter que les outils de gestion foncière doivent travailler dans le sillage des instruments juridique et technique de la planification urbaine, et tout deux dépendent beaucoup plus d'une option politique ou de personnalité périodique que d'une vision objective et analytique à long terme en rapport au contexte concerné.

Les pouvoirs publics semblent ne pas s'être suffisamment investis dans la recherche des conditions susceptibles de favoriser l'émergence d'un pouvoir local qui soit à la fois suffisamment autonome pour définir et gérer des politiques locales et suffisamment assujéti pour se conformer aux lois de la république, et contribuer à les faire respecter.

Ces pratiques fréquentes et banalisées interpellent pour une **maîtrise rigoureuse** de la gestion foncière, **une réexploration** et **renforcement** des instruments de planification urbaine (par l'adoption de nouveau instrument à des échelles intermédiaires et pour des situations urbaines spécifiques, à l'exemple du master plan voir p : 204), préalablement à toute remise en ordre de la ville.

X-2-2. Le contexte économique et financier à Constantine :

À l'aube du 21^{ème} siècle, l'Algérie connaît un large bouleversement de ses structures économiques, il s'agit de la libération du marché initié par les mécanismes de la mondialisation et de soumission des pays du tiers monde du sud au pays capitalistes de l'hémisphère nord. Parmi les retombées de cette économie du marché : le libéralisme sauvage [22] ; il s'agit d'un déploiement sans précédent d'une économie informelle, parallèle, qui parvient à constituer ses propres logiques de fonctionnement et à phagocyter l'économie officielle [22]. Mais elle est aussi créatrice d'emplois et de changements, car elle participe à la transformation du cadre spatial de façon spontanée et apporte des modifications parfois inappropriées de l'urbain.

La structure économique et financière joue un rôle important dans l'organisation de l'espace urbain, on a pu voir l'enjeu que peut représenter ce contexte dans les opérations de recomposition et de renouvellement de l'urbain (voir partie théorique I chapitre IV). Dans ce qui

va suivre on va tenter d'apporter une analyse critique quant au contexte économique de Constantine, pour essayer de déterminer son implication dans la formalisation et reformalisation (spontanée et / ou initiée) de l'espace contemporain de la ville.

X-2-2-1. Financements et investissements : des moteurs pour l'urbain.

Au début des années 90, l'Algérie a connu la fin de l'état investisseur, l'investissement privé devient alors un instrument incontournable dans le développement urbain, économique et social des villes. Cependant, le passage de l'état interventionniste à l'état régulateur n'est pas si évident en pratique.

En effet, l'état algérien a amorcé dès les années 80 un lent processus de désengagement des tâches d'investissements économiques, en offrant des champs d'action de plus en plus larges aux investisseurs privés : nationaux et étrangers. De cette manière on procure au secteur privé l'autorisation à investir des activités dites d'utilités économique et sociale pour la collectivité. Un autre aspect a été mis en avant dans ce renouveau économique, c'est la capacité à améliorer l'image de la ville pour promouvoir sa compétitivité et son attractivité (on vise ici les actions de marketing [23]) dans le but aussi d'attirer les investissements.

Dans cette perspective, des comités d'assistance de localisation et de promotion de l'investissement ont été créés [23], leur rôle c'est de déterminer les équipements et les opportunités foncières nécessaires aux investissements, en prenant compte des instruments d'urbanisme dans le respect des ressources locales, notamment les terres agricoles. Selon les premières expériences de ces comités, il apparaît que leurs actions se limitent à un organisme pourvoyeur de terrains, parfois détournés de leur vocation initiale ; alors qu'ils devraient gérer une politique d'investissement local plus élaboré. L'économie libérale n'encourage pas seulement les investissements par l'accès facile aux terrains viables mais procède également par d'autres moyens: les incitations fiscales et la simplification de la procédure, les zones à promouvoir, les zones d'expansion économique, les zones franches [23].

Dans le concret, l'interventionnisme de l'état est mis en œuvre par une gestion du pays très centralisée, les communes sont handicapées car elles ne jouissent d'aucune autonomie financière. Leurs ressources, sous forme de subventions étatiques, vont dans leur fonctionnement en plus de quelques projets. La marge de manœuvre des maires est très réduite [24], des soucis tels que : environnement, problèmes sociaux...sont placés au second plan. Les visions de l'état qui restent très unilatérales ne sont pas préconisées avec les différents acteurs de la ville, dans le sens d'une disponibilité des élus locaux, par rapport aussi aux éventualités de partenariats

publics – privés...etc. Cette situation converge vers le recours aux pratiques illicites et on se retrouve alors pris dans un engrenage, une sorte de cercle vicieux.

X-2-2-2. L'économie informelle à Constantine : effets et impacts.

L'économie informelle c'est l'ensemble des activités économiques qui échappent au contrôle de l'état, ces activités sont peu ou pas fiscalisées. Ce phénomène apparaît surtout dans les détournements des crédits d'investissement à des fins autres que celles affichées ; ainsi que l'importance de ce secteur (informel) dans les dynamiques socio-économiques : création d'emplois, de richesse, subvention aux besoins élémentaires des populations démunies, mais de manière éphémère et précaire [25].

A Constantine, comme dans toute ville algérienne, cette économie 'hors la loi' revête un caractère opportuniste, qui reste en rapport avec la recherche du gain immédiat et des intérêts individuels. Les pratiques et le commerce informel sont encouragés par le chômage et la corruption. Selon des données du CNES (Centre National Economique et Social) [26] plus d'un million de personnes travaille dans le noir en Algérie, représentant 35 % de l'activité commerciale, et touchant 700 marchés illégaux. Comme déjà vu dans les précédents constats, cette logique détient un rôle important dans le renouvellement spontané et très souvent inadapté de l'urbain, les habitants deviennent de véritables acteurs économiques et contribuent à une dynamique de développement local (à l'échelle des quartiers). Leurs investissements, même illicites, assurent en quelque sorte une continuité d'usage et de fonctionnement à certains secteurs urbains. Ce type de dynamique en s'alliant avec les programmes étatiques et les collectivités locales est capable de faire émerger de nouvelles centralités (comme on a vu pour le cas de Sidi Mabrouk).

Le marché informel s'affirme jour après jour, le développement pernicieux de cette plaie, qui est le produit de plusieurs processus historiques et synchroniques [26], se dresse comme un défi frontal à la loi, à la citoyenneté, hypothéquant les chances de construire un état de droit.

Conclusion :

Il est admis aujourd'hui que l'état ne peut agir tout seul face aux besoins immenses et très diversifiés de la société contemporaine, le secteur informel a en quelque sorte épongé ce déficit, mais au prix de la désarticulation de l'économie et du cadre de vie. Tout ceci mène à déduire que la pratique des espaces de vie de la part des habitants est un phénomène très important qui détermine une réalité matérielle certes, mais surtout socio-économique et culturelle, qu'il serait opportun de prendre en considération dans toute réflexion sur la ville.

X-2-3. Le contexte social et culturel de Constantine :

La ville devrait être un reflet de sa société, une incarnation de la culture et du vécu de ses habitants, or ceci ne semble pas être le cas de la ville de Constantine. Des aspects d'opposition entre la structure spatiale et l'éthique sociale parviennent à donner naissance à des désagréments ressentis dans le vécu quotidien des habitants et dans leurs relations aux espaces urbains, ce qui contrarie l'image et la qualité de vie en ville. On va tenter dans ce qui suit de déterminer les structures sociales de la ville de Constantine à chacune des étapes de son évolution tout en essayant de comprendre la relation (harmonieuse et / ou contradictoire) qui lie chaque structure à son espace, on verra aussi l'influence de la culture, des habitudes et des mœurs sur la composition urbaine.

X-2-3-1. Constantine ses structures sociales et son vécu urbain : de l'avant colonialisme à l'ère contemporaine.

Durant l'époque turque, la médina de Constantine était très peuplée [27], sa forte densité la démarquait des autres médinas voisines sur le territoire maghrébin. Ceci est due au nombre restreint de médinas en Algérie ce qui rend leurs attractivité plus prononcée. La composition sociale se faisait selon trois groupes sociaux principaux :

- Le groupe des personnalités et des grandes familles liées à l'appareil Beylical ; ils s'imposaient au reste de la communauté du fait de leur richesse (leurs biens) et des fonctions de détenteurs de pouvoir qu'ils pratiquaient. On peut ajouter à ce même groupe les tenants des hautes charges religieuses, car la société médinale étaient essentiellement régie par le culte musulman.
- Le second groupe correspond à l'ensemble des citoyens : commerçants, artisans, hommes de religion...etc.
- Le troisième groupe est représenté par les étrangers qui étaient venus s'installer temporairement à Constantine pour des fins commerciales ou pour des travaux de moindres qualifications et de manœuvres : les kabyles, les M'zab, les Zibans de Biskra...etc. mais il y avait également la minorité israélite. On utilisait l'appellation de '**Baranis**' pour désigner cette catégorie sociale, qui représentait quand même le quart de la population totale. Les baranis s'organisaient par corporation ethnique à la périphérie de la médina, ils s'implantaient dans un quartier situé au nord: El Harra [27], plus communément désigné par 'Charaa'.

L'organisation de la médina obéissait donc aux éthiques de la culture et du culte musulman, la médina répondait à une hiérarchisation spatiale qui symbolisait la hiérarchie

patriarcale et familiale qui la gouvernait et déterminait son organisation, son fonctionnement et son vécu.

A l'époque coloniale, cette structuration sociale a connu certaines modifications, les européens nouvellement installés se sont transformés désormais, en les nouveaux détenteurs du pouvoir, de la ville et de son organisation : **la recomposition de l'espace médinal** est un aspect de **réadaptation de l'urbain** à la culture et aux spécificités du vécu européen.

Au début de la colonisation, la population autochtone a vu sa vie économique s'amoinrir, et sa population mise à l'écart dans la partie sud de la médina au niveau du quartier traditionnel Souika. La communauté israélite, quant à elle, est passée dans la communauté européenne grâce au décret Crémieux de 1870 [28].

Après la deuxième guerre mondiale, des changements ont commencé à s'opérer notamment dans les traditions et le mode de vie de la population algérienne, essentiellement dus à l'évolution de l'instruction arabe et française. Une minorité intellectuelle a pu investir les tissus coloniaux et de plus en plus d'algériens ont quitté leurs costumes traditionnels pour enfiler des vêtements modernes ; c'est dans cette forme des apparences que l'on peut déterminer la formation de **nouvelles couches sociales** et les mutations subies par la population autochtone dans **leurs besoins** comme dans **leurs perceptions** de la vie en communauté et des espaces urbains.

A cette même époque, le monde rural a connu des affaiblissements dans leurs productions, en plus de l'insécurité suite aux premières luttes de libération. Ceci a donné lieu à un large exode rural et une algérianisation des premiers districts européens de la médina (quittés par les usagers européens pour les nouveaux faubourgs), ainsi se sont entamées les premières transformations de réappropriation et de réadaptation des espaces existants.

La question d'habitat pour la population algérienne ne faisait pas priorité dans les préoccupations du colonisateur, si bien que les algériens s'entassaient dans leurs quartiers traditionnels dans des conditions de vie lamentables, même le départ des colons de la médina n'a pas dédensifié leurs espaces. Entre les deux guerres mondiales, des projets d'habitat pour les algériens ont commencé à voir le jour, on leur a réservés des cités de recasement et un habitat à moyens modérés avec des conditions minimales d'habitabilité. Loin de solutionner les problèmes d'habitat, on a vu apparaître les premiers bidonvilles.

Après l'indépendance, l'installation en ville était devenue pour les ruraux une primauté, au-delà de rechercher du travail et de meilleures conditions de vie, la ville représentait le lieu de modernité, avec le sentiment de prestige et tout ce que cela peut inclure : les relations, les

divertissements, la culture, la scolarisation pour leurs enfants, en un mot elle était devenue un droit et une dignité. C'est ainsi qu'un impressionnant exode rural vers Constantine s'est manifesté à la période post-indépendance **provoquant un renouvellement social** : les citadins constantinois se sont substitués aux européens en s'implantant dans leurs demeures, les ruraux déjà installés ont investi les habitations de la médina et enfin les nouveaux arrivants se sont trouvés contraint de s'installer dans les bidonvilles et dans un habitat précaire et illicite. Le taux d'exode avait atteint en 1966 les 3%, pour ensuite chuter durant les années 1970 aux environs de 1% [23]. Aujourd'hui ce phénomène s'est nettement ralenti, car de nombreux efforts ont été élaborés pour équiper les villages qui entourent la ville de Constantine et améliorer les conditions de vie là-bas.

La cohabitation de deux modèles foncièrement différents : le modèle traditionnel (médina) et le modèle exogène imposé par la colonisation a provoqué la **décadence des tissus traditionnels**, mais aussi **des réappropriations et transformations** au niveau des tissus coloniaux pour les faire adapter aux exigences et traditions de la société algérienne qui les a investis. Cette situation paradoxale est allée jusqu'à bouleverser et conditionner la donne sociale, ainsi **de nouvelles demandes régissent la société constantinoise contemporaine** : apparition de nouveaux besoins, l'introduction de la voiture, le changement dans les modes d'habiter et de perception de l'urbain. L'agencement de ces facteurs à quelques autres (d'ordre démographique, crise de logement, introduction de la modernité et de l'industrialisation) ont fait opter les autorités publiques pour des modèles urbains importés (les grands ensembles et les ZHUN) qui se sont étendus le long des axes de communications de la ville, mais faute de moyens et dans la rapidité d'exécution, ses modèles n'ont pas pu répondre aux exigences d'une vie urbaine de qualité pour les usagers.

Cette conjoncture des choses a fait apparaître beaucoup de **contradictions** et **d'inadaptations dans la relation usagers – espaces** : pratiques illicites, dégradations volontaires, transformation de l'existant de façon inadaptée par rapport aux règles de l'urbanisme, mais aussi **la ségrégation des habitants** des quartiers pauvres et leur retranchement dans leurs zones dégradées qualifiées de malfamées, la séparation des couches sociales a créé **une fragmentation urbaine**.

Néanmoins, la population constantinoise a développé **de nouvelles formes d'urbanité**, des représentations que la population a adoptée en fonction des espaces dans lesquelles elle s'est retrouvée. **La pratique des espaces urbains parfois illégale reflète donc un aspect du vécu de**

cette société, leur réalité socioculturelle, cela révèle en fait l'existence d'une dynamique interactive.

X-2-3-2. La participation, concertation et le rôle de la société civile : des tendances annoncées et gênées.

La participation et la concertation de tous les acteurs de la ville et de ses habitants est une option qui remonte à la période de prise de conscience dans la planification urbaine en Algérie (voir p : 212), elle apparaît donc comme une phase déterminante dans l'élaboration du PDAU, fixée par une durée et consolidée par une enquête qui devrait être encadrée par un commissaire enquêteur [30]. Elle a pour objectif de transmettre les avis et les objections des habitants et associations concernées, mais elle reste tout de même méconnue dans nos pratiques, à cause **des méthodes peu médiatiques adoptées voir recherchées**.

Ce qu'on peut également citer à ce niveau, c'est l'absence d'une société civile capable d'exécuter un contre pouvoir à Constantine, mais aussi à travers toute l'Algérie. Le fait n'est pas dû à une inconscience de la part des citoyens, car nul ne peut rester indifférent aux problèmes confrontés chaque jour tels que : pollution, nuisances, croissance urbaine incontrôlée...etc. mais, c'est plutôt le fait que la société algérienne a du mal à se structurer et se polariser vers des intérêts en commun [31]. Le mouvement associatif a pourtant connu dernièrement un élan considérable à Constantine, mais celui-ci parviendra-t- il réellement à s'imposer pour porter des revendications ? Car sans adhésion à une telle dynamique le mouvement associatif ne portera pas ses fruits.

Malheureusement dans un contexte pareil, seuls les revendications de violence, de barrage de routes et de saccage des institutions étatiques alarme les décideurs politiques et les poussent à répondre favorablement aux doléances du peuple. Ce qui encourage et multiplie ce genre de manifestations au grand désarroi des habitants qui ont à perdre leur quiétude et leur sécurité en milieu urbain.

Conclusion :

La ville est avant toute chose le **cadre de vie du citoyen**, son lieu d'expression, elle représente des espaces de rencontre et de convivialité entre les différentes catégories de la société. Constantine, comme bon nombre de villes à l'époque contemporaine, connaît et développe des fléaux qui entravent cette logique, l'ampleur de la marginalisation, de l'exclusion, de la pauvreté, de la violence et de toutes les inégalités deviennent déplorables, résultat : la ville est fragmentée, disséquée.

Dans l'éternelle **quête de la ville égalitaire**, on a tendance à oublier que cet aspect est difficile à atteindre, cela relève de l'**utopie**. En effet, après avoir parcouru les structures sociales qui ont composé la ville de Constantine, on s'est aperçu qu'il n'y a jamais existé de parfaite égalité entre les couches sociales, **une ségrégation nette sépareit entre** : citadins et barranis, entre musulmans et israélites, puis entre musulmans et européens, mais aussi entre beldis (citadins) et néo citadins, entre riches et pauvres...etc. Même à la période de l'occupation romaine on séparait les communautés romaines et autochtones (voir carte N° VII-1). Mais alors pourquoi fait-on toujours référence à la ville traditionnelle (à la ville ancienne) lorsqu'il s'agit de cohésion sociale ?

Loin d'être égalitaires, les compositions urbaines anciennes (médina, ou ville coloniale) reflétaient pourtant **une harmonie** entre l'espace et son usager, une sorte de respect entre contenu et contenant, chose qu'on a perdu dans les productions urbaines contemporaines et qu'**on veut retrouver par 'un retour à la ville'**.

Prendre en considération les pratiques de l'espace urbain (les nouvelles pratiques) revient à dépasser la version normative de l'urbanité [32], c'est aussi permettre aux habitants de réaliser leurs aspirations, car ils véhiculent une dynamique et de véritables stratégies vers une urbanité convergente en de nouveaux points de la ville, ils ont une compétence à produire **une nouvelle urbanité**.

Conclusion du chapitre : Pourrait-on parler d'un développement durable pour Constantine ?

Repenser la ville, son devenir et celui de son environnement urbain et naturel semble devoir passer par une révision des contextes politiques et décisionnels, économiques et sociaux. Le développement durable (voir partie I, chapitre VI, pp : 100–101), de part ses objectifs de conciliation entre un respect de l'environnement, un développement économique, une équité sociale et une qualité de vie pour les habitants, paraît s'adapter parfaitement à la logique de reconsidération de l'urbain. Est-ce qu'une telle approche pourrait avoir un avenir à Constantine ?

L'Algérie est signataire de toutes les conventions internationales consacrant le développement durable comme ligne de conduite et perspective de tout projet de développement. Le développement durable apparaît donc, dans la législation algérienne, et l'on conçoit à lui consacrer prochainement [33] des directions à travers l'ensemble des wilayas du pays.

Les problèmes rencontrés à Constantine, à l'instar de la majorité des villes algériennes, sont d'ordre environnemental, de déséquilibre économique et de pauvreté, de marginalisation sociale, et l'ensemble se pose de manière accrue. Les solutions appliquées jusque là ont toujours

été disparates (dans le temps et dans l'espace), sectorielles et sans combinaisons transversales, en plus d'être spontanées, ponctuelles et sans vision globale. Le développement durable sembler être une solution idéale, pourtant il se heurte à Constantine, comme en Algérie à de nombreuses contraintes à différents niveaux.

Ainsi le contexte politique, économique et social qu'on a analysé dans un paragraphe précédent pour notre cas d'étude, présente de **sérieuses entraves à l'application d'un développement durable pour la ville**. Ceci est d'autant plus vrai si l'on se réfère aux expériences passées et qui ont confirmé l'inadaptation des modèles de développement, importés et appliqués intégralement, aux réalités de la société algérienne. **Cette inadéquation ne rend pas compte de la défaillance du modèle en lui-même, mais de la manière dont il imposé au contexte existant.**

Il est évident qu'aucune solution ne peut provenir du néant, elle doit être inspirée, l'essentiel est que le plus grand consensus soit rassemblé autour d'elle et soit en fonction de **son contexte**.

Ainsi le développement durable ne doit pas être considéré comme un but en soi, un discours que nous devons absolument adopter, mais il devient plutôt **une direction à prendre pour tenter de rétablir un bien être, une justice sociale, un respect de la nature et de l'homme, par des actions appropriées aux conditions qui se présentent**. Ce n'est que de cette façon que l'on pourra envisager une stratégie de remise à niveau axée sur le développement durable pour la ville.

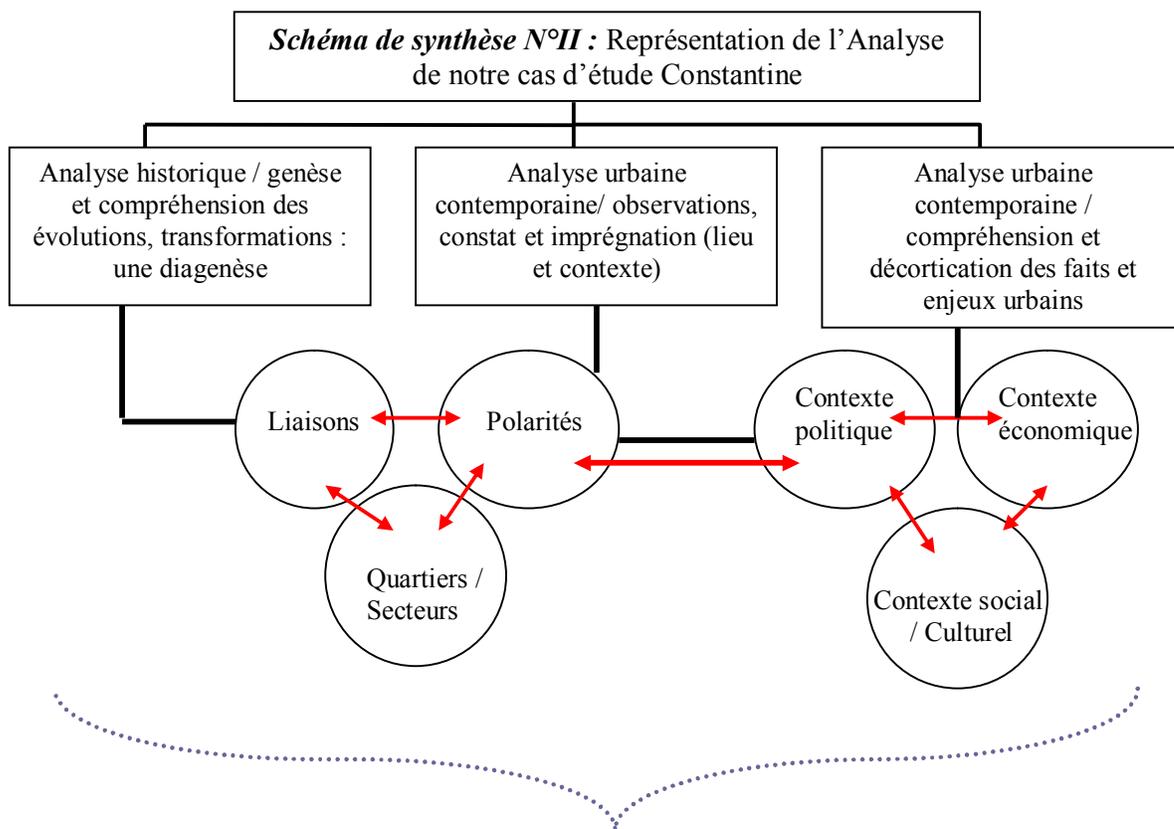
Les références :

- [1] : SAHRAOUI, Badiâa. « La médina de Constantine héritage et vitalité économique », Mémoire de Magister (option urbanisme), Sep 1988, p p : 75 – 89.
- [2] : Direction de l'urbanisme de la wilaya de Constantine, Synthèse du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (Groupement d'Urbanisme), approuvé par décret exécutif N°98 – 83 du 25 Février 1998.
- [3] : « La vieille ville enfin classé monument historique », In : Journal, Le quotidien d'Oran, Mardi 13 Avril 2004, p : 13.
- [4] : BOUDJABI, N, H. Entretien directif avec M^r BOUMAUCHE, N. Responsable de la cellule de la réhabilitation et de la sauvegarde de la médina de Constantine, transmission de données de l'année 2004, Constantine, Mai 2004.
- [5] : DJEKHAR, Naima. « Vieille ville de Constantine : Le master plan pour la sauvegarde de ce patrimoine millénaire ». In : Journal, Liberté, Lundi 29 septembre 2003, p : 9.
- [6] : KHELLAF, Abdelhafid. « La ville coloniale et sa réappropriation en Algérie, cas de Constantine ». Mémoire de Magister (option urbanisme), 2003, p p : 133 – 145.
- [7] : ELBSSI, Ahmed. « Réhabilitation des immeuble coloniaux : une opération inscrite dans la durée », Reportage du Journal El Acil / Algérie, Lundi 23 Février 2004, p : 3.
- [8] : NACER, Lynda. « Le casse-tête des logements menaçant ruine à Constantine : la hantise du 11 avenue Souidani Boudjemâa ». Liberté Algérie : Dimanche 11 Janvier 2004. p : 9.
- [9] : BOURENI, M S. « Ce a quoi serviront les hectares des bidonvilles rasés ». Le quotidien d'Oran, Jeudi 28 Août 2003. p : 9.
- [10] : BOUDJABI, N, H. Entretien directif avec les responsables des services d'amélioration urbaine de la Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine, Mai 2004.
- [11] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Bilan diagnostic et orientation d'aménagement, Phase N°1 : Diagnostic de la wilaya. 1994
- [12] : MADANI, R. « Un tramway pour la ville des ponts », El Acil / Algérie, Jeudi 26 Février 2004.
- [13] : Idem.
- [14] : BOUDJABI, N, H. Entretien directif avec Amireche Nacéra, services d'amélioration urbaine de la Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine, Mai 2004.

- [15] : SAIDOUNI, Maiouia. « Eléments d'introduction à l'urbanisme (histoire – méthodologie – réglementation) », Ed : Casbah, Algérie 2001, pp : 201 – 213.
- [16] : KHELLAF, Abdelhafid. 2003, Op. Cit. pp : 59 – 62.
- [17] : SAHRAOUI, Badiâa. Sep 1988, Op. Cit. pp : 68 – 75.
- [18] : Synthèse du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (Groupement d'Urbanisme), Op. Cit.
- [19] : SEDJARI, Ali. « Aménagement du territoire et développement durable: Quelles intermédiations? » Ed : l'Harmattan, 1999, pp : 243 – 253.
- [20] : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, ANAT. Op. Cit.
- [21] : SAIDOUNI, Maiouia. Algérie 2001, Op. Cit. pp : 145 – 150.
- [22] : « Economie informelle : l'état impuissant / le CNES tire la sonnette d'alarme ». Synthèse au journal El Acil, Lundi 14 Juin 2004, p : 3.
- [23] : SAIDOUNI, Maiouia. Algérie 2001, Op. Cit. pp : 219 – 220.
- [24] : SEDJARI, Ali. 1999, Op. Cit. p p : 243 – 253.
- [25] : SAHRAOUI, Brahim Tewfik. « Peut il y avoir développement durable en Algérie ». Rapport apparu au Quotidien d'Oran, Dimanche 02 Mai 2004, p : 9.
- [26] : « Economie informelle : l'état impuissant / le CNES tire la sonnette d'alarme ». Synthèse au journal El Acil, Lundi 14 Juin 2004, p : 3.
- [27] : PAGAND, Bernard. « La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine », Thèse Doctorat 3^{ème} cycle, 1989. p p : 195 – 231.
- [28] : Idem, p: 214.
- [29] : DJOUADI, Chafia. « Les espaces extérieurs dans les grands ensembles de Constantine, la perte de l'urbain », Mémoire de DEA en sociologie, Département de Tours, 1994.
- [30] : SAIDOUNI, Maiouia. Algérie 2001, Op. Cit. p p : 152 – 153.
- [31] : SAHRAOUI, Brahim Tewfik. 2004, Op. Cit. p: 9.
- [32] : HAUMONT, Nicole. LEVRY, Pierre. BRUN, Jacques. « La ville éclatée : quartiers et peuplement », Collection : Habitat et société, Ed : l'Harmattan, 1998. p p : 69 – 86.
- [33] : SAHRAOUI, Brahim Tewfik. 2004, Op. Cit. p: 9.

SYNTHESE
DE LA PARTIE II

Synthèse :



Leurs interactions font la ville de Constantine

Dysfonctionnements, blocages, problèmes urbains divers, à travers l'ensemble de la ville / mais aussi émergence de dynamiques spontanées, parfois anarchiques et inappropriées ⇒ incohérence et inadaptation dans les contextes et enjeux, dysfonctionnement au niveau des interactions du système / incohésion et inharmonie d'ensemble



Nécessaire reconsidération de la ville dans sa globalité, en vue d'une remise à niveau à travers une stratégie d'ensemble adaptée au contexte Ū recomposition et reconstruction de la ville de Constantine sur elle-même.

Source : conception de l'auteur.

L'analyse des contextes politique, économique et social de la ville de Constantine, ont confirmé que la ville est un véritable système complexe, composé de sous systèmes dont l'interaction se traduit par des faits vécus et des réalités matérielles.

Ainsi donc, la triade quartiers – liaisons – polarités est régie par un système plus complexe : les conditions de gestion et décisions politique, économique et sociale de la ville ; l'enchevêtrement et l'emmêlement de ces ensembles lui donne une très forte complexité (voir schéma de synthèse N° II). Vouloir traiter et reconsidérer l'urbain s'attache à accorder à chaque particule son intérêt.

A Constantine, l'interaction de ces différents contextes révèle l'existence de nombreux dysfonctionnements et problèmes urbains, mais aussi l'émergence de dynamiques, bien que timides et spontanées, mais spéculatrices de changement et de renouveau urbain.

Envisager une remise à niveau de la ville passera indéniablement par **une stratégie globale qui prendrait en charge des actions ponctuelles sur différents fronts** (renouveau politique, redéploiement économique et redécouverte d'une cohésion sociale) pour assurer un minimum d'harmonie, d'équité et une amélioration de la qualité de vie pour les usagers.

De tels objectifs reflètent dans une certaine mesure les principes d'un développement durable. Le devenir de celui-ci dans un contexte tel que Constantine s'attache à l'identification des actions et décisions adéquates pour pouvoir améliorer Constantine d'aujourd'hui et peut être promouvoir une ville de demain.

PARTIE III

ANALYSE ANALOGIQUE

D'autant que, notre volonté ne se portant à suivre ni à fuir aucune chose, que selon que notre entendement la lui représente bonne ou mauvaise, il suffit de bien juger, pour bien faire, et de juger le mieux qu'on puisse, pour faire aussi tout son mieux, ... Et lorsqu'on est certain que cela est, on ne saurait manquer d'être content.

*René Descartes
« Discours de la méthode »,
In le renouvellement urbain analyse :
systémique (Olivier Piron).*

Introduction :

Au courant de cette étude on a tenté, au premier abord, d'établir une compréhension de la tendance de reconstruction des villes sur elles mêmes et de cerner les concepts, les enjeux et les différentes dimensions se rapportant au phénomène. Ensuite on s'est penché sur l'analyse de notre cas d'étude (à savoir la ville de Constantine), pour établir un état des lieux de cette ville, mettre le point sur les dynamiques négatives et les blocages que vivent ses secteurs pour essayer de découvrir les vecteurs susceptibles d'enclencher une stratégie de renouvellement de la ville. Mais avant d'envisager toute action ou proposition, on s'est attaché à mettre au point une analyse de certains exemples. L'objectif qui émane de cette analyse analogique est de connaître les actions et les stratégies engagées dans la perspective de ville renouvelée : Quelles actions, quelles opérations poursuivies et quels principes ? Comment envisage-t-on la remise à niveau de toute une ville ? Quels sont les secteurs et les axes privilégiés dans une telle entreprise ? Comment aborde-t-on les difficultés ? L'idée est de faire un aperçu global à travers des actions concrètes réfléchies et appliquées à un contexte bien déterminé. En résumé de toutes ces interrogations on peut dire que l'objectif principal de cette analogie reste l'ouverture d'un champ d'inspiration.

Dans la partie qui suit, on va faire référence à quelques expériences à travers le monde, plus particulièrement 03 exemples qui sont : l'expérience de l'Amérique Latine ; on a opté pour la ville Brésilienne Curitiba. L'expérience Maghrébine, à travers le cas de Rabat, et finalement l'expérience Française par l'exemple de Paris.

On a délibérément choisi des villes ayant des contextes différents pour avoir une vision aussi globale que riche :

- Curitiba, ville brésilienne, ville du monde en voie de développement, qui lutte contre ses crises urbaines par des actions parfois simples, peu coûteuses et innovantes. Cette ville a su se frayer un chemin pour être reconnue à l'échelle internationale comme ville viable, respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie pour ses habitants.
- Le Maroc à travers la ville de Rabat, représente une référence proche de notre cas d'étude, d'un point de vue géographique mais aussi culturel et culturel. Constantine et Rabat ont en commun une histoire congénère faite de conquêtes successives et de colonisation. Elles ont toutes deux une médina (même si celle de Constantine a connu des transformations beaucoup plus profondes), composante importante de l'urbain. De façon générale les deux contextes sont relativement similaires.

- La France, représentée par l'exemple de Paris, fait parti du monde développé, et dont les expériences ont de tout temps influé les villes en voie de développement. Cette influence est très ressentie lorsqu'il s'agit de deux pays comme la France et l'Algérie qui ont vu leurs deux destins se croiser pendant plus de cent ans.

CHAPITRE XI

***« L'EXPERIENCE DE
L'AMERIQUE LATINE :
Curitiba, une ville viable »***

Présentation :

Curitiba est une ville brésilienne de 1.500.000 habitants, elle est la capitale de l'état du Parana, région essentiellement agricole au sud du Brésil (voir carte N° XI-1). Durant les années 70 à 80, Curitiba a connu une large croissance physique, mais aussi économique et démographique, elle était devenue alors un centre industriel et commercial important. Comme toute les villes du monde en développement, cette ville souffrait de problèmes inhérents justement liés à l'expansion rapide qu'elle a connu (voir carte N° XI-2). En effet la population de Curitiba s'est fortement accrue se triplant en l'espace de 25ans. Ceci a donné lieu à une forte prolifération de bidonvilles [1] et donc à une immense population marginalisée et pauvre.



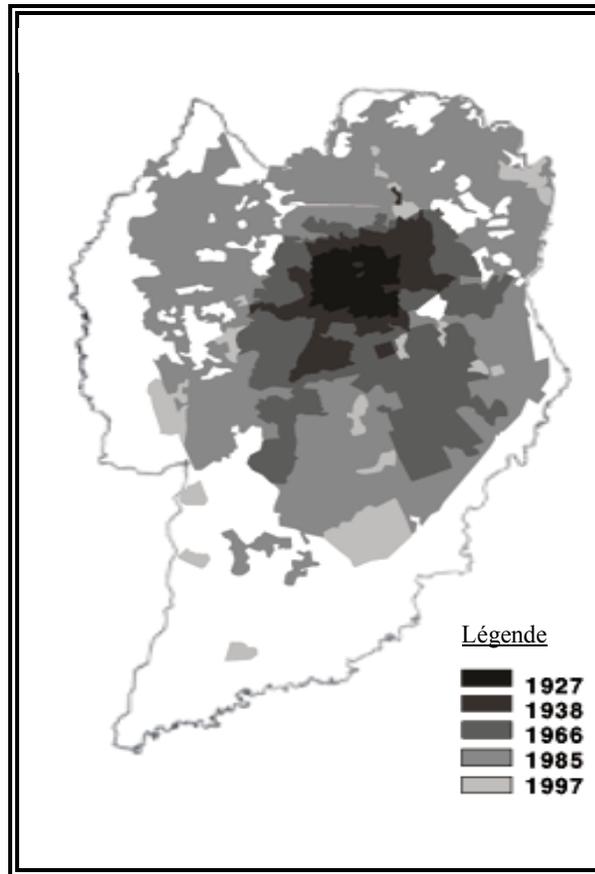
Source : <http://www.jumoreau.free.fr>

Carte N° XI-1 : Situation de Curitiba / Brésil.

Malgré ce bilan assez désavantageux pour la ville de Curitiba, celle-ci a quand même vécu dernièrement des améliorations très significatives en rapport à sa qualité de vie. Plus que ça, la ville est carrément devenue une référence en matière de développement 'viable' [2], elle est réputée sur la scène internationale pour être une ville écologique et durable.

Cette situation, Curitiba ne l'a pas eu grâce à un certain nombre d'excellents projets entrepris ici et là à travers son territoire, **la clé de son succès est la stratégie cohésive sous-jacente- avec l'accent mit sur l'amélioration de la vie des habitants et sur la planification intégrés qui soutient tous ses projets** [3]. On compte parmi ses objectifs spécifiques :

l'inclusion sociale, l'accessibilité, les équipements collectifs, la transparence urbaine et la durabilité environnementale pour la ville et l'agglomération métropolitaine.



Source : [http:// www.scielo.br/scielo.php](http://www.scielo.br/scielo.php)

Carte N°XI-2 : Évolution urbaine de Curitiba

La vision stratégique qui informe tous les aspects de Curitiba est articulée par son ancien maire, Jaime Lerner, (actuellement gouverneur du Parana) un visionnaire qui a piloté la **transformation de la ville** [4]. La principale préoccupation des initiateurs du projet de Curitiba sous l'impulsion de Lerner a été d'**associer croissance économique, développement social et protection de l'environnement**, c'est-à-dire définir des actions dans l'esprit d'un développement durable. Lerner avait participé donc, à l'élaboration du plan d'ensemble (**master plan**) de la ville en 1965[5]. La même année, Lerner et ses collègues ont fondé l'**Institut pour la Planification Urbaine de Curitiba (IPRUC)** comme agence indépendante destinée à surveiller et mettre en œuvre la planification.

Une **stratégie claire**, guidée par **une vision du Curitiba de l'avenir**, et la création d'une agence chargée de surveiller sa mise en œuvre ont fait que des décisions plus modestes prises au cours des années et dans le cadre de **nombreux programmes individuels** ont **convergé** dans **une ville** qui est un modèle d'urbanisme écologique et centré sur les habitants.

XI-1. La politique de Lerner à Curitiba :

« Il n'y a pas d'entreprise plus noble que l'effort pour réaliser un rêve collectif. Quand une ville accepte pour mandat la qualité de vie ; quand elle respecte les habitants qui y vivent ; quand elle respecte l'environnement ; quand elle se prépare à accueillir les générations futures, la population partage la responsabilité de ce mandat, et cette cause partagée est la seule d'atteindre ce rêve collectif ». Jaime Lerner ⁽¹⁾.

L'architecte Jaime Lerner et pendant son mandat de maire s'est attaqué aux problèmes de la ville en engageant de vastes politiques et en faisant : Du développement durable et de la participation des citoyens les principes régisseurs de la vie quotidienne à Curitiba, et de l'environnement une priorité.



Source : [http:// www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

Photo N°XI-1 : Vue d'ensemble sur Curitiba

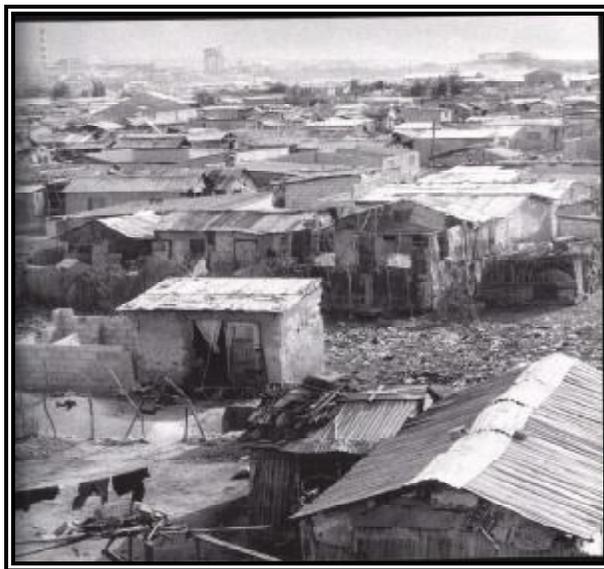
La stratégie qu'il a menée est assurée par l'articulation de nombreuses actions sur différents domaines et c'est justement ce qui la rend unique ; dans le sens où elle maximise l'efficacité et la productivité des transports, de l'aménagement du territoire et du développement du logement en les intégrant de sorte qu'ils se soutiennent réciproquement pour améliorer la

qualité de vie des habitants de la ville. Ceci renvoie au fait que les habitants ont été pris en compte dans n'importe quel domaine de l'urbanisme à Curitiba et ce depuis des années.

XI-1-1. Bidonvilles et populations marginalisées : les solutions de Lerner.

La population urbaine mondiale est composée à moitié de gens ignorant tout de la ville, le bidonville étant leur première et seule expérience de la vie urbaine moderne[6]. Ces implantations ont tendance à se faire sur des terrains inondables ou sur des pentes instables ce qui les rend vulnérables aux catastrophes naturelles, mettant une large population en danger et qui de surcroît souffre de désagréments tels que : pollution, manque d'équipements les plus rudimentaires (égout, électricité,...). Curitiba faisant partie des villes en voie de développement vit cette situation, celle d'une grande prolifération de l'habitat de fortune abritant une large population. Cette population a besoin de sources d'énergie sûres, de système sanitaire, de système d'évacuation, de transports publics,d'une amélioration de leur vie

Dans ce contexte, Lerner a fait preuve d'une grande cohésion sociale et d'esprit pour transformer Curitiba en ville viable et peu coûteuse en faisant participer concrètement les habitants, notamment les populations fragiles. Le principe est d'aider ces implantations irrégulières en **encourageant l'auto-assistance**, et en **fournissant direction technique, financements peu coûteux et soutien politique** [6].



Source : réf. [6]

Photo N°XI-2 : Les bidonvilles de Curitiba.

Les bidonvilles de Curitiba étaient confinés aux berges des rivières de la ville, manquant de vraies routes, les ordures n'étaient pas ramassées formant d'énormes monticules en plus des odeurs qui se dégagent et de la pollution visuelle : pas de végétation, égouts sauvages... en bref une situation des plus alarmantes. Lerner lança donc une série de programmes visant l'implication de cette catégorie de la société pour résoudre le problème :

- Construction de centres commerciaux réservés pour les habitants chômeurs en leur permettant de vendre leurs produits artisanaux.
- Obtention de nourriture, éducation, soins médicaux en échange d'un travail artisanal.
- Les habitants eux mêmes ont procédé à la pose de leurs réseaux d'approvisionnement en eau, leurs égouts, les câbles...etc.

Cette approche initiée par Lerner se révèle intéressante d'un point de vue économique [6] puisqu'elle a permis à la communauté de garder la production et ses gains au lieu de servir à acheter des marchandises étrangères. Elle permet également à chaque communauté de créer des conditions de vie uniques qui répondent à leurs propres besoins culturels et économiques.

La stratégie de Lerner ne s'était pas limitée aux bidonvilles mais elle touchait **l'ensemble de la ville de Curitiba**.

XI-1-2. Donner la priorité aux transports publics :

Le premier axe du programme de Lerner pour l'ensemble de la ville a été celui des transports urbains : l'objectif était de développer l'utilisation des transports en commun afin d'améliorer la circulation dans la ville [7].

Les urbanistes engagés par Lerner ont opposé à l'expansion rapide une stratégie très simple. Curitiba est divisée en zones de telle sorte que ses gratte-ciel résidentiels et tertiaires longent les cinq axes majeurs dédiés aux transports publics : des voies spéciales ont été construites pour des bus à grande vitesse et à grande capacité circulant en surface pour un coût de 200 000 dollars le Km au lieu de 60 millions de dollars [6] pour un système souterrain traditionnel.



Source : <http://www.curitiba.pr.gov.br>

Photo N°XI-3 : 80 Km de voies de circulation sont exclusivement réservés aux bus.

Le réseau d'autobus se présente comme une toile d'araignée composée de cinq grands axes de circulation réservés exclusivement aux autobus, d'une longueur totale de 80 Km (voir photo N° XI-3). Chacun des axes comporte un terminal d'où partent des lignes transversales, qui relient les quartiers de la ville. A cette configuration sont greffées des lignes qui relient le centre à la périphérie.

Plusieurs facteurs ont contribué à rendre l'emprunt du bus particulièrement attrayant. D'abord, l'implantation de commerces et de services publics à proximité de chaque terminal, dans ce que l'on appelle les rues de la citoyenneté. Les promoteurs du projet ont aussi veillé à la qualité de service pour les utilisateurs : des abribus élégants, où l'on se procure le ticket, le prix du ticket couvre l'ensemble des coûts, à l'exception des infrastructures que la municipalité prend en charge.

Grâce à cet ambitieux programme, on a dénombré à Curitiba un fort accroissement dans le taux d'utilisation des autobus (1,2 voyages par jour et par habitant contre 0,7 auparavant) [7].

XI-1-3. La gestion des déchets :

Le ramassage sélectif des déchets existe dans le centre de Curitiba. Par contre les camions de ramassage ne peuvent circuler dans les voies étroites et accidentées des bidonvilles.



Source : [http// www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

Photos N°XI- 4 : Le tri sélectif des déchets recyclables collectés

Pour pallier à cette difficulté une idée originale a été adoptée : procéder à un échange de nourriture et de tickets de transport contre le ramassage des déchets. Les habitants des bidonvilles collectent des déchets recyclables ; en échange d'un kilo de déchets rassemblés et rapporter aux décharges locales, les gens reçoivent un kilo de nourriture, les enfants aussi peuvent participer à cette initiative et contre leur effort ont leurs donnent des jouets ou des fournitures scolaires [7]. Ces quartiers gagnent en hygiène, et leurs habitants disposent d'un appoint alimentaire non négligeable, tout en n'étant pas considérés comme des assistés.

Autre avantage est que la nourriture provient de surplus agricoles de petits paysans, qui trouvent ainsi un nouveau débouché à leur production [6]. Les déchets collectés sont triés et valorisés dans des centres spécialisés qui embauchent des personnes en difficulté.

Le succès de cette opération repose en partie sur une campagne de communication lancée par la municipalité sous le titre : *«des déchets qui ne sont pas des déchets»*. Ainsi 70% des déchets de la ville sont recyclés [7] et l'argent provenant de la vente des matériaux est investi dans des programmes sociaux.

XI-1-4. Une action en faveur de l'emploi et de l'aménagement du territoire :

Un autre axe d'action c'est la ligne pour l'emploi. La municipalité de Curitiba a voulu fournir des moyens financiers et des infrastructures aux personnes désirant créer leur propre entreprise [7]. Pour cela on a construit des routes, des écoles, des dispensaires, et des centres de loisirs dans des quartiers périphériques de la ville. Elle a aussi créé des Hangars de l'entrepreneur, où des créateurs d'entreprise bénéficient de la mise à disposition d'une aide et

d'un local pour apprendre à mieux gérer leurs activités. Les futurs entrepreneurs disposent de deux années pour faire leur preuve. Par ailleurs, des villages de l'emploi ont été créés rassemblant quinze à vingt constructions. Le projet ligne pour l'emploi comprend également des formations.

XI-1-5. Espaces verts :

Curitiba a la réputation de capitale écologique du Brésil, avec un réseau de 28 parcs et zones boisées représentant un cinquième de la ville [7]. Les entrepreneurs ont droit à un dégrèvement fiscal si leurs projets comportent un espace vert. Des eaux détournés vers des lacs dans des parcs ont résolu des problèmes d'inondation, tout en protégeant les fonds de vallée et les bords des rivières et en servant de barrières à l'occupation illégale ; et aussi en produisant une valeur esthétique et récréative pour les milliers de personnes qui profitent des parcs de la ville. Suite au programme systématique de paysagisme, la ville offre 52m² d'espace vert par personne, contre 1m² en 1970, ainsi qu'un réseau de routes piétonnes et de pistes cyclables [7].

XI-1-6. La transformation des carrières abandonnées :

L'œuvre maîtresse de Curitiba et de la pensée de Lerner c'est la transformation de trois carrières abandonnées de la ville en centres culturels paysagés. L'architecte a passé commande de trois projets modestes mais culturellement très intéressants [6] :

1. Une carrière accueillant l'université de l'environnement ; installée à l'intérieur d'une structure circulaire construite avec des poteaux télégraphiques récupérés. Enseignants et enfants y poursuivent des cours spécialisés expliquant les principes et les résultats tangibles du développement durable.
2. La deuxième carrière, Lerner l'a transformée en un opéra vitré suspendu au dessus d'un lac avec pour toile de fond le paysage théâtral des parois de la carrière.
3. La troisième carrière est devenue aujourd'hui un auditorium naturel paysagé de 25.000 places pour accueillir les concerts et les festivals.

XI-1-7. Education et renforcement des capacités :

L'université ouverte créée par la ville, permet aux habitants de suivre des cours dans un grand nombre de différentes matières entre autres la protection écologique [7], moyennant des frais modiques. Des chances de formation sont également offertes aux jeunes issus des catégories marginalisées de la société, pour justement tenter de les réintégrer.

Conclusion du chapitre : L'expérience de Curitiba / entre limites et avantages.

Malgré l'ensemble des efforts qu'on a tenté tant bien que mal de résumer, les champs à explorer restent vastes, et tout ce qui a été entrepris n'est pas exempt de critiques. Il est souvent

reproché à cette expérience le manque de consultation de l'ensemble de la population, l'insuffisance d'implication des citoyens dans l'élaboration même des programmes. Ceci dit, il n'en reste pas moins que les actions engagées à Curitiba peuvent aider les autres villes du monde (en particulier en voie de développement) à dégager des pistes d'action pour contribuer à **une remise à niveau des villes tout en contribuant à un développement plus viable.**

L'expérience de Curitiba permet de constater que l'exécution d'une stratégie municipale avec une **gouvernance forte et cohérente**, en mettant l'accent sur les valeurs et les systèmes intégrés, peut réussir à harmoniser les actions des services de planification afin de réaliser des objectifs stratégiques. L'intégration, aussi des différents éléments du développement urbain a évité les problèmes associés au développement fragmentaire tels que : pollution, embouteillages...etc.

Lerner a tout simplement prouvé que des solutions créatives, bon marché axés sur l'amélioration du cadre de vie des habitants étaient parfaitement possibles. Cette initiative est parvenue à **renouveler Curitiba** en la rendant plus robuste que belle. Elle a aussi créé un **authentique esprit de participation citoyenne** et à souder les habitants à leur ville. Quand à l'énorme problème des implantations irrégulières à Curitiba, on l'a abordé depuis l'intérieur de la communauté et **intégrés à la matrice de planification urbaine.** Les facteurs clés qui ont optimisé la réussite de cette expérience et qui pourront constituer d'éventuelles perspectives pour notre cas d'étude (Constantine) sont :

- **Articulation** de fortes valeurs de base locales dans un plan d'urbanisme.
- Création d'une autorité municipale indépendante telle que l'**IPPUC** pour assurer la continuité et le succès, quels que **soit les défis politiques, économiques et sociaux.**
- Processus de planification intégrés et structurés de telle façon que les planificateurs en tous domaines connaissent **la stratégie** et travaillent avec une vision commune en élaborant **leurs plans ensemble.**
- **Participation** effective des habitants.
- Les implantations irrégulières ne peuvent être traitées de façon classique, mais leur installation doit être encouragée sur des sites où la capacité du sol à supporter une population (en terme d'eau, d'énergie et de résistance aux catastrophes naturelles) a été prouvée. Tout en leur apportant soutien technique et approvisionnement en équipements de base, et en faisant la promotion d'une **auto-assistance.**

Références :

- [1] : ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. (Traduit en Français par : GILBERT, Claudine. DURIAU, Jean.) « Des villes pour une petite planète », Ed : le moniteur, novembre 2000, Paris, pp : 78 - 82.
- [2] : BENOIT, Théo. DARRIGRAND, Alain. « Curitiba la ville écologique ». [En ligne] [http : // www.curitiba.pr.gov.br/](http://www.curitiba.pr.gov.br/) (consultation : mai 2004).
- [3] : MASARU HAYAKAWA, Luiz. « Orientation de l'urbanisme vers la durabilité à Curitiba (Brésil) », [en ligne], [http : // www.ippuc.org.br/](http://www.ippuc.org.br/) (consultation : mai 2004)
- [4] : Richard Rogers, novembre 2000, Op. Cit. pp : 82 – 87.
- [5] : MASARU HAYAKAWA, Luiz. [En ligne] Op. Cit.
- [6] : ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. novembre 2000, Op. Cit. pp : 82 – 87.
- [7] : BENOIT, Théo. DARRIGRAND, Alain. [En ligne], Op. Cit.

Citations :

- ⁽¹⁾ : LERNER, Jaime. In : GENEVALIK, « Progrès social à Curitiba : interview de Jaime Lerner », [en ligne] [http : // www.genevalik.org/](http://www.genevalik.org/) (Consultation : mai 2004)

CHAPITRE XII

**« *L'EXPERIENCE
MAGHREBINE :*
La remise à niveau de Rabat »**

Présentation : Rabat, une urbanisation tourmentée.

Dès l'époque coloniale, le Maroc s'était doté d'instruments d'urbanisme lui permettant de canaliser et de contrôler la croissance urbaine. De ce fait, la nature des instruments adoptés depuis cette époque, ont été dans leur grande majorité inspirés de l'expérience Française [1].

Rabat, capitale emblématique du Maroc, a opté bien évidemment pour ces instruments de planification urbaine, malheureusement elle se retrouve considérée à l'époque contemporaine comme étant une ville en Chantier, qui s'étend et se dégrade en même temps [2], ce sont ces deux mouvements qui l'ont travaillée et qui la travaille encore.

Cette ville a vu s'ériger, à deux reprises, des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU : outil de planification urbaine qui dresse pour un horizon temporel défini, ne dépassant pas 25 ans les grandes lignes de développement intégrés des agglomérations urbaines et leurs zones d'influence directe) [2], à deux époques différentes : le premier a été approuvé en 1972, le second en 1994. Les prévisions du premier SDAU s'étendaient jusqu'en 2000, malgré cela on a opté pour l'établissement d'un autre schéma avec toute la lourdeur qu'inclut l'opération au lieu de procéder à la révision du premier. Cet abord a donné lieu à un bon nombre d'interrogations de la part des urbanistes locaux et étrangers. La nature des deux schémas était relativement différente [2] :

1. Le SDAU de 1972 a été beaucoup plus une programmation de grands équipements qu'un plan de zoning. Après ce premier SDAU, Rabat a connu des extensions sous forme de lotissements publics, en plus d'opérations destinées au recasement des populations des bidonvilles. Paradoxalement, l'opération était accompagnée d'une importante prolifération de lotissements clandestins (vers les années 90 les recensements indiquaient un taux d'habitat clandestin de 45% de l'urbanisation de l'agglomération). De ce fait la ville a connu un large partage de sa population (une ségrégation matérialisée par la séparation des deux côtés de la rivière du Bouregreg).
2. Le second SDAU insistait sur les forces économiques qui portent l'habitat clandestin et tout le secteur informel, qu'il souhaite accompagner et soutenir. La volonté d'interdire, avec cette seconde planification, devient plus forte : pas de conurbation, pas d'extension à la verticale, protection des zones vertes...etc. il y a eu également la programmation de deux villes nouvelles.

Les deux SDAU ont suscité beaucoup de déception, l'ensemble des reproches convergent vers : le manque de suivi, de transparence, de concertation avec les élus, le manque de structure de gestion, trop de clientélisme...etc. La nature anticipative de ces deux documents n'ont pas

fait un bon écho dans un contexte de sous développement et de centralisme politique et administratif.

XII-1. La prise de conscience :

Pour pallier à la situation décrite précédemment la restructuration du système politico administratif devient plus qu'indispensable [3], et ce à travers une nouvelle démarche de reconsidération des tâches, leur nature, leurs partages, et d'instauration d'une véritable participation et négociation des programmes adoptés.

C'est dans cette perspective que la planification urbaine au Maroc a été accompagnée, durant ces dernières années, d'un processus de décentralisation qui vise à l'élargissement de la concertation et l'implication plus effective des acteurs locaux. Pour être efficace, cette décentralisation doit être accompagnée du renforcement de la capacité administrative et technique au niveau local, ainsi qu'une réadaptation de la batterie d'outils d'aménagements qu'elle hérite et qui a déjà marqué ses limites [3].

En 2002, le Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement (**MATUHE**) [3] lance une étude sur le système de la planification urbaine au Maroc dans le but de proposer un système de planification qui, à travers une vision unifiée gère de la manière la plus adapté et la plus cohérente l'ensemble des entités urbaines du territoire. En s'inscrivant dans cette nouvelle stratégie, la direction de l'urbanisme et de la construction a envisagé de développer une **nouvelle approche d'intervention spatiale** : il s'agit de la notion de **projet urbain**[3], un concept qui aspire, d'après le contexte, à rehausser davantage la qualité de vie urbaine, à s'ouvrir aux multiples acteurs (secteur privé, décideurs, société civile) et à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine et pallier les dysfonctionnements générés par la complexité et la rapidité du développement urbain.

Il ne s'agit pas, par ailleurs, de s'engager dans une politique de table rase mais au contraire de prendre en compte un patrimoine dans sa dimension urbaine, sociale et économique. En effet, une grande partie de l'existant a vieilli ou ne répond plus aux exigences actuelles et mérite donc d'être **requalifiée** et **renouvelée**. Il faudrait tout de même signaler qu'il n'est question ni d'opérations de restauration urbaine, ni de réhabilitation, mais plutôt **une action globale** qui prend en compte les **différentes composantes de la ville** : Renouveler un cadre urbain, développer l'économie locale, réduire les inégalités entre les populations.

L'étude en question est assortie de fondements qui font office de cadre référentiel pour permettre d'atteindre les objectifs escomptés [4] :

- **Une planification stratégique** ; elle consiste en la détermination des choix décisifs assurant le développement économique de la ville, en concertation avec tout les acteurs, avec une vision globale et cohérente entre l'ensemble des actions et politiques adoptées. Un esprit de **synergie** et de **cohésion** doit être la priorité de tous les concernés, mais pas seulement, il y aussi la diversité professionnelle à solliciter et les conditions opérationnelles à offrir.

Dans ce cadre, pour garantir la réussite des orientations gouvernementales; le département chargé de l'urbanisme a procédé à l'identification et à la localisation des terrains domaniaux collectifs, habous, municipaux susceptibles d'être urbanisés au niveau des principaux centres urbains. Aussi, dans cette même vision, et afin d'assurer la mise en œuvre de grands projets à travers le royaume et d'apprécier leur contribution à la mise à niveau de l'espace urbain à différentes échelles (locale, régionale et nationale), on a procédé à l'identification, par le biais des différentes agences urbaines, des grands projets urbains potentiels à l'échelle nationale. En sa qualité d'entité centrale la direction de l'urbanisme s'est chargée de constituer une base de données relative aux projets de requalification et de renouvellement urbains [5] (voir cartes N°XII-1, XII-2 et XII-3) dans l'objectif d'examiner les modalités et l'opportunité de leur mise en œuvre en dégagant les stratégies adéquates.

- **Un développement durable** ; dans le cadre d'une stratégie harmonieuse et réfléchie, il s'agit d'adopter une idéologie de développement durable, c'est-à-dire une préservation des ressources et une protection de l'environnement mais surtout le maintien d'une qualité de vie urbaine pour les habitants présents et pour les générations futures.

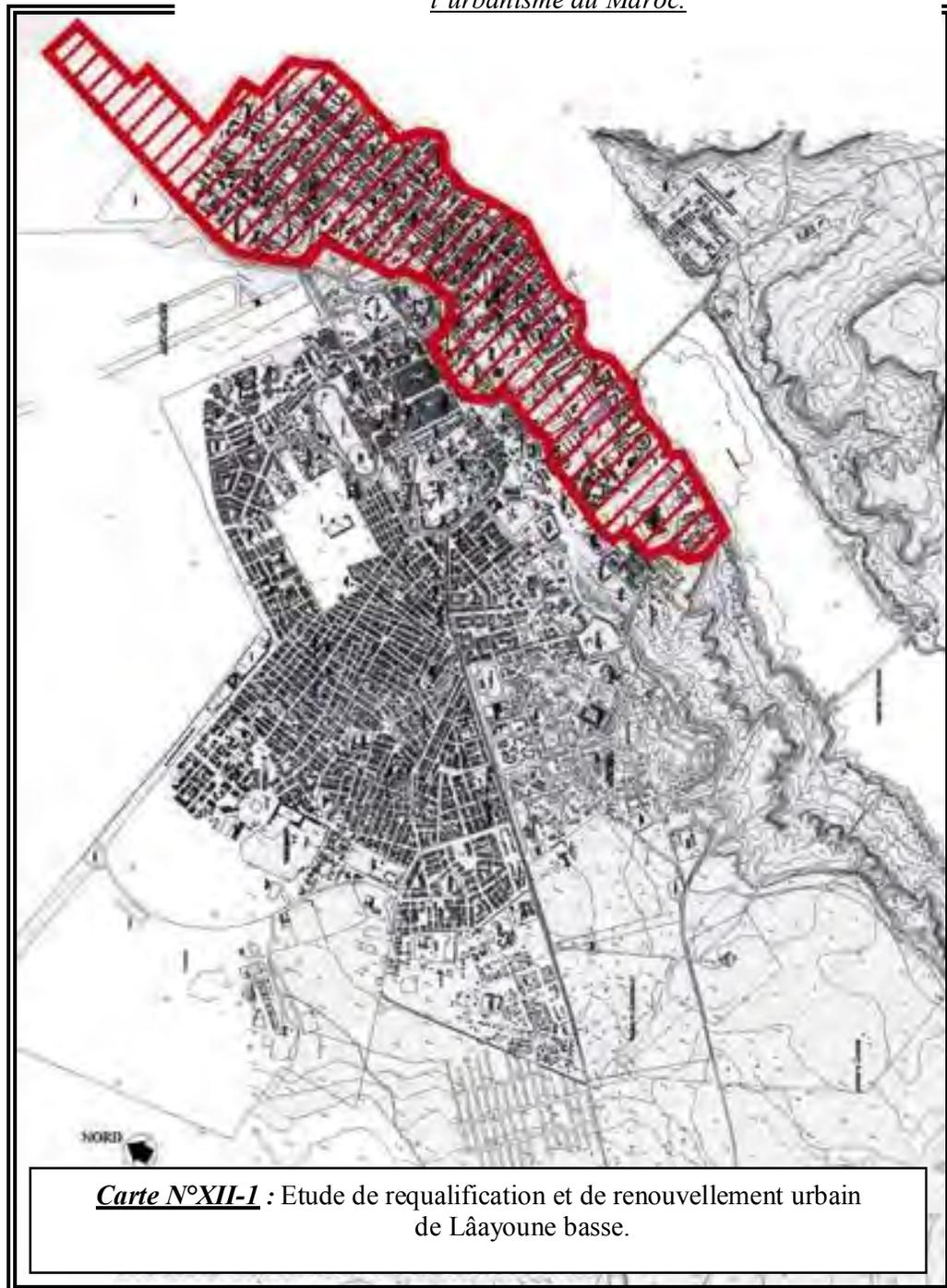
Ce type de planification a été appliqué avec succès dans plusieurs villes européennes et semble s'adapter au contexte Marocain, c'est pour cette raison que la direction de l'urbanisme a lancé au terme de l'année budgétaire 2002, cinq études de requalification et de renouvellement urbain (en correspondance à la base de données constituée) à travers tout le territoire marocain (voir carte N° XII-4)

Quand à Rabat, elle va constituer **une expérience pilote** en la matière [6], à généraliser ultérieurement pour l'ensemble du Royaume Marocain.

XII-2. Les grandes actions à entreprendre : Pour une remise à niveau de Rabat.

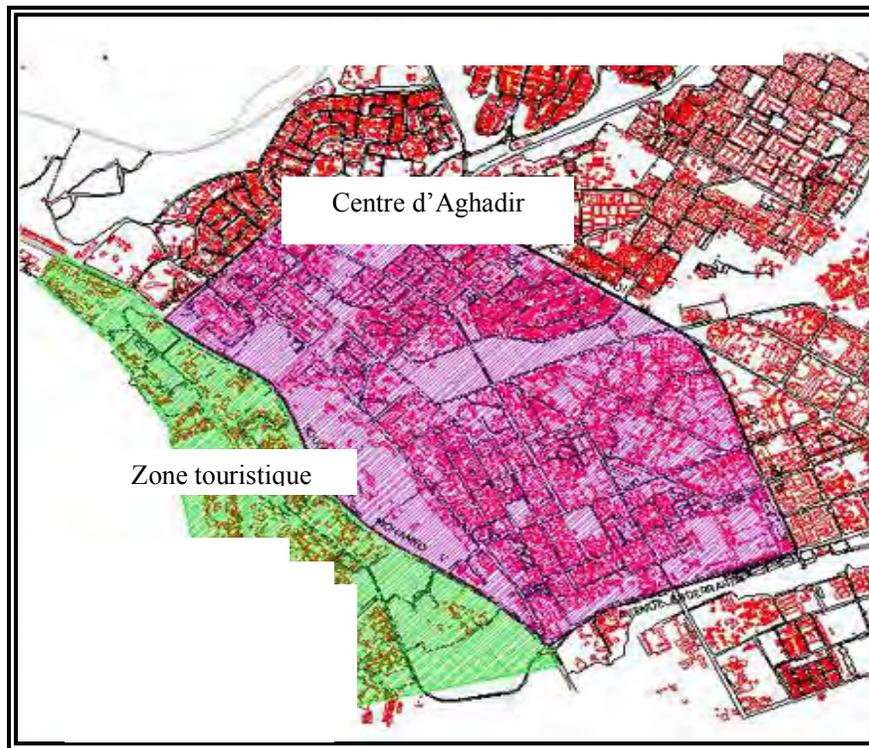
Mener une action globale sur l'ensemble de la ville est une opération assez délicate et difficile, c'est une action **qui recèle énormément d'enjeux**. Les présentes actions se limitent dans une première phase au centre ville ainsi qu'à certains sites névralgiques de la ville ; l'ensemble des actions se retrouve coordonné selon une stratégie globale.

*Les projets inclus dans la banque de données de la direction de
l'urbanisme du Maroc.*

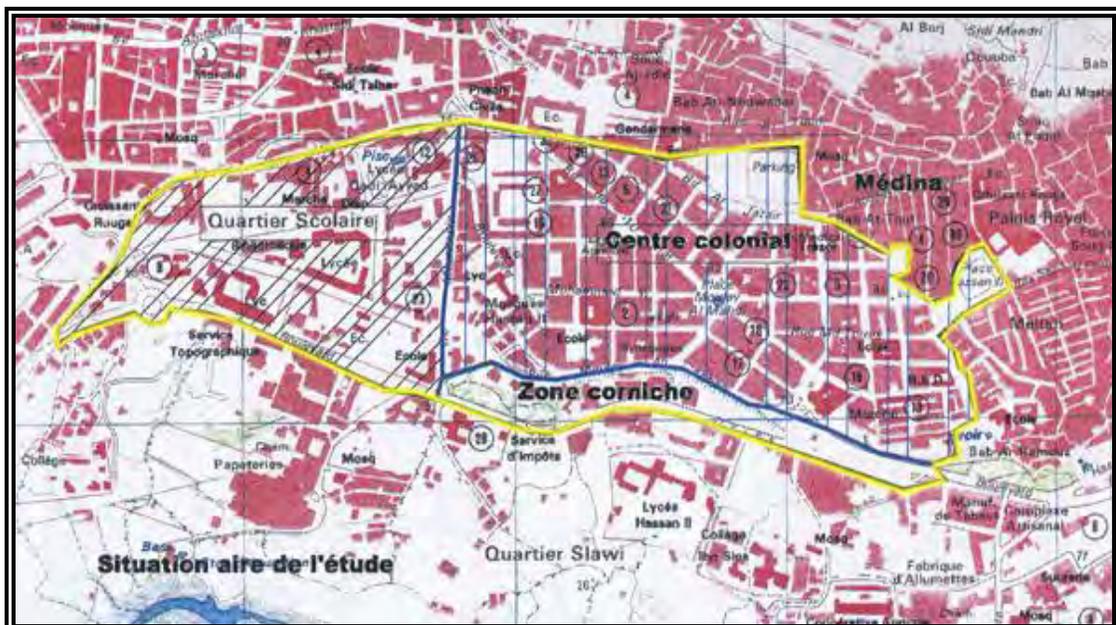


Source : www.marocurba.gov.ma

Les études de requalification et de renouvellement urbain lancé à travers le royaume Marocain visent généralement des zones urbaines déperies, dégradées et en quête de revalorisation économique et urbaine, en plus d'Agadir, de Tétouan et de Lâayoune base, il y aussi l'étude du pôle historique de Mekhnès, et la requalification de la zone industrielle de la ville de Safi.

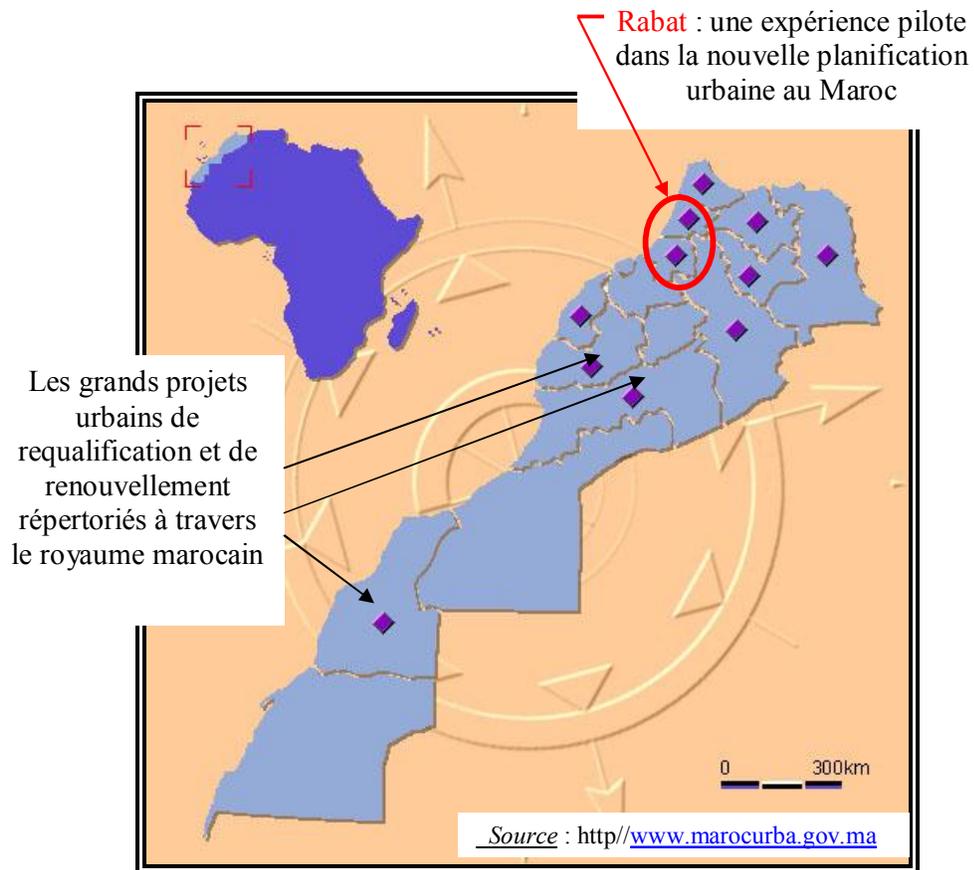


Carte N°XII-2 : Etude de requalification et de renouvellement urbain du centre d'Aghadir



Source : [http:// www.marocurba.gov.ma](http://www.marocurba.gov.ma)

Carte N°XII-3 : Etude de requalification et de renouvellement urbain du centre colonial de Tétouan.



Carte N°XII-4: Situation des principaux projets de requalification et de renouvellement urbains au Maroc.

Les opérations dont l'objectif est la remise à niveau de la ville de Rabat (voir carte N° XII- 5) sont les suivantes :

XII-2-1. Unir la ville : Couverture de la voie ferrée (gare Rabat –ville et Fal Oued Amer).

La voie ferrée est généralement considérée comme une rupture de l'urbain (voir photos N° XII-1 et XII-2). , en conséquence, les orientations des principaux objectifs de ce projet sont [6]:

- Pallier les dysfonctionnements de mobilité et de discontinuité urbaines engendrées par la traversée du chemin de fer en assurant une liaison physique fonctionnelle et paysagère entre les tissus situés de part et d'autre de la voie ferrée et entre le centre et l'Agdal.
- Injecter des équipements et des centres d'activité urbains en vue d'étoffer l'infrastructure existante et combler le manque ressenti à ce niveau.
- Réconcilier les citoyens avec la ville en leur permettant de **se réappropriier l'espace public**, en créant des allées vertes et des chemins piétons ponctués de placettes susceptibles de renforcer les liens sociaux et d'agrémenter les différents tissus urbains.

- Rehausser l'image de la ville afin de positiver son attractivité et ce, en recyclant l'existant et en améliorant et diversifiant les services rendus.



Photo N°XII-1 : 1^{er} tronçon de la voie ferrée extra muros (1^{ère} séquence) à couvrir.

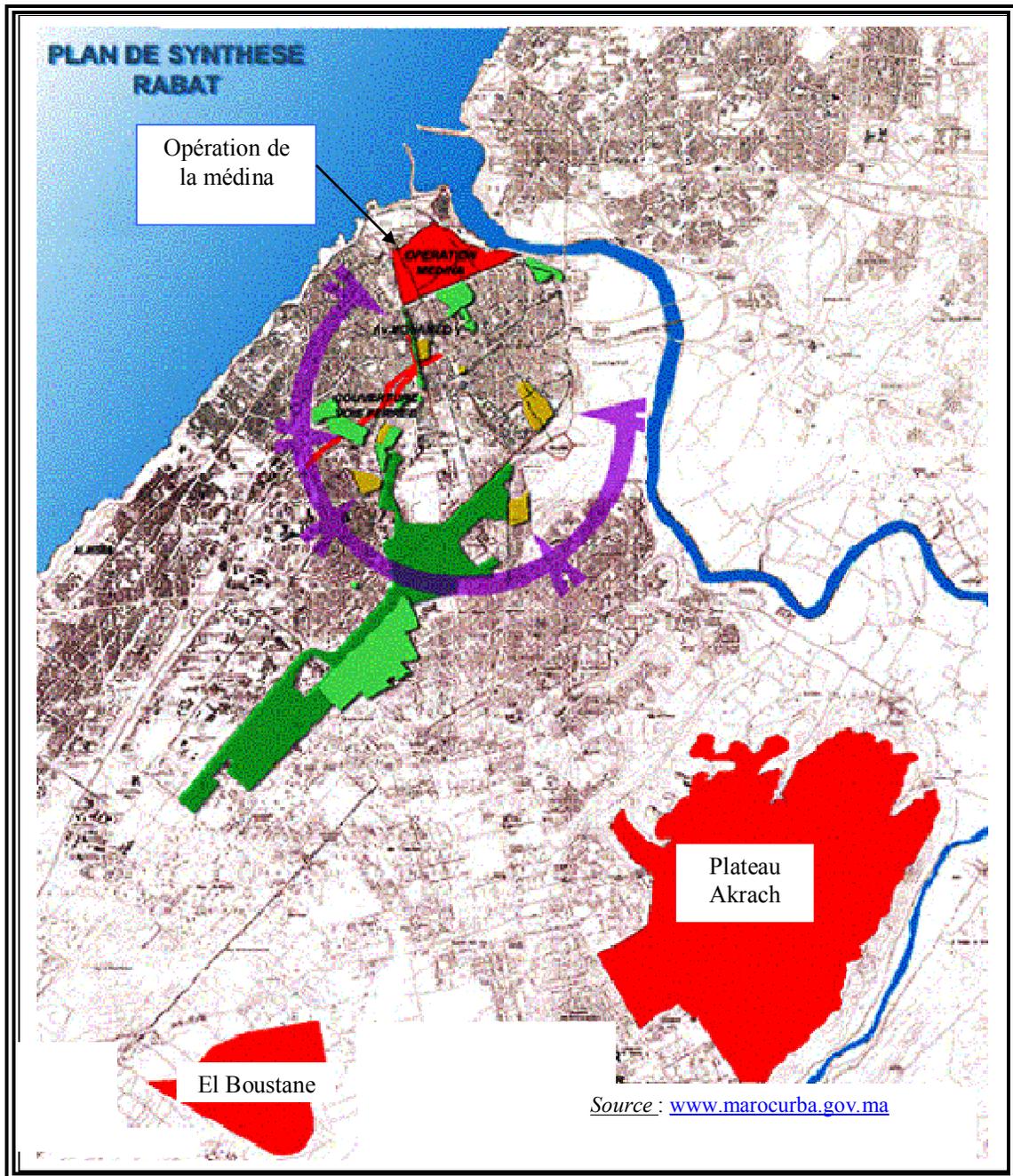


Photo N°XII-2 : 2^{ème} tronçon de la voie ferrée intra muros (2^{ème} séquence).

L'opération comprend donc deux séquences : **la première** (extra muros, voir photo N° XII-1) elle concerne la création d'équipements culturels et d'animation, ainsi que la création d'un ensemble immobilier; **La seconde** séquence (intra muros, voir photo N° XII-2) concerne la création d'un centre d'affaire ; il s'agit d'un pôle d'affaires regroupant des immeubles bureaux, un hôtel de luxe et un centre commercial.

XII-2-2. Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation : projet El Boustane à Hay Ryac et projet du plateau Akrach.

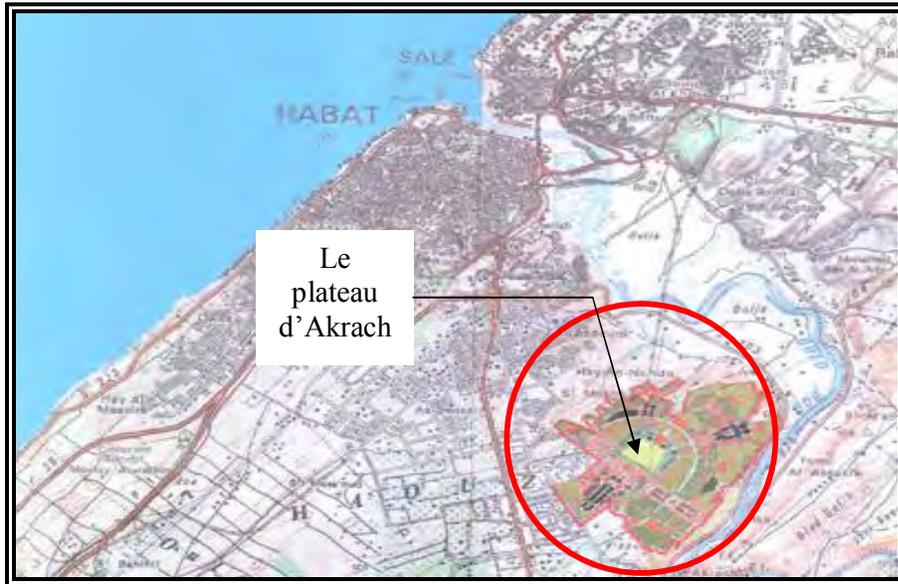
XII-2-2-1. Projet El Boustane : il est organisé autour d'une place centrale avec une zone d'habitat collectif comportant des immeubles alignés (r + 5 et r + 4) au cœur du projet. Au second plan, un zoning en r + 2 réservé à des résidences d'immeuble. Les villas, dont le parcellaire varie entre 400 et 1200 m² se situent à la périphérie de l'opération, faisant ainsi le lien entre le tissu et la ceinture verte d'une part et jouxtant le secteur 24 de l'opération de Hay Riad d'autre part. environ 10% de la superficie du terrain est réservée aux grands équipements structurants et 30% aux équipements d'infrastructures et aux espaces verts [6].



Carte N°XII-5: Plan de synthèse de Rabat

- Espaces verts à entretenir
- Coulée verte à réaménager
- Opération proposée par la direction de l'urbanisme
- Grand projet autorisé par la circulaire n° 264
- Liaison entre les différents projets

XII-2-2-2. Projet plateau Akrach : (voir carte N° XII-6)



Source : [http:// www.marocurba.gov.ma](http://www.marocurba.gov.ma)

Carte N°XII-6: Urbanisation du plateau d'Akrach

Création d'un tissu urbain intégré en extension des quartiers existants avec une grande variété de logement et l'intégration de cette zone dans le cadre naturel et paysager.

L'aménagement du plateau de Akrach conçu selon les principes du SDAU comprend : des immeubles collectifs à plusieurs niveaux situés au centre principal et dans les centres secondaires, des logements individuels regroupés et une zone d'activités. Il ressort de cette situation que les zones d'immeubles occupent moins d'un tiers de la surface urbanisable du plateau et abrite près des trois quarts de la population. Celles des logements individuels occupent les deux tiers et n'abritent qu'un cinquième des habitants.

XII-2-3. Opérations de revalorisation de certains sites de la médina :

XII-2-3-1. Présentation de la médina de Rabat :

Occupé depuis la période préhistorique puis antique, c'est sous les Almohade au 12^{ème} siècle que le site de Rabat connaîtra le début d'un parcours historique continu et extraordinaire fait de rayonnement et d'activité [7]. Partie d'un simple ribat (couvent fortifié) édifié pour contrecarrer les attaques des Bourghwata, le site sera aménagé en Kasbah et deviendra un point d'appui pour le camp des guerriers en route pour la conquête islamique de l'Espagne. La médina de Rabat connaîtra par la suite une longue période de déclin, en dépit des tentatives des mérinides pour relever la ville. Mais c'est l'arrivée massive des réfugiés musulmans venues

d'Espagne en 1906 qui donna un regain de vie à Rabat. C'est à cette période que Salé et Rabat se réunissaient en une seule république morisque, la dotant d'une enceinte, cette entité entreprit une large et intense activité maritime. En 1912 Rabat sera choisie pour être la capitale administrative du Royaume [7].



Source : <http://www.marocurba.gov.ma>

Carte N°XII-7: Sauvegarde et réhabilitation du tissu de la médina de Rabat :
Etude architecturale en cours.

XII-2-3-2. Des actions pour la revalorisation de la médina :



Photo N°XII-3 : Vue prise dans la médina de Rabat.

Source : <http://www.avmaroc.com>

Comme toutes les médinas, celle de Rabat connut une déclivité et un ralentissement de son rythme de vie urbain : dégradation et délabrement ont gagné l'entité. L'intervention sur la médina (voir carte N° XII-7) dans le cadre du présent projet s'est faite à travers des actions ponctuelles telles que [8]:

- Traitement des grands axes de la médina et des abords des remparts par la réfection des façades, le revêtement des sols et l'embellissement des espaces publics.
- Traitement des remparts par la création de places et d'espaces verts.
- Réaménagement de la façade fluviale.
- Proposition pour traitement de l'axe Souika ; aménagement de places, création de parkings et de jardins.
- Aménagement de la façade fluviale de Bouregreg ; la proposition de revalorisation du mellah permettra de mettre en valeur cet endroit auquel la médina tourne le dos actuellement, ce qui en fait un site délabré et accueillant des activités banales ; pourtant sa façade donnant sur l'embouchure du Bouregreg et sa vue imprenable peut en faire le joyau de cette médina au passé très riche.

Aussi, il est proposé de prévoir au niveau de l'espace stratégique des anciennes tanneries l'implantation d'un hôtel de standing, attendant à une place pouvant accueillir des activités d'animation culturelle tout au long de l'année. Autre proposition, c'est de créer un projet urbain sur le site de l'ancien site terminus devant Bab Chellah donnant sur le parc Nouzhat Hassan dont l'entretien devrait être pris en charge par l'investisseur du projet.

XII-2-4. La revalorisation de l'espace public :

- **Les espaces verts :** Pour assurer pleinement son rôle en ville et représenter plus qu'un espace libre ou morceau vide de la ville, ces espaces devront constituer une composition structurée entre les différents espaces. Pour cela il faudrait les requalifier par des actions d'aménagement, d'entretien et de sauvegarde. Ils seront pour cela soumis à une stratégie et à une programmation concertée [8] d'aménagement. La ceinture verte quand à elle devra être fermement respectée, toute extension à son détriment sera strictement interdite.
- **Le réaménagement des places :** Toujours dans le cadre de ce programme, un certain nombre de places a fait l'objet d'opérations de réaménagement, les principales actions concernerons les places suivantes :



Source : <http://www.marocurba.gov.ma>

Photo N°XII-4: Réaménagement des places à Rabat

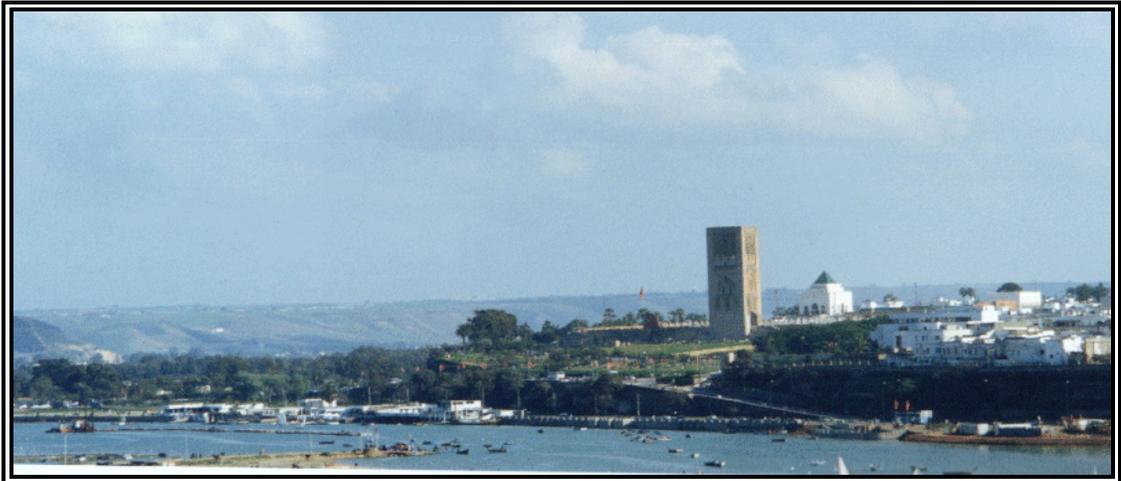
- La place Bab el Had : pour accueillir des activités culturelles et d'animation telles que le festival annuel de Rabat (voir photo N° XII-4).
- La deuxième séquence du boulevard Mohamed V (voir photo N° XII-4) ;
- La place de Joutya, la place du triangle de vue et la place du Mellah.

Trois circuits touristiques et de promenades urbaines sont également envisagés, pour ce faire les actions à entreprendre sont les suivantes [8]:

- Retravailler les axes urbains ; traitement du sol, création de mobilier urbain, création de séquences urbaines avec des places publiques, des allées piétonnières et des allées plantées, création d'espaces de loisirs et d'animation.
- Mettre en valeur les grands projets et monuments de la ville notamment : le musée du patrimoine et des civilisations, le conservatoire national des musiques et des arts chorégraphiques, la bibliothèque nationale...etc.
- Valoriser les perspectives visuelles donnant sur les repères urbains : le théâtre Mohamed V, la mosquée Badr, la cathédrale Chellah...etc.

XII-2-5. L'aménagement des berges du Bouregreg :

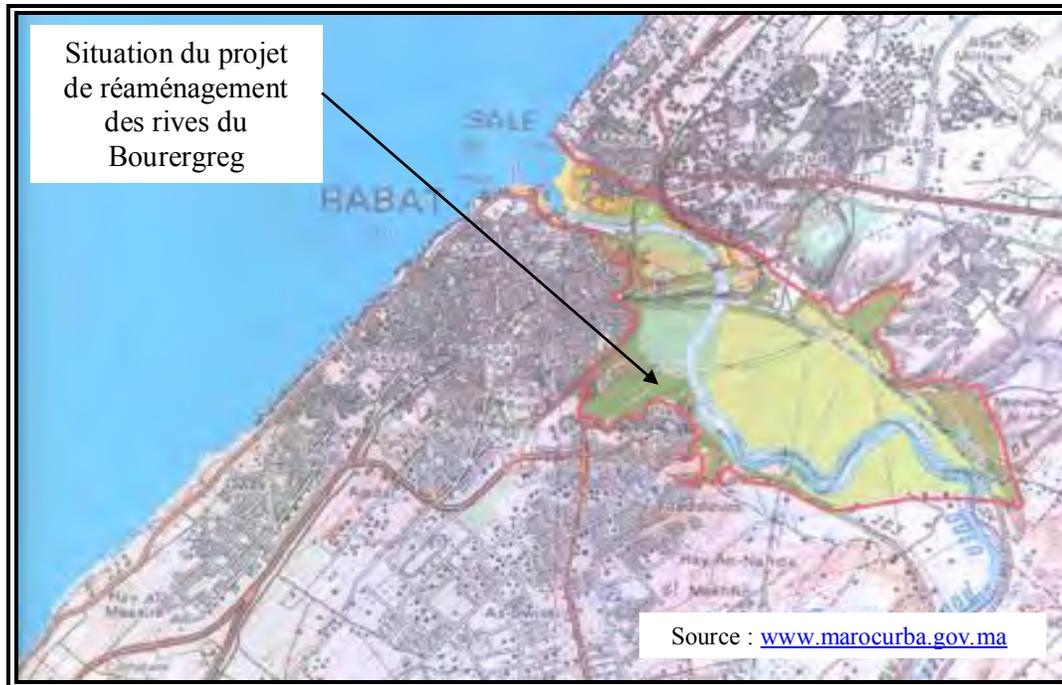
Les problèmes dont souffre la vallée du Bouregreg (voir photo N° XII-5) sont liés à une concentration de bidonvilles et de quartiers non réglementés sur les deux versants du fleuve, avec tous les désagréments qui s'en suivent : taux élevé de pollution, maladies , exclusion...etc.



Source : [http:// www.avmaroc.com](http://www.avmaroc.com)

Photos N°XII-5: Vue d'ensemble sur la rivière du Bouregreg (Rabat).

Le projet d'aménagement des berges de Bouregreg détient une importance capitale dans la remise à niveau de la ville de Rabat, son atout majeur est sa situation géographique intéressante. Le réaménagement de cette vallée constituerait une occasion exceptionnelle pour réconcilier les deux villes de Rabat et Salé et de tisser de nouveaux liens sur la base d'une complémentarité et d'une solidarité intercommunale dans un cadre bien défini qui aura pour principaux objectifs : la préservation de l'existant, promotion d'activités originales (tel que l'artisanat, la pêche, l'agriculture aussi), favoriser les activités touristiques et les loisirs, embellir la ville et bien sûr prendre des mesures de sauvegarde (clôtures, mobilier urbain, reboisement et plantation, aménagement de promenades...).

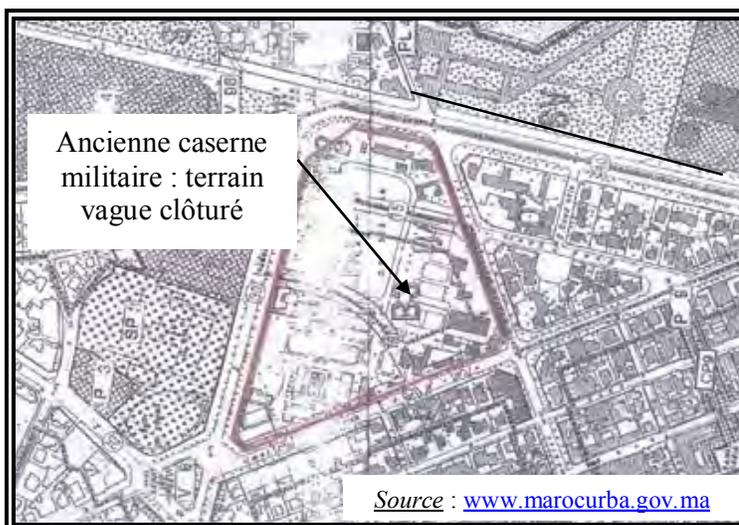


Carte N°XII-8 : Le projet d'aménagement du Bouregreg

Le projet a pour objectif la protection de l'environnement et des éléments naturels qui composent le site et le développement d'activités touristiques, de loisirs, de plaisance. Les étapes que va inclure ce projet sont :

- 1. L'assainissement des berges*
- 2. Instaurer une protection contre les inondations*
- 3. Construire le tunnel de Oudaya*
- 4. Construction d'un port de plaisance*
- 5. Création de jardins suspendus, un parc culturel, des espaces de service et de commerce*
- 6. Une ligne de Tramways reliant Rabat et Salé [8].*

XII-2-6. Récupération des friches urbaines :



Carte N°XII-9 :

Récupération des friches urbaines.

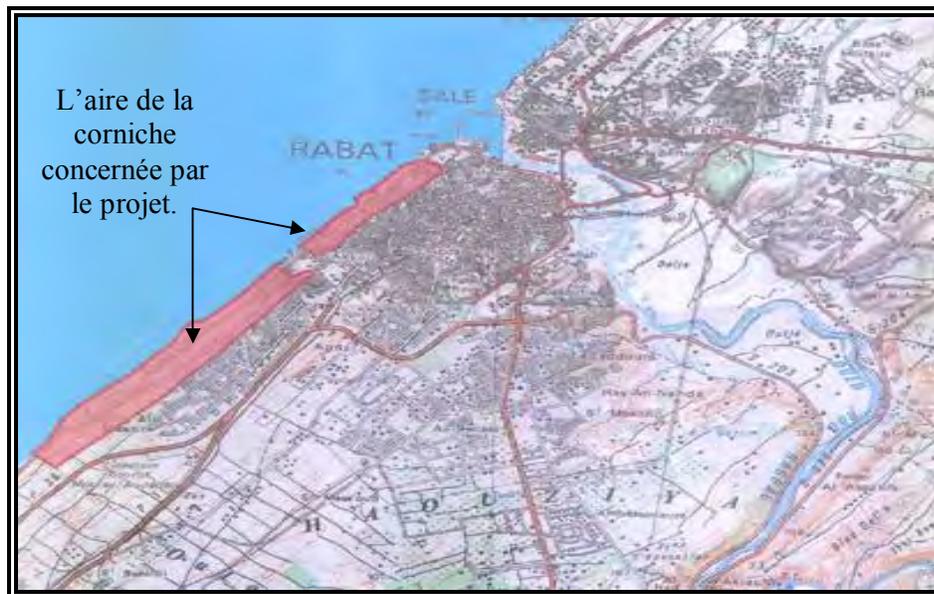
Dans le cadre de la récupération des friches il existe aussi des projets de réintégration des sites support de bidonville dans le tissu urbain de la ville (tels que le bidonville Sehb el caid)

Le terrain support de l'ancienne caserne militaire (carte N° XII-9) a été programmé pour une ré-urbanisation (pour accueillir un ensemble immobilier) dans le cadre de la récupération des friches urbaines à Rabat [8].

XII-2-7. Aménagement de la corniche de Rabat : (carte N° XII-10)

Les principaux enjeux du projet de la corniche s'articulent autour des trois axes complémentaires suivants [8] :

- La sauvegarde et la valorisation paysagère et environnementale du domaine maritime en tenant compte bien évidemment des contraintes et aspects géomorphologiques.
- Le rétablissement d'une circulation et d'une desserte des quartiers permettant la transformation et le traitement de la voie côtière en boulevard urbain.
- La définition des caractéristiques de la ville en matière de vocations dominantes, du paysage urbain et de la composition urbaine permettant l'établissement d'une programmation cohérente des équipements majeurs et de l'habitat notamment par le recasement des bidonvilles.
- Convertir la linéarité de l'urbanisation en facteur potentiel à valoriser par la création de séquences urbaines.



Source : www.marocurba.gov.ma

Carte N°XII-10 : Projet de la corniche de Rabat.

Le but de l'ensemble de ces actions est d'assurer une intégration socio- spatiale des différents tissus longeant la corniche et ce par leur **requalification**, leur **renouvellement** et par leur **remise à niveau**.

Conclusion du chapitre: Pertinence et originalité de l'expérience.

Face à la réalité tourmentée de l'urbanisation marocaine, l'état s'est inscrit dans une réflexion globale, essentiellement portée sur le bien fondé de leurs planifications et leurs instruments d'urbanisme, surtout que certaines pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme ont contribué à la dégradation des paysages et la paupérisation du cadre de vie en milieu urbain. Cette prise de conscience émane des problématiques spécifiques au contexte urbain marocain : tissus insalubres, extensions non maîtrisées des quartiers d'habitat non réglementés, la dégradation de l'existant, terrains en friches, espaces publics dégradés, un manque total de cohésion sociale, ségrégation ...etc.

La pertinence de cet exemple réside dans le fait que le Maroc s'est inscrit dans une **stratégie globale** (nationale) qui vise à renforcer les aspects de la planification urbaine, à reconsidérer la batterie d'instruments et d'outils d'urbanisme en vue d'une remise à niveau des villes à travers l'ensemble du royaume. Cet engagement reflète la volonté de trouver des solutions rationnelles dans le cadre d'une politique de la ville. Par cela, on vise à minimiser les désagréments dus à un état centraliste et une sectorisation des décisions concernant les villes marocaines.

Cette ambition peut sembler un peu trop vaste de part les nombreuses dimensions qu'elle peut inclure : politique, économique, sociale et urbanistique, surtout si l'on considère également les aspects qui peuvent entraver les actions envisagées : les aspects spéculatifs, la convoitise que connaissent les médinas surtout maghrébines (voir partie théorique I chapitre V p : 93)...etc. Mais un tel abord renforce l'idée de devoir **reconsidérer les villes** à travers des **stratégies d'ensemble orchestrées par des actions ponctuelles et complémentaires**.

La ville de Rabat, étant l'expérience pilote de cette nouvelle approche, marque le passage d'un modèle hiérarchique de décision et de conception à un autre beaucoup plus **flexible et stratégique**, et principalement basé sur la **participation efficace** de tout les acteurs concernés et leur concertation lors des décisions.

Les projets urbains programmés pour cette ville s'échelonnent en projets locaux et ponctuels et s'inscrivent dans une vision globale à l'échelle de l'agglomération. Ainsi les différentes actions entreprises à différents niveaux se retrouvent liées par l'objectif de restaurer

une qualité de vie à Rabat ; en permettant de **développer ces différents potentiels**, de **dynamiser son économie**, de **renforcer son identité** par la mise en valeur d'éléments du **paysage urbain** et du **patrimoine** qui contribuent au **rehaussement de sa qualité**. La direction de l'urbanisme, à partir de ses études et actions, veut bonifier l'architecture de la ville, combler ses lacunes, reconstruire ses friches et mettre en valeur son patrimoine de façon **à former un tout cohérent et convivial**.

L'initiative entreprise par le gouvernement Marocain concernant la reconsidération de leur planification urbaine et le lancement de projet urbain de renouvellement de leur ville, ne peuvent qu'inspirer une perspective à suivre pour l'état algérien, en s'axant davantage sur les villes qui souffrent de problèmes inhérents telles que : Constantine. On pourrait envisager de lancer pour cette ville une stratégie de renouvellement, articulée par plusieurs projets afin de conforter les quartiers les plus en difficulté, tout en prévoyant des opérations plus modestes pour les autres.

Références :

- [1] : « Etude relative au système de la planification urbaine au Maroc », [en ligne] (site du ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme), [http// www.marocurba.gov.ma/](http://www.marocurba.gov.ma/) (consultation : juin 2004).
- [2] : JOLE, Michèle. « Rabat-Salé : Trente ans après », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouveau urbain – pp : 26 – 31.
- [3] : « Etude relative au système de planification urbaine au Maroc », [en ligne]. Op. Cit.
- [4] : « Le projet urbain au Maroc : Quelles perspectives », [en ligne] (site du ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme), [http// www.marocurba.gov.ma/](http://www.marocurba.gov.ma/) (consultation : juin 2004).
- [5] : « Etudes de requalification et de renouvellement urbain », [en ligne] (site du ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme), [http// www.marocurba.gov.ma/](http://www.marocurba.gov.ma/) (consultation : juin 2004).
- [6] : « Projet urbain et mise à niveau des villes : cas de Rabat », [en ligne] (site du ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme), [http// www.marocurba.gov.ma/](http://www.marocurba.gov.ma/) (consultation : juin 2004).
- [7] : « La médina de Rabat », [en ligne] (site du ministère de la culture) [http : www.minculture.gov.ma/](http://www.minculture.gov.ma/) (consultation : juin 2004).
- [8] : Projet urbain et mise à niveau des villes : cas de Rabat, [en ligne], Op. Cit.

CHAPITRE XIII

**« *L'EXPERIENCE
FRANCAISE :
Le cas de Paris* »**

Introduction : Reconstruire la ville sur elle-même une ambition nationale.

Ces trente dernières années, les villes françaises, comme ailleurs dans le monde, ont largement pris leurs aises et dilué leurs quartiers urbains dans l'espace [1]. Sous la pression de la croissance démographique, de la légitime recherche individuelle d'une meilleure qualité de vie et de contraintes économiques évidentes, concernant aussi bien les entreprises que les ménages, elles ont été soumises à la spécialisation fonctionnelle et à la ségrégation sociale. Ces transformations se sont révélées porteuses d'exclusions et de crises urbaines.

Afin de juguler les effets néfastes de la '**cité Puzzle**' [1], les réflexions des urbanistes français ainsi que les actions engagées par l'état ont privilégié les voies et les moyens d'une recomposition urbaine, d'une **reconquête de la ville** et d'une réhabilitation de l'espace public comme lieu privilégié de socialisation, de solidarité et d'identité. Refaire la ville sur elle-même constitue **une politique** qui place le citoyen au centre de toutes les démarches, sa participation et sa concertation devient un fait indissociable de toute action.

L'expérience française représente une référence importante en matière de reconsidération des villes et de l'urbain. Leur volonté de rechercher les solutions adéquates à la crise urbaine ne date pas d'aujourd'hui. Les actions engagées dans ce domaine, depuis quelques décennies, se sont tantôt penchées sur l'amélioration du cadre physique, tantôt sur la réhabilitation de l'aspect socio-économique.

Aujourd'hui, les problèmes qui se posent en France concernent généralement les franges dégradées des Grands ensembles qui ont été édifiées entre 1950 et 1975 [2], ainsi que les friches urbaines engendrées suite à la forte réduction des installations militaires en zone urbaine, et les déplacements des implantations industrielles vers la périphérie. Les solutions préconisées déversent donc dans la perspective du renouvellement urbain à travers l'engagement dans de **véritables politiques de villes**, seules capable de remettre à niveau le cadre urbain, de minimiser les disparités sociales, de réintégrer les sites urbains marginalisés, de promouvoir leurs aspects économiques et d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble des citoyens. Pour ce faire, des stratégies globales sont mises au point à travers l'ensemble du territoire Français. En résumé de ce qui vient d'être évoqué, il apparaît que la volonté de reconstruire la ville sur la ville peut être qualifiée d'ambition nationale en France.

XIII-1. Nouvelles approches, nouvelles orientations : la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et les nouveaux instruments d'urbanisme.

XIII-1-1. Les creusets d'une politique de la ville :

Durant les années 70, le gouvernement Français c'était penché sur le cadre physique de la ville, et notamment de ces Banlieues, car à cette époque les prémices de la crise d'aujourd'hui s'étaient déjà amplement manifestées. Ces opérations étaient dénommées **HVS (Habitat et Vie Sociale)** [2] ; elles incluaient des actions sur les bâtiments et leur environnement immédiat telles que : ravalements de façades, modifications et aménagements modestes, espaces publics, terrains de jeu ou de sport, équipements légers...etc.

Par la suite, il y a eu une prise de conscience des dimensions économique et sociale qui représentaient un enjeu de taille et n'étaient pas tout à fait prises en considération jusque là. On a alors délivré une politique de réhabilitation socio-économique (**DSQ : Développement Social des Quartiers**) qui avait pour principal objectif la promotion et le développement social des habitants dans les quartiers difficiles. Cette pratique a fini par s'étendre et s'attacher à une politique de développement social pour l'ensemble de la ville et de ses habitants.

Mettre l'accent sur l'aspect économique et social de la ville n'a pas fait disparaître le souci d'agir sur le cadre physique. On a procédé durant les années 80 à la démolition de bâtiments (les grands ensembles) [3] que l'on considérait d'une dégradation urbaine et sociale extrême. Les démolitions se sont multipliées pendant les années 90 malgré les avis de nombreux antagonistes de la procédure ; ceux ci ne voyaient en la démolition du bâti qu'un aveu d'échec [3] qui n'était pas susceptible d'apporter de réelles solutions.

Dans certains cas, faute de ne pas démolir, on a essayé de densifier le quartier en question, mais cela n'a pas été possible pour l'ensemble des villes, vu la difficulté de mise en œuvre.

Au début des années 90, **la nécessité d'une approche globale** de la politique de la ville s'était largement manifestée ; la création du ministère de la ville avait marqué cette volonté. En 1991 La **Loi d'Orientation de la Ville (LOV)** [4], a été adoptée pour mettre l'accent sur l'indispensable cohésion sociale dans tous les quartiers de la ville, cette loi révèle, en réalité, la mise en œuvre d'**une politique de la ville en France**. Les démarches restaient contractuelles (avec le contrat de ville de 1994 : un programme quinquennal et pluriannuel et avec le plan de relance pour la ville en 1996, une inflexion très nette de la politique de la ville dans le sens de l'action économique) [4].

Parallèlement à tout cela, les pouvoirs publics ont sélectionné quelques sites pour réaliser des **Grands Projets Urbains (GPU)** [4], une action sur le cadre physique et des zones d'incitation à la création d'activités (c'est-à-dire une action d'ordre économique). Les GPU visent des

échelles assez importantes voire des agglomérations entières où perdurent des difficultés importantes. Pour mener à bien ces GPU, une mission nationale a été créée et leur réalisation peut faire appel à l'arsenal du droit de l'urbanisme.

Cette brève chronologie dont on vient de faire approximativement le tour, nous informe sur les étapes progressives qu'a connu la France en matière de politique urbaine ainsi que de la prise de conscience graduelle sur la nécessité de traiter la ville dans sa totalité à travers une stratégie d'ensemble mais aussi en alliant les différentes dimensions et enjeux qui façonnent par leurs interactions le fait urbain. En l'an 2000 cette orientation va se confirmer.

XIII-1-2. Loi SRU et les nouveaux instruments d'urbanisme :

XIII-1-2-1. La loi SRU / Solidarité et Renouvellement Urbain :

Le 13 décembre 2000 a été promulguée la loi n° 2000 - 1280 relative à la solidarité et au renouvellement urbain [5], cette dernière rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'**urbanisme**, d'**habitat** et de **déplacements, enjeux étroitement liés**, à l'intérieur du périmètre de **solidarité** que doit être l'agglomération.

Avec la loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable et celle du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, la loi SRU marque une nouvelle étape de décentralisation [6].

Par son volet logements et urbanisme elle garantit un **meilleur respect du droit au logement** et de la **mixité sociale**, elle engage le **renouvellement urbain des quartiers** qui en ont besoin, au service d'un **développement durable et solidaire des territoires**. Elle vise tout simplement à redonner de la cohérence au développement des villes [7].

Par son volet déplacement elle renforce la politique des déplacements au service du développement durable, en même temps qu'elle décentralise vers les régions les transports ferrés régionaux de voyageurs. Elle s'attache, donc, à conduire vers un nouveau partage de la voirie et à franchir de nouvelles étapes pour que les villes ne soient plus conçues uniquement pour l'automobile [7].

La loi comprend des décrets d'application de ses principales mesures tels que : réforme d'urbanisme, mixité sociale dans l'habitat, ainsi que plusieurs mesures qui ont eu une application immédiate, ces dernières se résument essentiellement dans [7]:

- La simplification et le renforcement des procédures pour lutter contre l'insalubrité et le péril ;
- La modification des règles de majorité lors de l'assemblée générale des copropriétaires ;

- La concertation locative dans le patrimoine appartenant à des bailleurs personnes morales (public ou privé).

Cet ensemble législatif relatif à la loi va permettre de développer de nouvelles organisations, de **nouveaux contenus** et de nouvelles pratiques dans la politique urbaine.

XIII-1-2-2. De nouveaux documents d'urbanisme :

Les **Plans Locaux d'Urbanisme PLU** [7], remplaceront les plans d'occupation des sols, ce document plus simple à élaborer ou réviser, présentera le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Il devra être compatible avec les autres documents de planification et notamment le **Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)** et les cartes communales. Il permettra aux collectivités locales de mieux définir les règles d'urbanisme les mieux adaptées à la situation de leur commune et au projet urbain spécifiques à cette dernière.

Les **POS (Plan d'Occupation des Sols)** sont réformés pour permettre aux communes de **privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique** [7]. Les plans locaux d'urbanisme ne définiront plus simplement la destination générale des sols mais deviendront **le cadre de cohérence** des différentes actions d'aménagement d'une commune. Ils pourront exposer les actions et les opérations envisagées, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces publics, les paysages, l'environnement et le renouvellement urbain.

Les PLU portent sur la totalité du territoire d'une ou de plusieurs communes. Ils fourniront un cadre pour l'intervention publique ou privée dans les quartiers en mutation.

Les plans d'aménagement de zones seront réintégrés dans le plan local d'urbanisme de la commune, qui prendra en compte les politiques d'aménagement opérationnel. Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des plans locaux d'urbanisme seront considérablement simplifiées pour réduire les contentieux qui ne portaient que sur la forme. Une procédure d'urgence pour permettre la réalisation des projets présentant un caractère d'intérêt général est mise en place.

Les procédures de concertation et d'enquête seront généralisées et préalables à toute règle nouvelle. Comme l'ancien POS, le plan local d'urbanisme sera élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, en association avec les autres personnes publiques concernées et avec l'état ; une fois approuvé, il sera tenu à disposition du public [7].

XIII-2. Le renouvellement urbain à Paris : un élan vers Paris de demain.

Paris comme toute les métropoles internationales, est confrontée à des défis qui appellent des réponses à la fois innovantes et opérationnelles. En effet, notre siècle résolument urbain

implique que la ville soit '**ré-explorée**' [8] à l'aune des réalités sociale, culturelle et démographiques contemporaines. La modification des rythmes de la cité, l'affirmation d'attentes qualitatives (amélioration de l'environnement, qualité de vie, adaptation des horaires, exigence démocratique et affirmation d'une conscience citoyenne accrue) ainsi que l'extrême diversité de la population parisienne, dessinent les contours d'**une réflexion décisive, au service d'un espace remodelé** [9]. Lorsque 'le vivre ensemble' rejoint 'le vivre mieux' c'est une ambition citadine non pas inédite (chaque époque est conduite à **penser la ville**) mais **renouvelée** qui s'impose à chacun des acteurs concernés, à commencer par les habitants eux mêmes [9].

XIII-2-1. Les objectifs de la loi SRU : pour le cas de Paris.

Cette loi, en application à la ville de Paris tend à répondre à 3 objectifs principaux [10]:

- **Améliorer le cadre de vie** de tous les Parisiens, (voir cartes N° : XIII-1, XIII-2)
- **Réduire les inégalités** dans un Paris plus solidaire, (voir cartes N° : XIII-3, XIII-4)
- **Développer la coopération intercommunale** et affirmer les fonctions de Paris métropole au plan international. (voir carte N° XIII-5)

La mise en œuvre de ces objectifs trouvera sa concrétisation à travers de nouveaux instruments de planification :

a- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

b- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

c- Le Plan de Déplacements de Paris (PDP)

Le lancement de ces 3 procédures a été examiné par le Conseil de Paris lors de sa séance du 22 et 23 octobre 2001[11].

La Loi a également introduit une disposition nouvelle qui prévoit une concertation avec la population pendant toute la durée de la phase d'élaboration du PLU, c'est à dire jusqu'à ce que le document soit arrêté. Bien que la Loi ne le prévoit pas expressément, la ville entend étendre cette disposition à l'élaboration du PLH et du PDP.

Le diagnostic qui résultera du débat mené durant la concertation permettra l'élaboration du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, véritable **projet de ville** tenant compte de l'ensemble des préoccupations des Parisiens, qu'elles se situent au niveau de leur cadre de vie quotidien ou qu'elles portent sur des enjeux plus globaux de l'agglomération et de sa place dans le monde.

a- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris :

Il se substitue au **Plan d'Occupation des Sols** (comme expliqué plus haut), il n'est pas uniquement un document d'urbanisme réglementaire : il exprime un véritable projet de ville.

Carte N°XIII-1 : Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens I

Objectif : promouvoir les transports et mieux organiser la distribution des marchandises



Légende :

- Crée des lignes de tramway sur les maréchaux.
- Créer de nouvelles stations de transport en commun (métro et RER).
- Crée une rocade des gares.
- Prolonger ou restaurer des lignes de transport en commun.
- Desservir les zones de carence du métro.
- Renforcer le service des autobus (réseaux mobilien).
- Développer le transport par voie d'eau.
- Organiser la distribution des marchandises à partir d'hôtels logistiques.
- ◆ \\ d'un maillage de point de relais.

Source : [En ligne] [http:// www.apur.org /](http://www.apur.org/) apur

Carte N° XIII-2 : Améliorer le cadre de vie de tous les parisiens II



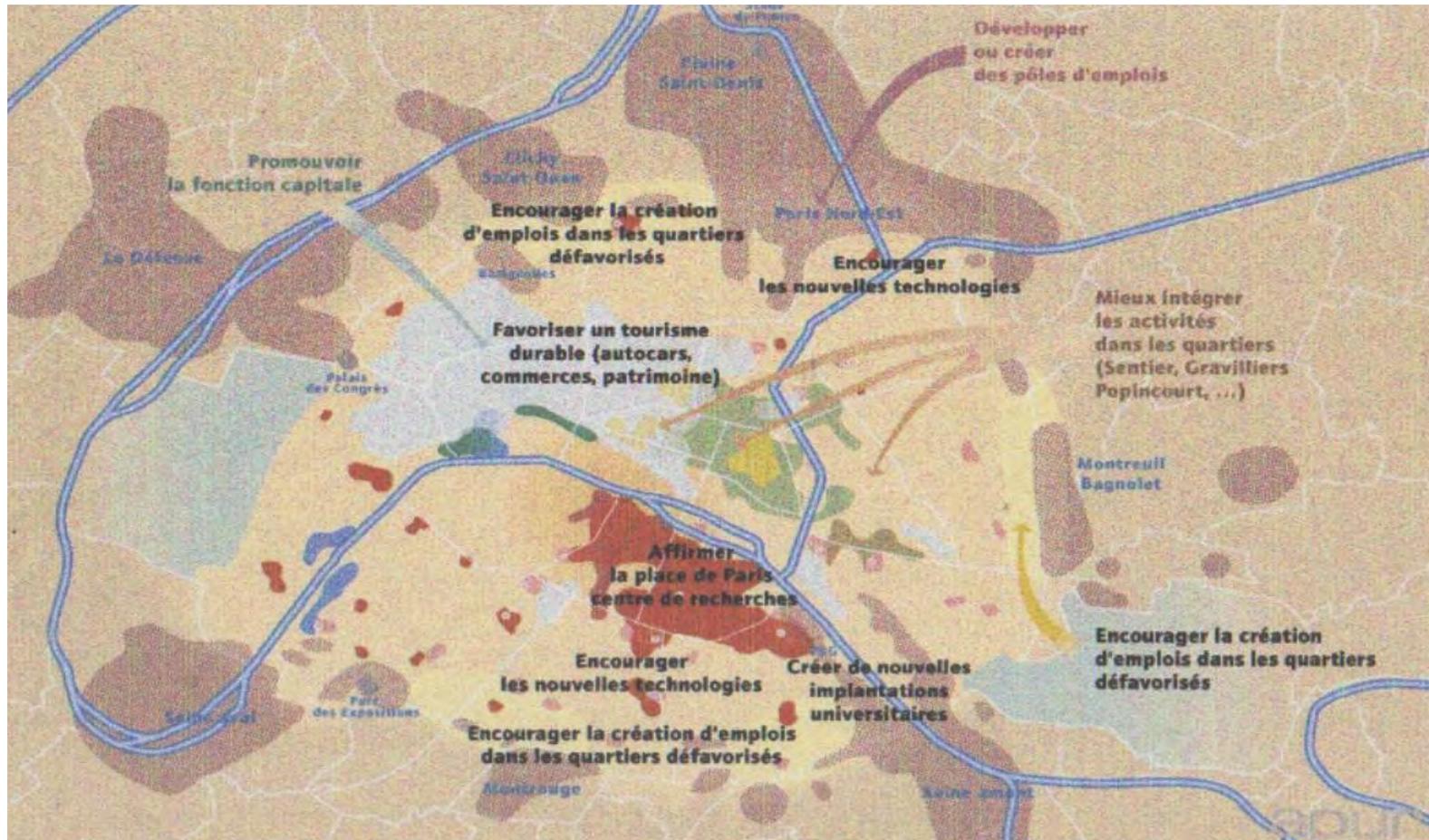
Source : [En ligne] <http://www.apur.org/> / apur

Carte N°XIII-3 : Réduire les inégalités pour un Paris Solidaire



Source: [En ligne] <http://www.apur.org/> / apur

Carte N°XIII- 5: Affirmer la place de l'emploi à Paris, au cœur de la métropole.



Source : [En ligne] [http:// www.apur.org](http://www.apur.org) / apur

Il doit s'harmoniser avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains, qui en sont les corollaires [11].

L'élaboration du PLU ; Il comprend trois parties :

- le **rapport de présentation** expose notamment le diagnostic sur la situation parisienne, en particulier en terme urbain ; analyse l'état actuel de l'environnement ;
- le **projet d'aménagement et de développement durable (PADD**, qu'on développera dans le paragraphe qui suit) définit les orientations d'urbanisme à long terme et les aménagements retenus par la commune ;
- le **règlement** applique concrètement les orientations du projet par des règles générales déclinées localement. La nouvelle réglementation s'appliquera à l'ensemble du territoire parisien, avec un régime spécifique pour les deux secteurs sauvegardés parisiens (Le Marais et une partie du 7ème arrondissement).

L'élaboration du PLU se fait en deux grandes phases : une phase d'élaboration puis une phase d'approbation. Cette élaboration, est menée en association avec un certain nombre de partenaires institutionnels, notamment l'Etat et la Région d'Ile-de-France ainsi qu'avec la société civile et le public à travers la mise en place d'une concertation[11]. A l'issue de ces consultations, le projet de PLU, ainsi enrichi, sera soumis à l'approbation définitive du Conseil de Paris. Les nouvelles dispositions du PLU approuvées seront dès lors applicables.

a-1. Le projet d'aménagement et de développement durable de Paris : PADD.

Il s'agit de la phase du PLU qui correspond à la préparation du projet de ville, il s'attache à la réalisation des objectifs suivant :

a-1-1. Améliorer le cadre de vie quotidien de tous les Parisiens : Cela nécessite d'être à l'écoute de leurs aspirations et de leurs besoins, mais aussi de prendre un ensemble de mesures [12] pour :

- Préserver le caractère architectural et urbain de la Capitale en affirmant la diversité du paysage et **la qualité du patrimoine parisien**, tout en créant les conditions d'un **renouvellement urbain de qualité ouvert à la création** ;
- Rendre les espaces libres plus accueillants et promouvoir **une ville verte** en créant de nouveaux espaces verts et en introduisant, de façon systématique et sous des formes variées, le végétal dans tous les quartiers ;
- Améliorer la **qualité** et la sécurité des **espaces publics** en développant leur capacité à accueillir des usages conviviaux, tels que marchés forains, et en réservant une place plus grande aux modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement.

- **Faire respirer Paris** en mettant en œuvre un nouveau plan de circulation visant à réduire la circulation automobile, notamment grâce à la politique du stationnement, et à favoriser les transports collectifs et les circulations douces (marche, vélo, rollers...). concernant les livraisons et le transport des marchandises, il conviendra de permettre un fonctionnement rationnel de la logistique urbaine et de favoriser l'utilisation des modes ferroviaire et fluvial. La mise en application de ces orientations sera précisée dans le **Plan de Déplacements de Paris (PDP)**.
- Offrir un **meilleur environnement** par une bonne gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets, par la réduction des nuisances (en particulier le bruit) et des pollutions (pollution de l'air, pollution électromagnétique), par la maîtrise des consommations d'énergie, par la construction de bâtiments de **Haute Qualité Environnementale (HQE ; voir partie théorique I chapitre VI)** et par la lutte contre les inondations.

a-1-2. Réduire les inégalités :

Il s'agit de façon globale [12] de:

- **Renforcer la diversité des fonctions urbaines**, tout en engageant un véritable rééquilibrage au profit du Nord-est parisien et des quartiers de 'Politique de la ville'.
- Mettre en place une nouvelle politique de l'habitat ayant pour ambition de rétablir la **mixité sociale** et d'engager un rattrapage à la fois quantitatif et qualitatif, en augmentant la production de logements sociaux et en modifiant les conditions de leur attribution, en **luttant contre l'habitat insalubre** et le saturnisme, en utilisant mieux et en requalifiant le parc de logements existant, en proposant une chaîne du logement pouvant répondre à la diversité de tous les besoins. Ces objectifs seront précisés dans le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**.
- Améliorer la vie des quartiers en **renforçant leurs centres**, en favorisant l'essor de la diversité commerciale, en repensant et en développant les équipements de proximité ;
- **Rendre la ville accessible** à tous en l'adaptant aux enfants et aux familles, en améliorant l'accueil scolaire, en donnant toute leur place aux jeunes Parisiens, en portant une attention particulière à la place des étudiants dans la ville et à leur autonomie, en renforçant la solidarité entre les générations par le développement de structures adaptées aux personnes âgées, en améliorant les conditions d'intégration des personnes handicapées dans la cité ;
- Mieux intégrer les quartiers en difficulté dans la ville et lutter contre l'exclusion en favorisant la **réinsertion sociale et économique** de ces quartiers, en ouvrant la ville aux

plus démunis, notamment par le développement des lieux d'accueil et le renforcement des services sociaux ;

- **Adapter le temps de la ville** (en particulier offre de transports et accessibilité des équipements et services publics) aux temps des citoyens (temps parental, de travail, de consommation, de déplacements, de loisirs...) pour contribuer à l'amélioration de la qualité de la vie.

a-1-3. Affirmer la place de l'emploi à Paris au coeur de la métropole :

La Capitale doit valoriser ses atouts et engager des actions déterminées pour lutter contre le chômage. Elle doit notamment[12] :

- **Créer de nouveaux pôles économiques** sur des territoires spécifiques tels que les portes, les quartiers des gares, le Nord-est ;
- Supprimer dans le règlement les mesures qui gênent l'implantation ou l'évolution des emplois, tout en veillant à préserver la diversité des activités ;
- Favoriser les secteurs économiques les plus innovants ;
- Développer un environnement culturel, intellectuel et économique qui participe à son rayonnement en répartissant plus équitablement les installations universitaires, en favorisant la création contemporaine et l'innovation, en améliorant l'accueil des touristes, en créant de grands équipements sportifs ;
- Créer avec les autres collectivités locales d'Ile-de-France des partenariats loyaux et équilibrés et des coopérations concrètes et efficaces.

Telles sont les orientations générales, ambitieuses, que proposent la mairie et les collectivités locales pour le projet de ville parisien.

b. Nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de Paris :

Les modalités d'élaboration d'un PLH ont été fixées par la **Loi d'Orientation pour la Ville (LOV)** du 13 juillet 1991[13]. Dans ce cadre, le Conseil de Paris avait déjà arrêté par délibération du 20 novembre 1995 un projet de PLH. Celui ci étant arrivé à terme, un nouveau PLH devait être élaboré afin de définir pour une durée au moins égale à cinq ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, et favoriser la mixité sociale, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Depuis, le cadre législatif a notablement évolué. La Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au **Renouvellement Urbain (Loi SRU)** fait obligation à certaines communes dont Paris de tout mettre en œuvre pour constituer un parc social correspondant à 20% des résidences

principales, et prévoit une traduction de cette obligation dans le PLH. Parallèlement, la Loi, en ayant fait évoluer la définition du logement social (qui exclut désormais les logements non conventionnés dont les logements intermédiaires), a mis en évidence une insuffisance de logements sociaux à Paris (13,4% des résidences principales à la fin de l'année 2001).

Par délibération des 22 et 23 octobre 2001, le Conseil de Paris a décidé l'élaboration d'un nouveau PLH. Avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Plan de Déplacement Urbain (PDP), le **PLH est un outil important pour la mise en œuvre de la politique urbaine** de la Municipalité [13]. Il précisera les objectifs quantitatifs à atteindre en matière de construction neuve et de réhabilitation, ainsi que les grandes orientations de la ville en fait de logement et d'habitat.

b-1. L'élaboration du PLH :

Le PLH comprend trois parties : un diagnostic, un énoncé d'objectifs et de principes et un programme d'actions.

L'élaboration du nouveau PLH de Paris se fait en association avec le représentant de l'état, les personnes morales compétentes et les mairies d'arrondissement. De plus, bien que la Loi ne le prévoit pas, la ville de Paris a décidé d'élargir cette concertation en direction des habitants et de leurs représentants, des associations locales et des communes limitrophes.

Le diagnostic a fait l'objet de débats avec les représentants de l'Etat, les maires d'arrondissements mais également les représentants des associations et des organismes professionnels investis dans le monde du logement et de l'habitat. Les demandes et contributions diverses ont rendu nécessaires la rédaction d'études complémentaires.

Pour élargir cette élaboration, une réunion de travail s'est d'ailleurs tenue pour la première fois avec l'ensemble des Communes limitrophes de Paris. L'ensemble de cette première concertation a permis l'élaboration du programme d'actions qui suivra, lui aussi, un parcours axé sur une large concertation.

En matière d'habitat, la ville de Paris offrait un contexte relativement déséquilibré (avec une inégale répartition des logements sociaux : les arrondissements à l'est de la capitale totalisent près de 60% des logements). Quelques chiffres nous permettent de mieux comprendre la situation [13] :

Les logements sociaux ne représente que 13.4 % des résidences principales, et les grands logements (quatre pièces et plus) ne totalisent que 20% du parc, en plus de l'existence de plus de 110 000 logements inconfortables (avec des dysfonctionnements sociaux, économiques et techniques, dégradations du bâti...).

En vue de cette situation la loi SRU a fixé plusieurs objectifs à réaliser à travers le programme du nouveau PLH [13] :

- **Définir un meilleur équilibre pour Paris** : par l'offre d'un habitat diversifié et de qualité, veiller à une meilleure répartition du logement social, essayer d'assurer une **mixité sociale**.
- **Lutter contre l'insalubrité** : Cette action prioritaire passe enfin dans les faits. A cette fin, la ville de Paris a confié à l'une de ses **Sociétés d'Economie Mixte**, la **SIEMP**, une mission globale de traitement des immeubles insalubres et dégradés. Pour cela, l'ensemble des moyens est d'ores et déjà mobilisé (application de la Loi Vivien, droit de préemption municipal, mobilisation d'un parc de logements relais). De plus, une **Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD)** permettra de traiter un nombre supplémentaire d'immeubles.
- **L'amélioration de l'habitat existant** : Dans le parc social comme dans le parc privé, la réhabilitation est accélérée. La mise en place d'**Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** plus nombreuses et armées de dispositifs sociaux ou thématiques permettra d'aller en ce sens. De plus, les financements PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage et à occupation sociale) et qualité de services seront utilisés.
- **La mobilisation des logements vacants** : La ville de Paris a également confié à la **SIEMP** une mission visant à la remise sur le marché locatif des logements privés durablement vacants.
- **La création de logements adaptés** : La ville s'attache également à améliorer les conditions de vie quotidienne des personnes les plus fragilisées: jeunes, personnes à mobilité réduite (âgées et/ou handicapées), travailleurs migrants. Au lieu des 2 000 logements pour étudiants initialement prévus à la construction, la ville de Paris s'est engagée à en réaliser 3 000 durant les sept années du Contrat de plan. Les foyers de travailleurs migrants seront réhabilités et transformés en résidences sociales. L'offre de structures en direction des personnes âgées et/ou handicapées sera élargie, de façon à favoriser leur maintien à domicile.

La volonté de combattre les inégalités et de favoriser une réelle mixité sociale, en permettant à tous les habitants de Paris de pouvoir y résider dignement, sont les piliers de ce nouveau PLH. La nouvelle équipe municipale a d'ores et déjà fait de ces objectifs des priorités d'action et elle y consacre les moyens humains et financiers adéquats. Les premiers résultats sont concluants puisque 3 700 logements sociaux ont été engagés en 2002 [13] et que ces résultats

constituent un objectif qu'on devra atteindre annuellement et dépasser. Cet engagement politique et citoyen est nécessaire, non seulement pour la vie quotidienne des Parisiens mais aussi pour l'image que la ville de Paris, fidèle à sa tradition d'accueil, doit renvoyer au monde.

c. Un plan de déplacement pour Paris (PDP) :

La qualité des déplacements dans la ville et la limitation des nombreuses nuisances associées à la circulation automobile sont au cœur des orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** présenté aux parisiens.

En effet, l'amélioration de la qualité de vie des parisiens et des parisiennes impose que des réponses soient apportées aux nuisances générées par la pollution atmosphérique, le bruit, l'encombrement excessif de l'espace public, l'insécurité routière...etc. Il s'agit là des principaux objectifs.

Le **Plan de Déplacement de Paris (PDP)** [14], élaboré de manière conjointe et cohérente avec le **PLU** et le **PADD**, qui s'inscrit pleinement dans les orientations du **Plan de Déplacements Urbain d'Ile de France**. Ainsi, le **PADD** et le **PDP** proposeront notamment de '**Mieux se déplacer pour faire respirer Paris**' en [14]:

- Limitant les pollutions et l'envahissement automobile grâce à un nouveau partage de l'espace public plus favorable aux bus, aux piétons, aux vélos et aux roller. Les quartiers verts, les espaces civilisés, les couloirs bus et cheminements vélos contribuent à apaiser les quartiers tout en **préservant la vie locale** et en facilitant les déplacements.
- En permettant à tous de se déplacer autrement par le développement des transports publics et leur adaptation aux nouveaux rythmes de vie. Le projet prévoit notamment la réalisation de quatorze lignes bus 'Mobilien', le prolongement du tramway T2, la création d'une ligne de tramway sur les Maréchaux Sud et Est, des prolongements du métro et de nouvelles gares RER. La création d'une ligne de transport fluvial sur la Seine ; l'aménagement des gares parisiennes et pôles d'échange, des bus de quartier. Les amplitudes journalières des services bus et métro devront être étendues pour s'adapter aux nouveaux rythmes de vie.
- Par une politique de stationnement qui modère l'usage de la voiture. Le stationnement payant a vocation à être généralisé. En privilégiant le stationnement résidentiel et en dissuadant le stationnement sur les lieux de travail. Les normes de stationnement définies au PLU pour les constructions seront revues et complétées notamment pour le stationnement des vélos.

- Par une politique de promotion de la marche et du vélo. Cheminer à pied plus confortablement, traverser en toute sécurité, faciliter la promenade dans Paris : tels sont les enjeux du développement des **circulations douces**. Un réseau cyclable assurant continuité et sécurité, facilitera la circulation et le stationnement des 2 roues, complété par des services de locations/gardiennage de vélos.
- En améliorant la desserte des activités urbaines, l'acheminement et la livraison des marchandises. Il s'agit principalement d'accorder dans Paris une place suffisante aux marchandises pour permettre un fonctionnement rationnel de la logistique urbaine tant pour l'acheminement que pour les livraisons. Il s'agit aussi de favoriser l'utilisation des modes ferroviaire et fluvial.

Le **PADD** et le **PDP** permettront également de traiter les espaces et quartiers spécifiques comme [14] :

- Les quartiers centraux et les Halles par des plans de circulation, de stationnement et de livraison spécifiques (en préservant la diversité des activités).
- Les gares parisiennes par des liaisons améliorées entre le chemin de fer et les autres modes de déplacement
- La Seine et les canaux pour le transport de personnes et de marchandises, et les déplacements des piétons et des cyclistes sur les berges,
- Les territoires de grands projets, Paris Rive Gauche (13e), quartier des Batignolles (17^e), territoires du Nord-est, en préservant des espaces affectés à la logistique urbaine (par le fer et la voie d'eau) et par une politique de déplacements privilégiant les transports collectifs, dans un environnement déjà saturé par l'automobile.
- L'accessibilité de l'espace public et des réseaux de transports aux personnes handicapées, la limitation des nuisances liées aux cars de tourisme, le stationnement des 2 roues motorisées feront également l'objet de propositions déclinées au PDP.

Le projet spécifique à Paris comprend au même titre de ce qu'on vient de voir un bon nombre de prescriptions et d'orientations concernant des espaces, des quartiers ou des actions publiques, celles-ci illustrent parfaitement la cohérence du dispositif encadrant le renouvellement de Paris, les principales opérations mentionnées sont les suivantes [15]:

- La réhabilitation de sites majeurs comme la Seine, les canaux ou les bois de Boulogne et de Vincennes ;
- La revitalisation et la revalorisation des quartiers centraux et des Halles ;
- La création de nouvelles relations entre les gares parisiennes et les quartiers environnants.

- La réorientation de l'opération Paris rive gauche.
- Et la requalification de la couronne de Paris, cela concerne les **GPRU de Paris**, en liaison avec les communes limitrophes.

Ce dernier point, on va, dans ce qui suit, de le détailler plus amplement.

XIII-2-2. Grand Projet de Renouvellement Urbain de Paris : GPRUP.

XIII-2-2-1. Le GPRU pour Paris : Qu'est-ce que c'est ?

En mars 2002, la ville de Paris signe un avenant au Contrat de ville de Paris avec plusieurs partenaires : l'Etat, la Région, la Caisse des Dépôts, le FASILD pour agir sur 11 sites prioritaires. C'est le lancement du '**Grand Projet de Renouvellement Urbain**' [16].

Ce projet est le nouveau défi de la capitale et a pour but d'améliorer la qualité de vie des quartiers périphériques. Au programme : travaux, aménagements, développement de l'emploi, actions en faveur de la sécurité et de la propreté, échanges avec les communes voisines... Ce vaste chantier concerne près de 110 000 habitants et 7 arrondissements.

XIII-2-2-2. Un projet pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers :

Il concerne tous les aspects de la vie quotidienne et porte sur [15] :

- **Le Cadre de vie** : actions sur l'habitat, création ou amélioration d'équipements, mise en valeur des espaces publics et des espaces verts, renforcement des transports en communs, amélioration de la sécurité et de la propreté.
- **Des actions de proximité** : développement de services destinés aux enfants, aux jeunes et aux personnes en difficulté, soutien aux initiatives associatives.
- **Le développement économique** : implantation ou maintien d'activités économiques et commerciales, actions d'insertion, accès à l'emploi.
- **La solidarité avec les communes voisines** : montage de projets communs, développement des échanges.

XIII-2-2-3. Un projet pour aujourd'hui et demain:

Certaines actions sont déjà en cours. Elles concernent souvent le quotidien (propreté, éclairage, actions sociales...). D'autres exigent un travail coordonné entre partenaires, des études techniques et prennent plus de temps : réaménagement de rues, actions en faveur de l'emploi... Une troisième catégorie nécessitent de très gros travaux : construction d'équipements, couverture du périphérique.... Il s'agit alors de changements à plus long terme. **L'ensemble de ces améliorations vise à modifier peu à peu, mais en profondeur et de façon durable, la vie d'un quartier** [15]. Le projet de renouvellement urbain de chaque quartier doit être élaboré

avec la participation des habitants et usagers concernés. Les mairies d'arrondissement organisent des réunions de concertation pour qu'ils puissent s'exprimer.

Les 11 sites du GPRU: (voir carte N° XIII-6)

XIII-2-2-4. Quelles actions pour quel quartier ?

Chaque quartier du GPRU bénéficiera au cours de l'année 2004 d'un projet global établi avec tous les partenaires et approuvé par le Conseil de Paris [15]. C'est le 'projet de territoire'. Il décrit point par point l'ensemble des actions prévues pour relancer le quartier et améliorer la qualité de vie pour ses habitants.

XIII-2-2-5. Qui fait quoi ?

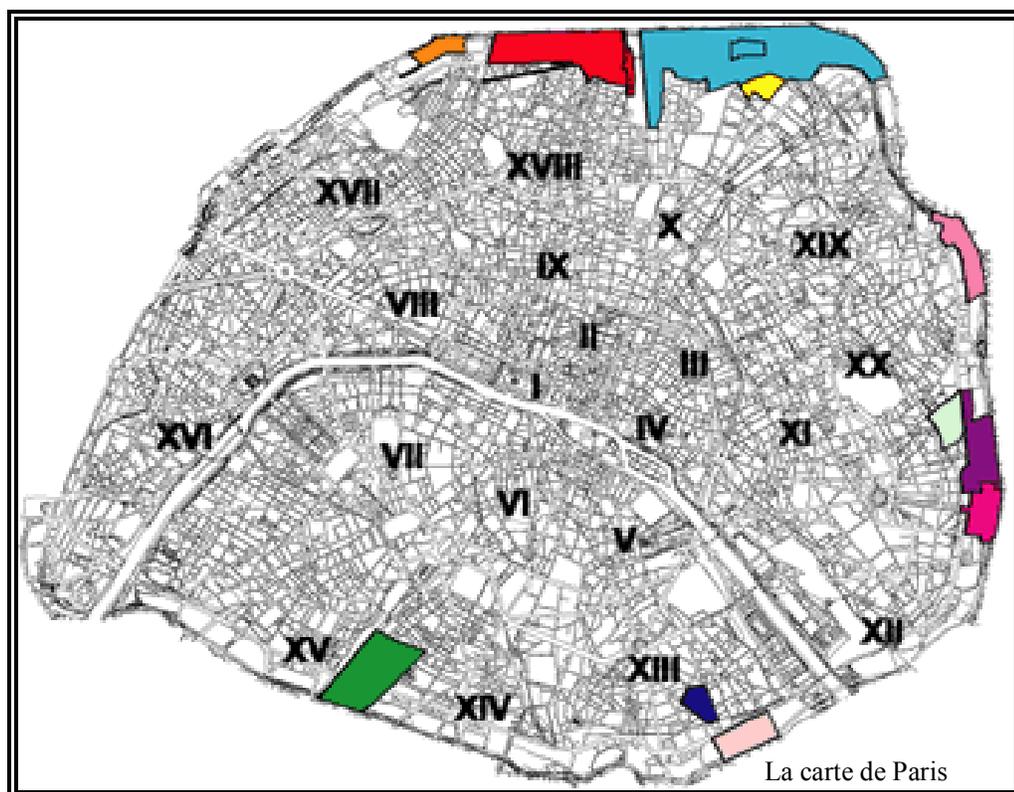
Le rôle de la mairie de Paris : Elle est à l'initiative du 'Grand Projet de Renouvellement Urbain', qu'elle finance en grande partie. Elle valide les projets et assure le pilotage général et la cohérence des actions sur les sites [15].

Le rôle des mairies d'arrondissements : Elles élaborent avec les services de la ville le projet global pour chacun des 11 sites et veillent au bon déroulement de sa mise en oeuvre. Elles gèrent l'information du public et organisent la concertation [15].

Les partenaires : La Préfecture de Paris, la Région d'île de France, la Caisse des Dépôts et consignations, le Fonds d'Action et de Soutien à l'intégration et à la lutte contre les discriminations apportent des financements et participent aux grandes orientations [15].

Les techniciens : Des professionnels désignés par la ville de Paris étudient et coordonnent le projet sur chaque site [15] :

- Le chef de Projet Urbain (Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris) est chargé des opérations concernant le cadre urbain (espace public, équipements, logement)
- Le chef de Projet ' Politique de la ville' intervient dans le domaine social, le développement économique, l'éducation et l'emploi.
- L'équipe de Développement Local assure une mission de proximité et de dialogue avec les habitants et les associations.
- Des spécialistes externes : architectes, paysagistes, sociologues... etc. apportent un appui au projet.



Source : [en ligne] [http:// www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/](http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/)

- Les Olympiades (XIII)
- Bédier - Porte d'Ivry - Boutroux (XIII)
- Plaisance - Porte de Vanves (XIV)
- Porte Pouchet (XVII)
- Porte Montmartre - Porte de Clignancourt
- Secteur Porte des Poissonniers (XVIII)
- Secteur Paris Nord-est (XVIII)
- Cité Michelet (XIX)
- Saint Blaise (XX)
- Porte de Montreuil - La Tour du Pin (XX)
- Porte de Vincennes (XII et XX)
- Porte des Lilas (XX)

Carte N° XIII-6 : Les 11 sites du GPRU de la couronne parisienne.

Conclusion du chapitre : Pertinence et intérêt du GPRU de Paris ; et la politique de ville française.

La ville de Paris est généralement assimilée à une ville riche et sans problèmes, sauf que la réalité est beaucoup plus contrastée. Derrière la vitrine, existent de très fortes inégalités sociales et territoriales, notamment entre l'ouest et le nord-est parisien. Dans les quartiers politiques de la ville, où vivent plus de 300 000 habitants, s'accumulent de nombreuses difficultés économiques, sociales et environnementales. Ces quartiers étaient pratiquement délaissés par l'ancienne municipalité. Aujourd'hui, ils sont une priorité pour la nouvelle équipe municipale et son maire, Bertrand Delanoë [15]. Une priorité concrétisée par le nouvel élan donné à la Politique de la ville à Paris, et symbolisée par ce Grand Projet de renouvellement urbain.

Le GPRU est donc un projet majeur de la mandature. Il vise à rénover en profondeur la couronne parisienne, en effectuant un immense effort de rattrapage sur ces quartiers trop longtemps délaissés, et en faire des quartiers de Paris à part entière. Les 11 sites concernés se situent tous autour de cette couronne. Le GPRU comporte 3 axes principaux :

- Renouveler le cadre urbain et améliorer l'habitat.
- Renforcer les équipements publics et les services aux habitants.
- Favoriser l'emploi et le développement économique.

La Politique de la ville à une grande importance dans ce projet, car l'expérience montre qu'il **faut traiter les problèmes urbains et sociaux ensemble**, dans un même mouvement. Rénover les entrées et les cages d'escaliers, c'est important, mais il faut aussi agir en même temps **sur tout ce qui fait la vie quotidienne des Habitants**.

La politique de la ville, c'est aussi le moyen de réaliser des choses qui vont se voir tout de suite, alors que les opérations d'urbanisme sont souvent plus lourdes et donc plus longues.

A travers ce projet l'objectif dessiné est de transformer en profondeur ces quartiers, valoriser leurs potentiels, **mais surtout commencer immédiatement à améliorer la vie de leurs habitants**.

En signant, en décembre 2002, un avenant au Contrat de ville, la municipalité parisienne donne un coup d'accélérateur aux projets de désenclavement et de développement des quartiers les plus en difficulté, situés en limite communale. La concertation avec l'ensemble des acteurs, mais aussi les communes voisines prend ici tout son sens, au service d'un développement économique, social et urbain (simultané). L'importance de cette opération sur Paris ne se limite

pas au GPRU élaboré, mais elle va au delà, elle est surtout ressentie à travers les changements apportés aux instruments de planification, à travers aussi l'adoption de loi et de prérogatives afin d'améliorer un cadre urbain mais surtout un cadre de vie. Harmoniser et articuler les actions (urbaine, sociale, économique, environnemental) sur une ville dans un élan réfléchi (une politique) paraît être un souci et un objectif à mettre en cible, si l'on veut réussir de remettre à niveau une ville ou des villes (lorsqu'il s'agit d'un territoire national) sur le long terme.

Ce qu'on a pu voir à travers l'exemple de Paris, c'est en fait **l'adoption d'un projet pour changer cette ville, la renouveler**, modifier de façon **durable** la physionomie des quartiers en difficulté et c'est pour **changer la vie des habitants**.

Références:

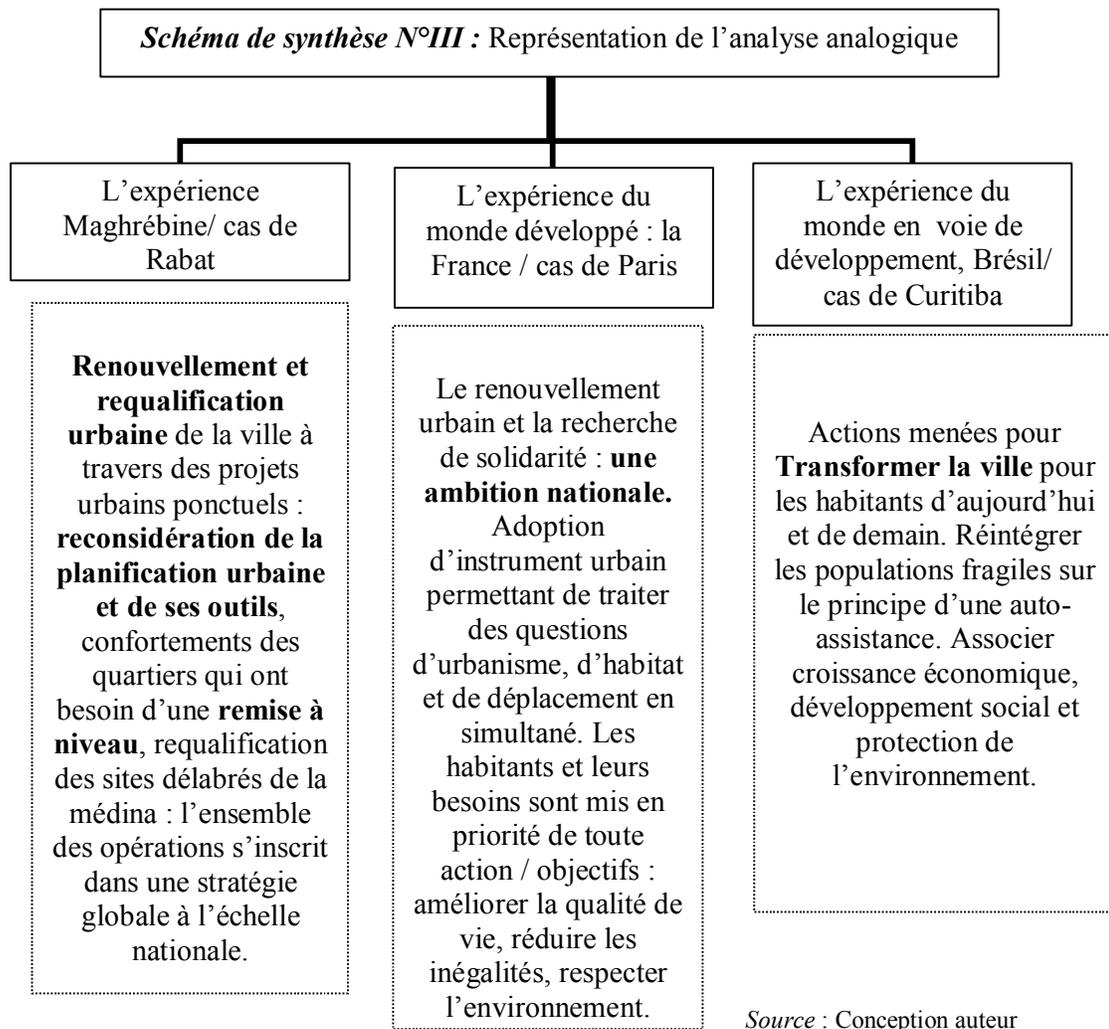
- [1] : LUSSON, Patrick. « Recomposer la ville » In : Revue Urbanisme : le mensuel des acteurs de la ville, octobre 1993 (hors série n° 3 : 14^{ème} Rencontre nationale des agences de l'urbanisme à Toulouse), p : 1
- [2] : MERLIN Pierre. « Les banlieues des villes Françaises », Ed : les études de la documentation Française, Paris, 1998, pp : 133 -140.
- [3] : Idem, pp : 141-149.
- [4] : Idem, pp : 151-166.
- [5] : « SRU Solidarité et renouvellement urbain », [en ligne] <http://www.logement.equipement.gouv.fr> (consultation : mai 2004).
- [6] : « La loi SRU, Trans. Flash (bulletin d'information des déplacement urbains départements régionaux) n° 256 Janvier 2001 », [en ligne] <http://www.certu.fr>.
- [7] : « PLU plans locaux d'urbanisme », [en ligne] <http://www.rhone.pref.gouv.fr> (consultation : mai 2004).
- [8] : « Renouvellement urbain à Paris : pour un élan partagé (communication du maire au conseil de Paris) », [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).
- [9] : « Le plan local d'urbanisme : un processus démocratique et fédérateur », [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).
- [10] : « La loi SRU, à Paris » [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).
- [11] : « Le Plan local d'urbanisme de Paris », [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).
- [12] : « le projet de plan d'aménagement et de développement durable de Paris », [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).
- [13] : « Nouveau programme local de l'habitat PLH de Paris », [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).
- [14] : « Le plan de déplacement de Paris », [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).
- [15] : « La circulation douce à Paris », [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).
- [16] : « Le grand projet de renouvellement urbain de Paris », [en ligne] http://www.paris.fr/fr/lamairie_cooperation/ (consultation juin2004).

SYNTHESE
DE LA PARTIE III

Synthèse :

En conclusion de cette analyse des exemples, il s'avère que malgré la différence qui existe entre les contextes politiques, urbains, économiques, sociaux et culturels de chacune des villes étudiées, un point en commun apparaît en évidence : il s'agit de l'actuelle tendance, celle de la nécessité de reconsidérer la ville dans sa globalité, une tendance qui semble être plus comme une prise de conscience face aux délabrement urbain, social, économique, et aux multiples ségrégations des villes contemporaines.

De part les actions et opérations engagées dans les 03 exemples, on peut déduire que la ville renouvelée se pose comme la solution susceptible de remettre à niveau l'urbain, de réduire les disparités entre les différentes couches sociales en permettant aux exclus d'être réintégrés, en améliorant la qualité de vie pour les habitants d'aujourd'hui et de demain. Cette prise de conscience est d'autant plus importante lorsqu'elle s'attache à traiter la ville à travers l'ensemble des enjeux et dimensions qui l'influencent de manière simultanée. Il est important dans une ville de réhabiliter l'urbain, de reconstruire une friche, de créer un espace extérieur..., mais ce qui pourrait rendre de telles actions plus fructueuses c'est leur insertion dans une stratégie, qui harmonise entre les opérations ponctuelles dans une vision globale, qui s'intéresse aux maux de la société, qui raccorde les décisions et actions politiques et les enjeux économiques aux bénéfices d'une même perspective.



Par rapport aux trois expériences : les actions entreprises diffèrent d'un contexte à l'autre, les solutions préconisées dans chaque cas épousent parfaitement la situation qui se pose, cela n'empêche pas de constater qu'il s'agit pourtant dans les 03 cas de :

- **Promouvoir la politique de ville renouvelée à travers un territoire national/** reconsidération des politiques, des décisions engagées, prise de conscience/ planification.
- **Traiter en simultané** : des questions d'urbanisme, de déplacement, d'habitat : réinsertion des quartiers délabrés, d'amélioration de l'existant, mettre l'accent sur l'importance de l'espace public... Il s'agit d'associer : **développement social + croissance économique+ protection de l'environnement : une politique de ville durable.**
- Articuler les actions ponctuelles à travers **une stratégie globale.**

“**Reconstruire la ville sur la ville**”, il s’agit là d’un thème d’actualité, une pensée qui prend, aujourd’hui, des allures de refrain et qui connaît une véritable vogue en milieu urbain à travers le monde, un sujet qui a animé notre curiosité et suscité notre intérêt.

La première confrontation à l’idée, nous a indéniablement conduit à nous poser de nombreuses interrogations ; reconstruire une ville : s’agit-il de l’aspect technique de la reconstruction ou bien alors **cela sous entend d’autres facettes**? La ville a-t-elle vraiment besoin d’une reconstruction, a-t-elle besoin qu’**on élabore des stratégies pour se refaire**? Pourquoi se penchant à notre ère contemporaine vers une telle tendance, quels sont les réels facteurs qui animent ‘**ce retour à la ville**’ ? Quand, pourquoi, où et comment reconstruire la ville sur elle-même ?

Telles ont été les principales préoccupations tout le long de l’analyse théorique qu’on a mené au début de cette recherche (il faut cependant préciser que ces interrogations ont également concerné notre cas d’étude). Notre but a été de cerner, de la façon la plus exhaustive possible, notre objet d’étude.

Dans un premier temps, on a tenté une compréhension de ‘la ville’ et du phénomène d’urbanisation : on s’est intéressé aux mutations, évolutions et aux problèmes urbains à travers le temps et l’espace. On s’est focalisé sur la tendance à l’étalement anarchique que connaissent les périphéries des villes dans le monde, une tendance qui est parvenu à démontrer ses limites, en provoquant des dysfonctionnements, des ruptures, des inégalités, des fragmentations et de multiples crises urbaines. Le retour à la ville apparaît dans une telle conjoncture comme une solution pour atténuer les conséquences néfastes de cette dilution urbaine. Perçu sous de nombreux concepts et approches, ce phénomène reste pourtant flou et semble se présenter sous des formes d’ambition utopique trop loin des réalités vécues. Pourtant, l’importance qu’accordent les discours urbains contemporains à cette perspective fait penser qu’il s’agit d’**un élan qui pourrait apporter espoirs et avantages**.

Lors de cette même étude de compréhension, une réalité nous a fortement interpellé, celle de la dynamique des villes, leur continuel changement, qui participe, à l’aide de facteurs tels que : l’histoire, les guerres, la modernité, les bouleversements naturels et induits, à l’**éternel renouvellement des villes**, leur formation et reformation, leur construction, démolition et reconstruction. **Les villes n’attendaient pas de stratégies élaborées pour se renouveler**, leur reconstruction revêtait des formes de spontanéité et de concurrence d’événements. Mais les mêmes facteurs et faits peuvent induire à des problèmes et des pratiques néfastes, qui faute d’entraîner des évolutions, aboutissent à l’**inertie de pans entiers de la ville**, ce qui entrave dans

bien des cas son épanouissement et bouscule son fonctionnement. Une fois déterminées, de telles situations nécessitent des interventions réfléchies et des stratégies de remise à niveau. Ainsi, les préoccupations de reconsidération des villes et de l'urbain, les reconstructions et rénovations ne datent pas d'aujourd'hui, nos prédécesseurs ont été confrontés à des situations de crise urbaine qui les ont poussés à réfléchir et à agir pour apporter amélioration et développement.

A l'ère contemporaine, la conception des villes continue à obéir de façon globale à deux formes de dynamique : d'une part l'extension urbaine et d'autre part les renouvellements spontanés et ceux élaborés par à coup. En parallèle, il existe des blocages et des dynamiques négatives qui provoquent des désagréments sur différents plans : urbains, sociaux, économiques...etc. L'ampleur de cette situation conjoncturelle a donné un grand essor aux idéologies de **ville reconstruite sur elle-même**, de **recomposition urbaine**, de **régénération et recyclage urbain** et de **ville renouvelée**.

A cet effet et en s'approfondissant dans la compréhension de notre thème d'étude, il s'est avéré que le phénomène contemporain était assez complexe et vaste, car **la notion renferme plusieurs concepts**, de même qu'**elle répond à de nombreuses approches et stratégies**. Tout ceci, étant **fonction de contextes urbains forcément différents**, implique **une multitude d'enjeux**, et donne naissance à des conceptualisations différentes du phénomène de retour à la ville, au même titre qu'à de nombreuses controverses et critiques.

Néanmoins, les systématisations de la notion convergent vers des aspirations similaires de remise à niveau des villes, et de jonction entre un **développement social harmonieux** en mettant l'habitant au centre des préoccupations, un **redéploiement des richesses** de la ville, une **croissance économique** et une **protection de l'environnement**.

C'est l'interaction des contextes : **économique, politique, social et culturel** qui détermine donc les réalités matérielles et vécues de la ville et participe ainsi à sa formalisation et son fonctionnement. Ils représentent des **enjeux primordiaux dans toute entreprise urbaine** et notamment dans la perspective de ville renouvelée. C'est précisément cela qui nous a poussé à analyser d'une manière relativement approfondie la réalité de ces contextes et mettre en évidence les obstacles qu'ils sont susceptibles de constituer dans une alternative de recomposition et de transformation urbaine. Ensuite, on a tenté de déterminer les ingrédients à rassembler pour optimiser les chances de réussite de telles opérations.

Renouveler une ville c'est la changer en profondeur et véhiculer plusieurs principes, cela revient à mener **une véritable entreprise: De renouveau politique - De rehaussement des aspects économiques - De rétablissement des liens et de la cohésion sociale - De**

revalorisation des aspects culturels et des spécificités contextuelles, du respect de la tradition et du passé tout en s'attachant à s'ouvrir sur le renouveau pour une ville de demain.

Faire référence à **la ville de demain**, c'est aussi adhérer, **dans le cadre de la ville renouvelée, à une vision de développement durable**, une vision qui se veut créatrice d'une nouvelle éthique du futur, **une approche qui va dans le sens d'écrire une autre ville sur la ville**, celle-là ayant été conçue en l'absence de qualité. Les principes du développement durable convergent avec les aspirations de notre notion, car il s'agit, en somme, de rallier **le respect de l'environnement, le développement économique et l'équité sociale** pour améliorer la qualité de vie pour les habitants présents et les générations futures.

Arrivé au terme de cette étude théorique, on a pu conclure que la notion de ville renouvelée était en fait une **ambition vers une meilleure ville pour aujourd'hui et pour demain**, de meilleures conditions de vie : **une réhumanisation de la ville, un projet urbain et social unique pour chaque ville ou encore un véritable projet de ville.**

La première partie de ce travail regroupe un bon nombre de concepts, de définitions et de paramètres qui réunis donnent un corpus à la notion de reconsidération de la ville, et qui ont permis de conclure que vouloir adhérer à cette perspective ne s'arrêtait pas à s'ancrer aux discours et se conformer aux définitions, ou alors à suivre étape par étape une recette miracle. C'est aller au delà de ça, c'est-à-dire : **observer, découvrir, décortiquer, comprendre, réfléchir**, se poser les bonnes questions **relatives au contexte concerné**, pour ensuite pouvoir **prétendre à l'élaboration d'une stratégie de remise à niveau.**

Où en est l'Algérie et plus précisément notre cas d'étude (Constantine) de ce renouveau urbain, quel devenir pour cette perspective dans notre contexte ? Pourquoi devrait-on penser à une stratégie de reconstruction de la ville sur elle-même ? Quelles actions, quels obstacles et quelles mesures devrait-on avoir pour ambitionner à sa remise à niveau ?

Dans la seconde partie de ce travail, consacrée à l'analyse relativement exhaustive de notre cas d'étude : Constantine, il fut élaboré une première analyse historique et de la genèse de la ville : pour comprendre ses évolutions et transformations et mettre le point sur les facteurs qui ont engendré sa composition ; - Une deuxième analyse d'observation et de description dont le but était de faire une lecture sur l'ensemble de la ville, faire ressortir ses dysfonctionnements, ainsi que ses dynamiques et ses inerties. Au passage, on s'est préoccupé de formuler une idée sur les interventions et actions entreprises à Constantine pour pallier à ses nombreux problèmes, pour apporter un regard critique et objectif sur ce qui se fait sur le terrain de la réalité.

- Une troisième analyse s'accordait à comprendre la situation, et à mettre l'accent sur l'enjeu des contextes politiques, économiques et sociaux dans la formalisation des réalités urbaines contemporaines car leur interaction est déterminante.

En réalité, les objectifs de l'étude analytique visaient d'une certaine manière à :

1. Prouver à travers une synthèse appuyée que la réalité urbaine de Constantine requiert un intérêt particulier.
2. vérifier si oui ou non la ville, objet de notre étude, pouvait correspondre à une perspective de **recomposition et de remise à niveau urbaine**, s'il existe les **vecteurs d'un renouvellement de la ville**.

On a pu ainsi déduire que la ville de Constantine connaît, à notre ère (celle de tous les bouleversements) à l'instar des villes algériennes, une situation délicate et désavantageuse ; entre autres : un étalement anarchique et tentaculaire de sa périphérie au détriment de la qualité de vie, de l'environnement, et des terres agricoles, une perte des repères identitaires et culturels au sein de l'anonymat des grands ensembles et des lotissements inachevés, et une déperdition des propriétés architecturales et urbaines, des tissus anciens centraux enclins à des dégradations continues, des dysfonctionnements, congestions, pratiques inappropriées, délaissement de l'espace public...etc. A côté des blocages et des inerties qui caractérisent la ville, il existe des élans de changement, tantôt à caractère trop commercial, tantôt ponctuels, pas très adaptés ou alors éphémères (tels que : les dynamiques de commerce pour des fins individuelles, des utilisations illicites...etc.) Cette situation semble s'accroître surtout en l'absence de solutions et interventions cohésives capables de propulser une dynamique vers une mutation positive, à **l'échelle de l'ensemble la ville, surtout à long terme**.

Suite à ce constat, le travail fut orientés vers la compréhension des véritables enjeux politiques, économiques et sociaux de la ville, qui ont généré cette situation et dont l'interaction ne semble pas favoriser une option de reconsidération de la ville dans une optique de renouvellement urbain durable.

En effet, entre : - une politique qui reste toujours aussi centralisatrice (malgré la décision proclamée d'une démocratisation), une gestion et des décisions unilatérales, sectorielle et en déphasage avec la réalité - une forte dominance de l'économie informelle surtout avec les crises de chômage que vit la ville en particulier à cause du gonflement des âges actifs - et une société en quête d'identité et d'un rétablissement de véritables liens seuls capables de donner naissance à un semblant de cohésion ; **un fort remaniement de l'ensemble de ce système s'impose**.

Vouloir élaborer une stratégie de reconstruction et de renouvellement de la ville peut être assimilé à **un combat de longue haleine** à mener sur différents fronts. Il convient, alors de converger les efforts dans **une stratégie globale et cohérente**. Tel a été le bilan suite à l'analyse analogique établie en tant que troisième partie de ce travail ; et qui a permis de connaître, à travers des exemples, les **actions concrètes** à préliminer dans une telle entreprise. Pour les trois villes étudiées, il fut retenu une stratégie commune relative aux actions engagées et qui correspondent au contexte existant de la ville, aux besoins de ses habitants et pour apporter des solutions appropriées à ses dysfonctionnements et ce, à travers **une intervention globale articulée par des actions ponctuelles**. Il s'agit en bref de mettre au point une stratégie de remise à niveau de la ville, qui met l'accent sur l'amélioration de la vie de l'ensemble des habitants, axé sur la solidarité, intégré par des projets urbains qui tentent de concilier des enjeux étroitement liés : d'**urbanisme**, d'**habitat**, de **transport**, l'ensemble guidé à travers **une vision d'une ville de demain**. L'analyse analogique a démontré que des actions simples sont à la portée de chaque ville avec beaucoup de volonté pour réaliser un rêve collectif.

Suite à tout ce qu'on a sillonné, on parvient à conclure que Constantine ville millénaire et, troisième ville algérienne est en proie à une série de dynamiques négatives qui aliènent son environnement urbain et naturel, et qui vont contre toute cohésion sociale et qualité de vie. Parallèlement, cette ville connaît d'autres dynamiques et pratiques à l'état embryonnaire qui pourraient correspondre à des vecteurs de renouvellement de la ville. Pour cela il suffit de converger efforts et ambitions dans une stratégie qui pourrait orchestrer les démarches requises à travers l'ensemble de la ville. Constantine aurait donc besoin qu'on élabore une stratégie de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même, ou si l'on peut avancer une stratégie de remise à niveau ou de recomposition urbaine. Loin de vouloir absolument se conformer aux discours ou aux concepts usités à notre ère, ou pour concourir une tendance, il est surtout question de mettre au point une stratégie unique pour un contexte spécifique et dont les aspirations convergent vers la notion de ville renouvelée.

Quelques recommandations dans la perspective de l'élaboration d'une stratégie de remise à niveau pour Constantine, sont proposées dans ce qui suit. Celles si n'ont nullement la prétention d'apporter les solutions adaptées et uniques, elles tentent seulement de contribuer à une compréhension de la réalité urbaine de Constantine, et aussi à une réflexion pour découvrir les essais de transformations qui s'engagent et qui pourront enclencher des dynamiques positives pour freiner les problèmes de cette ville.

Recommandations :

Au terme de ce travail mené tant bien que mal, et qui reste cependant à compléter, améliorer et parfaire, et après avoir tenté de répondre à nos nombreuses interrogations, ce qui importe à présent c'est : où et comment reconstruire Constantine sur elle-même.

Notre principal objectif à travers cette étude a été de mettre l'accent sur la nécessité de **reconsidérer la ville dans sa globalité**. Ainsi, il serait important de **conforter et de consolider l'ensemble des quartiers** de Constantine (le centre ville, les quartiers périphériques type grands ensembles et lotissements, les quartiers illicites et les zones urbaines souffrant de précarité et déperissement) pour tenter : d'améliorer son image, d'amoindrir son étalement anarchique, d'atténuer la propagation des désagréments et parvenir à rétablir **un tout harmonieux**.

Mais avant toute action ou tentative d'intervention sur Constantine (ou pour toute autre ville), il est plus opportun d'abord, de s'accorder un temps d'observation, d'analyse et de réflexion et se demander : **Quelle ville voulons nous pour demain ?** De part cette interrogation, on vise la définition des objectifs à atteindre et les moyens d'y parvenir. Dans ce cadre, les trois parties de notre travail ont permis d'émettre les recommandations suivantes :

Objectifs à atteindre pour la ville de Constantine :

On va les répertorier en fonction de la triade : polarités - secteurs (quartiers) - liaisons - qu'on a analysé dans une partie préalable.

► **Les secteurs / quartiers de Constantine :** l'importance devra être accordée à l'amélioration, le confortement et la consolidation de l'ensemble des quartiers de la ville, par le biais de projets urbains ponctuels en rapport avec ce que requiert la ville et chaque quartier, il s'agira en somme de:

- La réhabilitation et la revalorisation des tissus anciens et des tissus patrimoniaux. Mettre l'accent sur les spécificités urbaines et naturelles de la ville (les berges des oueds, les chemins des grottes, les ponts, les vues à partir du rocher ...etc.) La préservation des caractères architecturaux et urbains authentiques, la diversité des paysages et la qualité des héritages du passé, tout en laissant le champ ouvert au renouvellements, changements et innovations.
- La requalification, restructuration, réaménagement et renouvellement au niveau des différents quartiers, notamment ceux de la ceinture périphérique, et ceux qui présentent un vieillissement, des délabrements et des dysfonctionnements spatiaux pour y améliorer la qualité de vie des habitants.

- Reconversion et réappropriation de certains espaces ou équipements désaffectés.
- Récupération des friches et poches urbaines, des terrains vagues non occupés, les zones abritants des activités à déplacer, en leur attribuant des programmes en rapport aux besoins de la ville et des quartiers concernés, réinsertion des portions de la ville dans le tissu urbain.
- Lutte contre l'habitat insalubre, par le traitement des zones dégradées.
- Mener des actions pour l'habitat, par l'amélioration du cadre existant, mettre en œuvre une mixité sociale et éventuellement renforcer des liens entre les quartiers.
- Veiller à assurer une utilisation plus économe et valorisante des ressources naturelles : eau, air, énergie fossile et sols et améliorer l'environnement au niveau de l'ensemble des secteurs.
- Assurer entretien et maintenance des différents réseaux et infrastructures de la ville : voies, assainissement, eaux usées, pluviales...etc.

► **Les liaisons de Constantine** : La circulation et le transport compte parmi les problèmes majeurs de l'urbanisme, Constantine ne fait pas exception à la règle, son congestionnement, ses problèmes de stationnement et de pollution perdurent depuis un certain temps déjà, les buts à se tracer dans cette catégorie seront :

- Assurer une meilleure fluidité de la circulation mécanique et piétonne par l'adoption d'un nouveau plan global de transport et de circulation soucieux de décongestionner le centre ville et de rééquilibrer la circulation urbaine de l'ensemble de la ville. Introduire de nouvelles mesures telles que les déplacements et voies payantes pour amoindrir l'affluence sur les zones centrales. Accorder davantage l'intérêt pour la qualité et le confort dans le transport.
- Piétonner les rues étroites et au niveau desquelles existent des relations d'opposition entre flux mécanique et piéton (notamment dans la médina).
- Créer de nouveaux espaces de stationnement à travers toute la ville, surtout au niveau du centre et aux entrées de la médina.
- Renforcer le transport en commun et encourager son emprunt pour réduire les méfaits de l'utilisation abusive de la voiture (pollution, congestion).
- Opter pour de nouveaux moyens de transport en ville, plus écologiques : une circulation douce, et mettre fin à la précarité dont souffre les moyens existants, tels que : tramways, encourager l'utilisation du vélo par la création de pistes cyclables, encourager la marche à pied et les promenades par le réaménagement

des boulevards de la ville, revenir à la calèche au niveau des ponts et des sites historiques et touristiques de la ville.

- Améliorer la desserte et l'acheminement et la livraison des marchandises

L'amélioration du transport et de la circulation de la ville demeure un objectif primordial, dans le sens où cela rétablirait une mobilité agréable et des liens fluides et faciles entre les différents secteurs de la ville. Mais l'amélioration de la qualité de vie s'attache aussi à améliorer les liens, les échanges humains et les contacts directs entre les personnes au niveau des espaces publics, ces espaces doivent retrouver pleinement leurs fonctions et doivent être rechargés de sens:

- Requalification des espaces extérieurs et publics existants et création d'autres espaces verts.
- Remise en valeur et réanimation de l'espace public : le rendre plus agréable et plus convivial, le réaménager par : l'attribution du mobilier urbain correspondant, les traitements de sols, la création de séquences urbaines et donner une priorité aux perspectives visuelles en utilisant ces espaces pour mettre en valeur les tissus et monuments repères de la ville, accorder davantage d'importance à la qualité esthétique de ces lieux.
- Permettre à l'espace public d'accueillir des manifestations, animations et pratiques culturelles et donner aux habitants des occasions de rencontre, de rétablissement de la mixité et de la cohésion sociale.

► **Les polarités de Constantine** : il s'agit à ce niveau de retrouver un équilibre dans le fonctionnement de la ville par l'établissement du principe de complémentarité entre les secteurs de la ville (mais il conviendrait de réfléchir à un équilibre fonctionnel qui va au-delà des limites de la ville par la redynamisation des villes satellites de Constantine) en essayant de lutter contre le chômage par :

- La création de nouveaux pôles économiques et renforcer l'attraction vers les quartiers notamment ceux qui présentent l'émergence de nouvelles centralités. C'est en quelque sorte, promouvoir une structure polycentrique en mettant l'accent sur le renforcement des quartiers existants et villes voisines environnantes au lieu d'opter pour l'étalement.
- Tenter d'amoindrir la centralité de la médina en procédant par le déplacement de certaines fonctions administratives et services.
- Renforcer la diversité des fonctions urbaines à travers toute la ville.

- Offrir des occasions pour l'emploi notamment des jeunes par des procédures simples en encourageant les secteurs économiques les plus innovants et visant à leurs assurer une auto – assistance.

Parvenir à l'accomplissement de ces objectifs et actions devra s'articuler autour d'une stratégie cohérente, qui dépasse l'échelle ponctuelle de la ville pour se rallier à des ambitions de politique nationale dont l'objet serait le rééquilibrage de l'armature urbaine. Cela se conçoit donc à travers une ambition de changement des décisions et gestions politiques et de planification, économique, sociale et culturelle, ainsi on a résumé les moyens d'y parvenir comme suit.

Les moyens d'y parvenir :

- ***Une nouvelle politique de planification et de gestion ; mots d'ordre : faire valoir une véritable idéologie de démocratisation, de bonne gouvernance, une flexibilité des procédures, une gestion cohérente et des décisions prises dans une logique de transversalité et de complémentarité, bonne articulation des échelles d'intervention mais aussi des temporalités (court, moyen et long terme) une clarification des rôles et une concentration des compétences requises.***

La stratégie de reconsidération de Constantine devra être incluse dans une ambition politique à l'échelle nationale. Il devrait y avoir donc, une remise en question de la planification urbaine en Algérie, une révision et un renforcement de l'outillage et des instruments d'urbanisme existants (par d'autres instruments), en vue de les adapter aux nouvelles perspectives du retour à la ville.

En matière de gestion, l'état devra établir un plan global et cohérent, tout en étant flexible, c'est-à-dire, qu'il devra s'imposer en qualité de régulateur, incitateur et / ou promoteur en laissant de l'initiative et modulant son intervention aux échelles mineures, leur permettant de prendre les décisions et d'agir dans le but d'un développement local selon les réalités du terrain. L'état doit également assumer un rôle de mise en cohérence de l'ensemble.

La dotation d'une boîte d'outils urbains et législatifs et la mise en œuvre d'une structure de maîtrise d'ouvrage forte entourée d'une équipe pluridisciplinaire permettra de mieux maîtriser les enjeux et contraintes qui peuvent entraver cette entreprise. Les responsabilités et le rôle de chacun devront être clairement définis. On devra également retrouver une cohérence entre les actions et projets ponctuels à mener à travers la ville, qui sera la base d'une gestion unificatrice.

En ce qui concerne **la gestion du foncier**, il est question de **restituer au foncier urbain sa dimension économique**, par une évaluation des coûts et par sa nature de patrimoine non renouvelable, par des instruments de gestion appropriés, de contrôle et de régulation. En veillant

également à la préservation des terres agricoles. Il faut également procéder par une lutte soutenue contre les utilisations informelles, les spéculations foncières, et les démarches sectorielles qui ont prévalu à ce jour.

Un fort remaniement des aspects politiques et de gestion est à élaborer, les options de décentralisation et de démocratisation déjà proclamées, ne devront plus être contrariées. Une véritable volonté politique est à déployer : il s'agit de s'orienter dans une vision **de politique de la ville**, seule capable de traiter la ville dans sa globalité à travers une stratégie cohésive ; qui pourrait **créer une alliance entre les différentes dimensions et enjeux impliqués**.

- *Rechercher une harmonie économique, mots d'ordre : redéployer les richesses de la ville et favoriser ses atouts de compétitivité, faire établir une véritable culture de partenariat et l'engagement simultané des différents acteurs concernés.*

Une conciliation devra être engagée entre : une logique de réceptivité à l'économie internationale axée sur des critères et des normes de modernité, et la logique de faire de Constantine une entité économiquement viable (par rapport à l'emploi, à l'encouragement de l'investissement privé, à la lutte contre l'économie informelle).

- *Société, culture et vécu ; mots d'ordre : cohésion sociale, réintégration et accompagnement des populations exclues. Réhumanisation et mixité urbaine, conciliation du respect et de l'innovation et la réinvention d'une nouvelle urbanité.*

Assurer une participation active des habitants, les impliquer et les concerter dans toutes les décisions. Le renforcement de la société civile à Constantine, et redéployer ses capacités décisionnelles. S'attacher également à apporter des réponses selon les besoins des usagers et tenter de les accompagner le long des opérations urbaines. Essayer de réintégrer les populations fragiles, en prenant en considération leurs usages quotidiens, leurs pratiques et leurs aspirations, en tentant de leur donner les moyens d'une auto assistance, car nier leur réalité c'est aller en contre sens de leur épanouissement en ville.

Recentrer les intérêts vers un meilleur respect des identités collectives et individuelles, essayer de comprendre les représentations qu'ont les habitants de leur cadre de vie pour combler les brèches et être à l'affût de leurs nombreuses doléances. Renforcer la mixité urbaine au niveau d'espaces de rencontre et de convivialité, le retour aux échelles humaines et assurer la consolidation physique et sociale de la ville.

Mettre en œuvre une sorte d'accord entre les valeurs du passé, du présent et du futur, car la notion de ville renouvelée porte en elle un rapport au passé, à l'existant, la réussite d'une telle

perspective dépend d'une harmonieuse conciliation entre le respect et l'innovation, c'est aussi penser au devenir de l'héritage urbain et culturel dans une Constantine de demain.

Ainsi représentée, la tendance qui a fait l'objet de notre étude pourrait être assimilée à une solution ingénieuse pour contrecarrer les dysfonctionnements de la ville contemporaine qui s'étale anarchiquement. En réalité, renouveler une ville est une entreprise extrêmement difficile car elle s'attache à modifier en profondeur une réalité complexe. En allant au delà de ses représentations paralysantes, chaque ville devrait pouvoir rassembler la volonté et les ingrédients nécessaires pour faire valoir ce qui pourrait être assimilé à un rêve collectif. En effet, reconstruire la ville sur la ville, revient à : ***« changer la ville, la renouveler, modifier fondamentalement et durablement la physionomie de ses quartiers difficiles, c'est également changer la vie de ses habitants. Renouveler la ville sur elle même revient dans un sens à imaginer une nouvelle urbanité, pour redonner envie aux habitants d'y vivre, de s'y déplacer, d'y consommer...et revenir à des échelles humaines du cadre de vie »***.

LES OUVRAGES

1. BIESSE-EICHELBRENNER, Michèle. « Constantine : La conquête et le temps des pionniers ». L'Hay - des Roses. 208 p
2. BERRY – CHIKHAOUI. DEBOULET, Agnès. « Les compétences des citoyens dans le monde arabe : penser, faire et transformer la ville », collection : Hommes et société, Ed : Khartala, Paris, 2000,406 p.
3. BOFILL, Ricardo. ANDRE, Jean Louis. « Espace d'une vie », Ed : Odile Jacob Yaris, Sep 1989, 254 p.
4. CANNAT, Noël. « Sous les bidons, la ville...De Manille à Mexico, à travers les bidonvilles de l'espoir », Ed : L'Harmattan, Paris 1988, 240p.
5. CHALINE, Claude. « Les villes du monde Arabe », collection géographie, Ed : Masson, 1990,183 p.
6. COMMERÇON, Nicole. GOUJON, Pierre. « Villes moyennes : Espace, société, patrimoine », Ed : Presse Universitaire de Lyon, Mai 1997, 483 p.
7. COTE, Marc. « L'Algérie ou l'espace retourné », collection géographes, Ed : Flammarion, 1988, 362p.
8. DERYCKE, Pierre Henri. HURIOT, Jean Marie. PUMAIN, Denise. « Penser la ville : Théories et modèles », collection villes, Ed : Anthropos, Avril 1996, 334 p.
9. DUBOIS – TAINE, Geneviève, « Les boulevards urbains : contribution à une politique de la ville », collection : presses de l'école nationale des Ponts et chaussés, Ed : Mouflon, Toulouse, 1990, 171 p.
10. DURIAU, Jean.) « Des villes pour une petite planète », Ed : le moniteur, novembre 2000, Paris, 213 p.
11. FOURA, Mohamed. « Histoire critique de l'architecture : Evolutions et transformations en architecture pendant les 18^{ème} 19^{ème} et 20^{ème} siècle », Ed OPU, Algérie 2003.
12. GHORRA-GOBIN, Cynthia. « Penser la ville de demain : qu'est ce qui institue la ville ? » Ed : l'Harmattan, Paris, 1994, 266p.
13. GRANOTIER, Bernard. « La planète des bidonvilles : perspective de l'explosion urbaine dans le tiers monde », Ed : le seuil, France, 1980, p.
14. HAFIANE, Abderrahim. « Les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », Ed : OPU Alger, 1989,290 p.

15. HAUMONT, Nicole. LEVRY, Jean Pierre et BRUN Jacques. « La ville éclatée : quartiers et peuplement », collection habitat et société, Ed : l'Harmattan, France, 1998, 261p.
16. LABORDE, Pierre. « Les espaces urbains dans le monde », Ed : Nathan, Poitiers, 1994, 239 p.
17. LEFEVRE, henri. « La révolution urbaine », Gallimard, Paris, 1970, 248 p.
18. MAROUF, Nadir. « Espaces Maghrébins : pratiques et enjeux », Actes du colloque de Taghit (les 23 et 26 Novembre 1987), Ed : URASC / ENAG Université de Oran, 1989, 322 p.
19. MARTIN, Jean Yves. « Développement durable ? Doctrines, Pratiques, Evaluations », Ed : l'Institut de Recherche pour le Développement, IRD) l'Harmattan, Paris, 2002, 344 p.
20. MERLIN, Pierre. CHOAY, Françoise. « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », PUF, 1988. 723 p.
21. MERLIN, pierre. « Les banlieues des villes Françaises », Ed : les études de la documentation Française, Paris 1998, 210 p.
22. SAIDOUNI, Maiouia. « Eléments d'introduction à l'urbanisme (histoire – méthodologie – réglementation) », Ed : Casbah, Algérie 2001, 260 p.
23. SCHAWCH, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », Ed : adef, Paris 1998, 172 p.
24. SEDJARI, Ali. « Aménagement du territoire et développement durable: Quelles intermédiations? » Ed : l'Harmattan, 1999, 325 p.
25. SIGNOLES, Pierre. EL KADI, Galila. SIDI BOUMEDIENE, Rachid. « L'urbain dans le monde arabe : politiques, instruments et acteurs », collection : Etude de l'annuaire de l'Afrique du Nord, Ed : CNRS, Paris, 1999, 274 p.
26. RAFFESTIN, Yves. DREIDEMIE, Frank. LEGER, Denys. « Réhabiliter en site occupé : concertation avec les locataires, diagnostic social et enquête techniques : conduite du projet de réhabilitation », collection Méthodes, Ed : Le Moniteur, Paris 1996, 191 p.
27. ROGERS, Richard. GUMUCHDJIAN, Philip. (Traduit en Français par : GILBERT, Claudine.
28. VAN EECKHOUT, Laetitia. « Regards croisés sur la ville (Synthèse du colloque de Cerisy) », collection société et territoire, Ed : L'aube / SECPB-GEMR, France, 1999, 98p.

LES THESES, MEMOIRES ET SEMINAIRES

29. AMIRECHE, Louiza. « Une ville dans la ville : Sidi Mabrouk à travers l'habitat, les activités et la population », Thèse de doctorat 3^{ème} cycle, université Paul Valéry, Montpellier, juin 1983, 540 p.

30. AMIRECHE, Mohamed. « La question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à Constantine : la cas de la cité du 20 août 1955 », Mémoire de Magister (option urbanisme), année 2000, 130 p.
31. BAKIRI, Djamel. « Maîtrise de la croissance urbaine et consommation de l'espace : Cas de Constantine », Exposition In : 1^{er} séminaire national sur la gestion des villes et développement durable, Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Oum El Bouaghi, 18 – 19 Mai 2004.
32. CHORFI, Khaled. « Processus de requalification de la ZHUN, Projet urbain de l'aménagement du territoire à l'aménagement de la place : cas de Sétif », Mémoire de Magister (option urbanisme), 2001, 130 p.
33. CHORFI, Khaled. « Urbanisme de maîtrise, nouvelle étape, nouvelle approche et nouveaux outils : le cas de Sétif ». Exposition In : 1^{er} séminaire national sur la gestion des villes et développement durable, Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Oum El Bouaghi, 18 – 19 Mai 2004.
34. DAROUICHE, Abd El Aziz. « Phénomène d'urbanisation et politiques environnementales, l'exemple de Constantine ». Mémoire de Magister (option urbanisme), 2001, 125 p.
35. DJOUADI, Chafia. « Les espaces extérieurs dans les grands ensembles de Constantine, la perte de l'urbain », Mémoire de DEA en sociologie, Département de Tours, 1994.
36. KHELLAF, Abdelhafid. « La ville coloniale et sa réappropriation en Algérie, cas de Constantine », Mémoire de Magister (option urbanisme), 2003, 167 p.
37. LAGHOUAG, Hachemi. « Gestion de la ville et cadre de vie : cas de l'habitat social », Exposition In : 1^{er} séminaire national sur la gestion des villes et développement durable, Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Oum El Bouaghi, 18 – 19 Mai 2004.
38. MEKIOUI TATAR, Nadia. « Un centre historique en quête de valorisation: le cas de la ville de Tébessa », Mémoire de Magister (option urbanisme), 2003, 201 p.
39. NEDJAR, Chaabane. « L'enjeu du foncier urbain dans la forme urbaine de la ville », Mémoire de Magister (option urbanisme), 2002, 116 p.
40. PAGAND, Bernard. « La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine », Thèse Doctorat 3^{ème} cycle, 1989, 295 p.
41. SAHRAOUI, Badiâa. « La médina de Constantine héritage et vitalité économique », Mémoire de Magister (option urbanisme), Sep 1988, 275 p.
42. TLEMSANI, Kenza. « Le commerce à Constantine : moteur de développement économique durable », Exposition In : 1^{er} séminaire national sur la gestion des villes et développement durable, Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Oum El Bouaghi, 18 – 19 Mai 2004.

43. ZERTAL, Samira. « Dynamique commerciale et centralité périphérique cas du Grand Sidi Mabrouk (GSMK) à Constantine ». Mémoire de magister (option urbanisme), 2001, 238 p.

REVUES, PERIODIQUES ET DOCUMENTATION WEB

44. AVITABILE, Alain. « Lutte contre l'étalement urbain et le renouvellement urbain : densification ou dé densification ? » (Point de vue sur le renouvellement urbain), [en ligne] <http://www.urbanistes.com> (La société française des urbanistes), 2001.

45. BENOIT, Théo. DARRIGRAND, Alain. « Curitiba la ville écologique ». [En ligne] [http : // www.curitiba.pr.gov.br/](http://www.curitiba.pr.gov.br/)

46. DESJARDINS, Marion. « Le renouvellement urbain : l'urbanisme au service du social », (Les dossiers ville, DIV), [En ligne] <http://www.ville.gouv.fr/>, août 2002.

47. Direction régionale de l'équipement, Marseille, « Constructions / démolitions : Stratégies patrimoniales et renouvellement urbain », [En ligne] [http : // www.paca.equipement.gouv.fr](http://www.paca.equipement.gouv.fr) Février 2000.

48. « Etudes de requalification et de renouvellement urbain », [en ligne] (site du ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme), [http// www.marocurba.gov.ma/](http://www.marocurba.gov.ma/) .

49. Exposition de la Bayriche Architel Kammer, « Construction moderne dans un environnement ancien », by Neue Sanlung, 1978, 120 p.

50. FOUCHIER, Vincent. « Etalement urbain et mobilité urbaine : les deux faces d'un même problème », [En ligne] [http : // www.ietcat.org](http://www.ietcat.org).

51. GILLARD, Serge. « Constantine d'hier et d'aujourd'hui », [En ligne] [http// : www.constantine.free.fr/](http://www.constantine.free.fr/)

52. Les cahiers de l'EPAU (Ecole d'architecture et d'urbanisme d'Alger), Revue semestrielle d'architecture et d'urbanisme du 9 /10 2001, Ed : Alger Réghaia, 2001, 123 p.

53. Le conseil National des villes (CNV). « Quelle ville voulons nous ? » (La contribution du CNV sur l'implication / participation des habitants, [En ligne] [http// : www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr), France, Février 2000.

54. Le développement durable et l'Agenda 21 local, [En ligne] [http// : www.ctd1.multimania.com](http://www.ctd1.multimania.com) , Janvier 2004.

55. « Le grand projet de renouvellement urbain de Paris », [en ligne] [http// www.paris.fr/fr/lamairie_coopération/](http://www.paris.fr/fr/lamairie_coopération/)

56. Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. « Le Renouveau urbain », Sep – octobre 1999, n° 308.
57. LOYER, François. « La règle et le patrimoine », [En ligne] [http// : www.apur.org](http://www.apur.org) / Ateliers parisiens d'urbanisme (projet n° 32 et 33), Juillet 1998.
58. MASARU HAYAKAWA, Luiz. « Orientation de l'urbanisme vers la durabilité à Curitiba (Brésil) », [en ligne], [http : // www.ippuc.org.br/](http://www.ippuc.org.br/)
59. PIRON, Olivier. « Renouveau urbain : Analyse systémique », [En ligne] [http// : www.ambrafrance-ma.org/cjb](http://www.ambrafrance-ma.org/cjb) (Décembre 2003), 117 p.
60. Rapport de CAVALIER, George. Nouvelle recommandation pour la négociation des contrats de villes de la nouvelle génération (2000-2006) / présenté a Claude Bartolone, mai 1999. [En ligne] [http : // www.perso.wanadoo.fr](http://www.perso.wanadoo.fr) , décembre 2003.
61. « Renouveau urbain à Paris : pour un élan partagé » (communication du maire au conseil de Paris), [en ligne] [http// www.paris.fr/fr/lamairie_coopération/](http://www.paris.fr/fr/lamairie_coopération/)
62. Revue Urbanisme (le mensuel des acteurs de la ville), « Recomposer la ville » (hors série n° 3 : 14^{ème} Rencontre nationale des agences de l'urbanisme à Toulouse), octobre 1993, 74 p.
63. Revue Bi- annuelle Madina, « Saida », Ed : association médina – cité du monde - Poly print, Septembre 1997,160 p
64. ROUXEL, Françoise. « L'héritage urbain et la ville de demain », [En ligne] [http// : www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr), juin 1999
65. SCHARLY, Simon Astrid. « Pour un renouvellement urbain durable : préfiguration de l'agenda 21 Métropolitain », Lille Métropole communauté urbaine, service développement durable, [En ligne] [http// : www.faluropesaintdenis.com](http://www.faluropesaintdenis.com) ,2003.
66. « SRU Solidarité et renouvellement urbain », [en ligne] [http/ www.logement.equipement.gouv.fr](http://www.logement.equipement.gouv.fr)

Renouveau et diagenèse urbaine : selon un point de vue de Régis Gullon (partie I, chapitre II)

Poser la question du renouvellement c'est aussi poser une question du rapport au passé, car on ne renouvelle une ville qu'à partir de ce qui existe déjà. C'est dans cette idéologie que Régis Gullon [1], architecte, a tenté de nous expliquer sa '**Diagenèse Urbaine**'. Selon sa formule et celle aussi de Michel Foucault, la ville à une généalogie plurielle, associant histoire des formes, à celle de la ville, des matériaux et même à celle de ses concepteurs, c'est une sorte de sédimentation lente de volume et d'espaces avec toute leur essence. **Renouveler donc une ville correspond en quelque sorte à ré-arpené cette consolidation progressive** mais surtout tenter de la comprendre et de s'en imbiber. Ainsi a été interprétée **la diagenèse urbaine : une continuité et un inachèvement**.

La diagenèse urbaine, toujours d'après le même auteur, utilise implicitement ou explicitement trois éléments essentiels à l'harmonie de la ville : **l'espace public, le découpage parcellaire** et le **volume construit**, il existe un lien et une indissociabilité entre ces trois éléments devenus des outils opérationnels avec le temps. La ville ancienne et ses banlieues proches ont été façonnées avec ces outils. Ceux ci, chargés de sens, ont assuré une transition avec l'espace naturel (la page blanche) et l'espace urbain ; ils ont ainsi engendrés des espaces urbains homogènes et harmonieux.

Avec la révolution industrielle et aussi les destructions massives des deux guerres mondiales, l'espace public, le découpage parcellaire et le volume bâti ont perdu de leur pertinence opérationnelle. De plus, sont venus s'ajouter la croissance urbaine et les nouveaux moyens de conception, mais c'est avec la nouvelle pensée urbaine ' la charte d'Athènes' que ce lien a été détruit au profit d'une vision machiniste, sectorielle et fragmentaire : la rue, la place, et le jardin ont été dépouillés de leur sens pour être finalement réduits à la voie, au carrefour, à l'espace vert. Le volume bâti devint soumis à une idéologie strictement utilitaire et fonctionnelle. Les espaces périphériques se sont constitués par la juxtaposition de grandes emprises foncières, urbanisées au hasard des opportunités. Les voies ne suivaient plus qu'une logique circulatoire, le vivre ensemble périssait et avec lui la lente et harmonieuse diagenèse.

La ville, **un perpétuel inachèvement**, comporte désormais des territoires désolés, des quartiers délabrés d'un point de vue urbain et économique. La renouveler c'est reprendre le tracé de la diagenèse, **renouer** avec ses trois outils, c'est passé d'une utilisation implicite à une utilisation explicite, pour cela **les espaces délaissés sont les creusets de cette nouvelle**

urbanité. Celle-ci doit passer par un **ré-enracinement** du processus dans son contexte géographique et historique.

Sous les grandes emprises des espaces périphériques conçus sans aucune ambition, Régis Gullon [1] explique l'existence de lignes tendues, il les assimile à un **filigrane**, une **histoire** plus longue que les occupations momentanées, une sorte de parchemin, gratté en vue de sa réutilisation. Ce dernier conserve toujours les griffures des textes antérieurs, les traces d'une trame proto-urbaine. La mise à jour des traces permet de reprendre le processus de la diagenèse, c'est donc passer au mode opératoire explicite, les trois outils traditionnels, pertinents aux temps pré-modernes, doivent être renouvelés. **L'espace public est la toile de fond de cette idéologie**, si on procède à la requalification de ce dernier, lui redonner son sens qui est une condition de l'urbanité, et affirmer l'ouverture qui est la condition du lien, le résultat se reflétera sans aucun doute sur les volumes construits en permettant de les équilibrer. En fait il s'agit d'entreprendre **un projet urbain** qui mobilisera **des références familières** pour ne plus retomber dans l'erreur de la table rase.

Conclusion :

On terminera par déduire que la diagenèse urbaine est un phénomène à long terme, qui puise sa force et sa continuité du passé, sans pour autant tomber dans le pastiche et s'enfermer entre les murs d'une nostalgie inféconde. Citer le point de vue de Régis Gullon [1] au niveau de cette annexe a été intentionnel. D'une part à cause de sa théorie qui résume en quelque sorte l'évolution urbaine d'une façon assez originale et d'autre part, à cause de l'aperçu intéressant qu'il présente sur ce que devrait comporter le renouvellement des villes pour accéder à la cohérence urbaine tant recherchée.

Un cas de figure des situations financières : le recyclage des bâtiments et le financement des surcoûts (partie I, chapitre IV).

Décider de conserver et de réhabiliter un vieux bâtiment au lieu de le démolir est une option qui dépend de nombreuses considérations (voir partie I, chapitre V p : 92), et peut entraîner un supplément financier. Il s'agit d'une question de choix politique qui doit entraîner la décision de le faire et de le financer. Dans le présent point, on va se poser la question suivante : comment payer le surcoût ? Pour tenter de répondre, on va essentiellement se référer à l'expérience française dans le domaine.

L'économie ou le surcoût que présente la démolition ou la réhabilitation des bâtiments est souvent défini comme suit : si les coûts de réhabilitation ajoutés à celui de l'acquisition des biens immobiliers en question sont inférieurs ou égaux à celui d'une construction neuve sur un terrain de mêmes caractéristiques, l'opération de conservation aura de bonnes chances de réussite. Dans le cas contraire (qui est le plus fréquent, en raison des propriétaires initiaux des biens qui vendent plus cher, à chaque fois que les travaux de réhabilitation se révèlent moindres), il faudra trouver le moyen de payer le surcoût [2].

De façon générale, le recyclage des bâtiments ne permet pas de faire des économies, surtout dans le cas de travaux de réhabilitation lourdes (renforcement des structures porteuses du bâtiment, adaptation aux règles de sécurité, reprise en sous œuvre...etc.). L'évaluation de ce type de biens ne peut se faire qu'en fonction du type d'intervention prévue, cela dit il faut aussi citer les coûts de fonctionnement entre le moment de l'acquisition des biens et celui de la réutilisation après transformation, elles se composent : des impôts fonciers, de l'assurance, de l'entretien courant et du gardinage si l'on veut éviter le vandalisme.

En France, dans ce domaine il existe l'**EPBS (Entreprise Publique de la Basse- Seine)**[2], c'est un établissement public national dont la vocation est de constituer des réserves foncières permettant à l'état et aux collectivités territoriales de réaliser des aménagements publics. Il est en outre l'opérateur politique régional de résorption des friches industrielles en Haute- Normandie. En combinant ces deux missions, l'EPBS permet de recycler des bâtiments avec leurs terrains d'assiette en apportant la contribution supplémentaire, parfois modeste en terme financier, mais indispensable dans le montage global, pour rendre possible ces opérations délicates. Ses principaux rôles sont : l'évaluation initiale des biens immobiliers, la négociation des prix d'achats avec le propriétaire, acquérir le bien sur ses fonds propres, démolir les parties du bâtiment qui ne peuvent être conservés, réhabiliter le gros oeuvre et enfin revendre à la collectivité locale, après quelques années de mise en réserve, le temps que cette dernière aura rassemblé les financements

nécessaires pour adapter l'intérieur du bâtiment à sa destination finale. Ainsi se présente un exemple de financement qui s'est opéré avec succès dans deux régions de Normandie.

Le sillon de Bretagne en Loire-Atlantique le rêve du vivre ensemble : un fiasco social (parité I, chapitre IV)

L'idée principale était de créer un grand ensemble original, une cité idéale. D'après le sociologue Michel Pinçon [3] « *On a essayé de créer un ensemble résidentiel qui devait permettre la cohabitation de catégories sociales habituellement ségréguées et la prise en charge des équipements collectifs.....ils s'appuyèrent, dans cette démarche, sur les réflexions et les recherches d'architectes, de psychologues et de sociologues* » .

Les travaux de réalisation ont été entrepris par la société anonyme de **HLM (Habitat à Loyer Modéré)** le home- Atlantique- structure créé par l'Association Nantaise d'Équipements et d'Aide à la Construction (**ANEAC**) et le toit coopératif. On a donc tenté d'équiper cet ensemble pour 3000 habitants par tous les services nécessaires. Malgré tous les efforts consentis pour parvenir à une mixité et à une véritable vie de communauté, les recensements établis, une année après la fin des travaux de réalisation (en 1975), ont révélé que ce dernier n'est en rien différent de n'importe quel **ZUP (Zone d'Urbanisation en Priorité)**, dans les régions adjacentes. L'immeuble en question a été sujet à une importante désaffection par les classes moyennes. L'explication de cet échec revient manifestement au fait que ce dernier a été investi en majorité par une population immigrée mal acceptée et bannie ; les autres classes sociales ont préféré donc l'éviter. [3]

L'attitude irresponsable des pouvoirs publics, qui ont exigé le remaniement du plan de masse, a également contribué à ce fiasco social. D'autres raisons ont été citées pour expliquer la désaffection du sillon à savoir : la monumentalité du bâtiment, les dysfonctionnements au niveau de la circulation, le bruit et le dénigrement des grands ensembles de façon générale.

Après analyse et étude de la situation, une alternative pour contrer l'échec a été prise, sa réhabilitation a été donc décidée en 1977 dans le cadre de l'opération **Habitat et Vie Sociale (HVS)**(voir partie analogique, l'expérience Française le cas de Paris). Daniel Assueray a cru que c'était la monofonctionnalité du bâtiment qui posait problème ; c'est ainsi qu'il y a eu la transformation des logements à partir du 15^{ème} étage (l'immeuble compte une trentaine d'étages), en des bureaux destinés aux professions libérales. Ce procédé a permis aux quartiers de bénéficier d'une certaine animation surtout qu'il offrait de bons atouts : bonne accessibilité, places de stationnement, équipements de service et permettait d'accueillir des entreprises dans de bonnes conditions. Mais il a donné quand même lieu à d'innombrables questionnements sur la

réelle pertinence de cette transformation. On a même accusé les responsables de l'opération de brader du logement social [3].

Cette recomposition n'a pas arrêté pour autant la stigmatisation dont a été victime ce grand ensemble, car elle n'a pas permis de faire évoluer sa structure sociale vers davantage de mixité. La rencontre de classes différentes au niveau d'une même cage d'escalier ne veut pas dire qu'ils vivent en communauté et n'est pas forcément considérée comme une mixité sociale. C'est précisément cette remarque qu'a formulée Michel Lameynardie[3], architecte de réhabilitation qui a installé son cabinet depuis 16 ans dans le Sillon : *« il est sûr que le Sillon n'est plus une verrue , mais ce n'est pas parce que vous installer des bureaux dans un immeuble de logements sociaux que vous allez réussir à faire que la population qui y habite et qui y travaille vont vivre ensemble »*.

Daniel Assuray [3] quand à lui, a clairement donné son avis à ce sujet, il n'avait aucune illusion à ce faire concernant la mixité sociale, par contre il croyait en une mixité urbaine (voir chapitre VI p :109) *« plutôt que de faire cohabiter des gens différents à l'échelle d'une cage d'escalier, essayons de le faire dans l'espace public »*.

En dépit de toutes interventions engagée dans le seul but de faire établir la mixité sociale au sein d'un grand ensemble ; cela n'a pas empêché l'installation d'une forte ségrégation et une stigmatisation des lieux. L'effort consenti pour créer la cohabitation de classes différentes et de communautés diverses n'a pas trouvé un bon écho. Ce qui faudrait surtout essayer c'est de rétablir un lien progressif au niveau des espaces publics pour parvenir à installer un état d'esprit nouveau entre les différentes catégories d'une population habituellement séparée. Sans cela et dans l'absence d'une attitude plus volontariste et une plus forte injonction des autorités publiques, toute tentative de mixité sociale serait vouée à l'échec.

L'accompagnement social : l'exemple des PACT – ARIM (en France)[Partie I, chapitre IV].

Depuis environ une cinquantaine d'années, le mouvement **PACT – ARIM** essaie de lutter contre les taudis et de promouvoir une action sur le logement et l'insertion des populations les plus modestes. Il s'est, ensuite spécialisé dans la transformation des quartiers d'habitat privé et dans l'accompagnement des ménages en difficulté. Les PACT-ARIM interviennent dans des sites très différents par des opérations massives de revitalisation. Leurs particularités peuvent se résumer dans ce qui suit [4]:

- Procéder par des opérations individuelles, mais qui s'équilibrent entre elles, ainsi l'action d'ensemble dépend de la réussite des actions fragmentaires.

- Les opérations requièrent une adhésion massive des habitants pour le réinvestissement sur le logement. Car la réussite des actions dépend également des dynamiques locales des marchés immobiliers.
- Trouver des mécanismes de régulation, concernant les quartiers très dégradés, pour lutter contre la paupérisation, améliorer les conditions d’habitat et éviter les marchés parallèles.
- Les PACT-ARIM pratiquent des actions de portage immobilier temporaire pour certains types de sites. C’est à dire que le propriétaire délaisse temporairement son bien pour cet organisme, qui le gère pour une durée négociée en fonction de particularités financières. Ils procèdent par une sorte de médiation entre le secteur privé et le secteur public dans le but de combiner des montages d’opérations qui permettraient de gérer, les sites urbains en question, temporairement et correctement en améliorant le cadre de vie des habitants.

Référence :

[1] : GULLON, Régis. « Diagenèse urbaine ? » In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 81 – 82.

[2] : SCHAWCH, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », Ed : adef, Paris 1998, pp : 39 – 41

[3] : BELMESSOUS, Hacène. « Mixité : un leurre politique? » In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain – pp : 67 – 70.

[4] : SCHAWCH, Paul. Op. Cit. p p : 23 – 28.

Interview De Jaime Lerner Par Genevalink

Cette interview fait partie de l'exposition Curitiba

Jaime LERNER a été élu trois fois maire de la ville de Curitiba, capitale de l'Etat du Paraná dont il est aujourd'hui gouverneur. Lors de la préparation de l'exposition « Curitiba » pour le sommet social de Genève, cet urbaniste de premier plan a donné à la délégation de Genevalink les clefs du succès de Curitiba: volonté politique, créativité dans la recherche de solutions, et simplicité dans l'action.

JAIME LERNER:

« Chaque fois que je visite une ville, j'ai l'habitude de demander à ceux qui sont chargés de la planifier des choses très simples: où va la ville, et de quoi vivent ses habitants. Souvent, même s'il existe des structures de planification très sophistiquées, les responsables ne peuvent pas répondre à ces questions. Je demande où va la ville, de quoi vivent les gens de cette ville, et ils ne peuvent pas répondre. C'est une des choses essentielles qu'il faut savoir. Comment la ville grandit, quelle est la structure économique, de quoi les gens vivent... parce qu'une ville qu'est-ce que c'est ? Une structure de vie et de travail. Chaque fois que nous séparons vie et travail, on arrive à un désastre.

Quand un pays pense aux activités économiques séparées des activités humaines, cela produit un désastre.

Une ville est une structure de vie et de travail ensemble.

*Quand on me demande ce que c'est qu'une ville humaine, je dis qu'une ville humaine ne sépare pas les fonctions, les habitations ici, le travail là, les loisirs là... **Une cité humaine est celle qui crée le mélange.** Elle mélange les activités, les revenus, les âges. Plus elle est mêlée, plus elle est humaine.*

Curitiba est le résultat de cette conception.

Je dirais que Curitiba aujourd'hui est une structure où vie et travail sont mêlés. Si on la dessinait, on verrait que la cité a une structure qui accompagne les antiques chemins, en consolide d'autres, on n'a pas fait de grands travaux.

Si je devais dire en peu de mots où va la ville, je dirais qu'elle suit les rails des transports publics et les chemins de la mémoire ».

GENEVALINK:

Curitiba a d'abord été connue pour l'excellence de ses transports publics. Qu'apportent-ils à votre ville ?

J.L:

J'ai constaté que dans toutes les villes du monde, les transports publics ont d'autres rôles que simplement de transporter des gens.

En plus de transporter des gens, le système de transports est responsable d'influencer la croissance de la ville. Et ce n'est pas tout: les transports sont aussi responsables de l'identité des personnes à travers la ville.

Prenez les gens dans le bus... pour ceux qui sont dehors, quand le bus passe, chacun d'eux est un portrait. Pour les passants, chaque passager c'est comme si c'était un portrait de famille. C'est pourquoi les transports publics ne sont pas seulement des références techniques. En plus de transporter des gens, ils induisent la croissance de la ville...

GENEVALINK:

Mais, n'est-ce pas très difficile de gérer ce type de problèmes dans une ville en pleine croissance. Curitiba n'avait que 600.000 habitants dans les années 70. Elle en est à un million et demi. Plus de deux millions maintenant, si l'on englobe toute la région métropolitaine...

J. L:

Dans la plupart des pays du monde, il n'existe pas de vision généreuse à l'égard des villes.

Moi, je défends l'idée qu'il faut une vision généreuse à l'égard des villes. Parce que si l'on n'a pas une vision généreuse à l'égard des villes, on n'a pas une vision généreuse à l'égard des personnes. Beaucoup de pays ne comprennent pas le rôle des villes. Pour beaucoup de ceux qui définissent la politique économique d'un pays, les villes restent à l'extérieur du champ des décisions de politique économique.

Au contraire: les villes sont transformatrices. Les villes sont les moyens de transformer la vie, ce ne sont pas des problèmes, mais des solutions.

Dans beaucoup de pays du monde, on a une vision très tragique des villes. On a l'idée que les villes vont produire tellement d'enfants des rues, ou qu'un jour la ville va avoir un vrai désastre..... Pour Sao Paulo 30 millions d'habitants. Seulement voilà: si nous projetons la tragédie, nous aurons la tragédie.

Mais si nous utilisons notre énergie pour éviter les tendances que nous ne souhaitons pas, nous pouvons accomplir de grandes transformations.

GENEVALINK

Dès le début vous aviez ce rêve de transformer votre ville ?

J. L.:

Le rêve que j'ai en travaillant dans une ville est que cette ville puisse être la réponse à tant de rêves de tant de personnes.

Il est très difficile de réaliser un rêve individuel. Alors imaginez: réaliser un rêve collectif ! Les ambitions des uns contrarient les besoins d'autres. Pour **avoir vraiment un rêve collectif**, il faut avoir à partager au moins quelques choses... il faut avoir une cause en commun. Et que peut-on partager ? Beaucoup de choses. Il faut au moins que les gens se sentent bien dans la ville, que les gens aient des réponses à leurs problèmes quotidiens. Pour le logement, les questions, de santé d'éducation de leurs enfants. Plus la ville donne des réponses satisfaisantes, plus on a l'impression d'appartenir à cette ville.

Il n'y a pas que les équipements qui font ce sentiment d'appartenir à une ville. Il faut se sentir dans cette ville comme une personne, se savoir respecté. Savoir que tous ses besoins importants peuvent être satisfaits. « *Je peux réaliser mes rêves, je peux rencontrer d'autres gens, ces choses sont à ma portée* »

Après plus de 35 ans de ma vie dédiés à la vie d'une ville, je peux dire que toutes les villes, toutes dans le monde, peuvent obtenir des changements significatifs en moins de deux ans.

GENEVALINK:

Que faut-il pour y parvenir ?

J.L.:

Il faut d'abord de la solidarité. Premièrement un sentiment de **solidarité**. De la **volonté politique**. Et **une vision stratégique**.

Quelque fois les gens ont tout mais il manque la vision stratégique. Pour avoir une vision stratégique, il faut mettre en regard tous les jours les besoins des gens, et les potentialités, les choses auxquelles on peut rêver.

Si on ne s'occupe que des besoins, rien ne change. Si on ne s'occupe que des potentialités, on s'éloigne du peuple.

C'est pourquoi on doit passer de l'un à l'autre quotidiennement, en permanence. Nécessités et potentialités.

L'une des choses importantes qui est arrivée à Curitiba, grâce à laquelle les choses ont changé, c'est qu'en plus de tout ça nous avons une équipe de rêveurs, d'idéalistes, j'ai eu du plaisir à travailler avec elle 35 ans de ma vie... et d'autres qui viennent maintenant.

Et puis, nous avons fait **un compromis avec la simplicité**.

C'est un fait: Les villes ne sont pas si complexes que les vendeurs de complications essaient de nous le faire croire. Le monde est plein de vendeurs de complexité. Mais les villes ne sont pas si complexes. Quelques fois **la solution commence d'une manière simple**.

Prenez le système des transports publics à Curitiba.

La ville a commencé avec une ligne Nord-Sud. Après on a créé d'autres lignes, ensuite on a relié les quartiers. Après, on a fait des lignes d'alimentation... Nous avons créé un système très sophistiqué.

Au début nous transportions 25 mille passagers par jour. Nous transportons maintenant 1 million 250 mille passagers par jour. C'est plus que le métro de Washington. Et cela coûte 200 fois moins cher au kilomètre. Nous faisons des corridors de transports où passent plus de voyageurs que dans beaucoup de villes du monde... New York, Sao Paulo... parce que l'opération a été très bien faite. Le système a été perfectionné. Il s'est transformé en système perfectionné. Il faut un compromis avec la simplicité.

Deuxièmement il faut absolument commencer. Commencer, c'est 50% de la solution.

Troisièmement ce qui est très important pour les planificateurs - les universités aussi, j'ai beaucoup de contacts avec les universités partout dans le monde - c'est de ne pas vouloir avoir réponse à tout.

Nous ne pouvons pas avoir réponse à tout. Vous pouvez écrire un traité sur la natation. Mais si vous ne vous jetez pas à l'eau, vous ne saurez jamais nager. Vous pouvez écrire un traité pour savoir comment conduire, il faut prendre le volant...

La vérité c'est que planifier une ville c'est corriger toujours. Accompagner la trajectoire des transformations, et corriger perpétuellement.

L'important, c'est la simplicité. Ne pas vouloir toutes les réponses d'avance, commencer, et créer des synergies...

Curitiba a grandi tout en s'améliorant. En 71, quand la ville comptait 600.000 habitants, il y avait un demi m² d'espaces verts pour chacun d'eux. Maintenant, la population a presque triplé et nous avons plus de 52 m² de verdure par habitant. La ville s'améliore en grandissant, elle améliore toujours son système de transports, son système de loisirs, et sa préoccupation sociale et à l'égard de l'environnement.

GENEVALINK:

Depuis 35 ans, Curitiba se préoccupe beaucoup de protéger son environnement. Des efforts à ce niveau local ne sont-ils pas illusoire ?

J.L:

Non. Les média nous parlent du problème de l'environnement comme un problème global. Et nous accompagnons les médias: « Ah, le problème de la terre, le trou d'ozone ! » Alors nous nous sentons comme si nous étions des malades en phase terminale, dans un processus que nous n'avons aucune chance de changer. C'est une grande tromperie. C'est une grande et grave tromperie. Parce qu'en réalité nous pouvons faire beaucoup.

Ce que nous pouvons faire ici, dans cette ville est très important pour l'environnement, les gens le savent. Nous pouvons agir. Nous pouvons par exemple réduire la consommation de combustible, d'énergie avec un bon système de transports.

Curitiba consomme 20 à 25 % de moins de combustibles que les autres villes, parce qu'elle a un bon système de transports.

Curitiba consomme 20 à 25 % de moins de combustibles que les autres villes, parce qu'elle a un bon système de transports.

Nous pouvons trier les déchets. Je sais que dans très peu d'endroits du monde 70% de la population trie ses déchets à la maison. En somme nous avons transformé chaque maison en usine de triage des déchets. C'est devenu une habitude. Je sais quels jours on ramasse les déchets recyclables dans mon quartier.

Si, quelque part dans le monde vous voyez quelqu'un avec un papier en main, et qui cherche un endroit adéquat où mettre ce papier, ce pourrait bien être un curitibain. Parce qu'il est habitué à mettre les déchets organiques dans une poubelle et les déchets recyclables dans une autre. Moi-même quand je suis dans une autre ville je cherche à le faire parce que nous sommes habitués à trier les déchets.

Quelle est la leçon de tout ceci ? C'est que si toutes les villes du monde faisaient la même chose, avec le recyclage qui économise du papier, on sauverait des arbres. A Curitiba nous avons réussi à sauver 6.500 arbres par jour, avec la collecte du papier. Sept à huit petites forêts par jour. Si on pense à la population urbaine de Paris... ou au Brésil seulement. Si toutes les villes faisaient la même chose, on sauverait peut-être 500 forêts chaque jour, seulement en recyclant le papier

On peut donc changer beaucoup de choses dans le domaine de l'environnement à travers les villes, à travers des actions locales. Et on peut mesurer ces effets. Les enfants savent pourquoi ils sont invités à recycler les déchets. Ce sont les enfants qui ont commencé à l'école. Nous leur apprenons comment faire le tri, ça a été un grand projet d'éducation à l'environnement, et les enfants l'ont appris à leurs parents. Ce projet dure depuis dix ans. Et nous ne nous arrêterons jamais. Aujourd'hui, nous avons 150 villes dans l'Etat du Paraná qui trient les déchets. Et qui

transforment aussi le fond de vallées, des décharges sauvages en parcs publics. Qui créent des pépinières municipales...

Le problème de l'environnement est local. Et les gens sentent qu'ils peuvent changer les choses.

GENEVALINK:

Vous parlez de Curitiba comme d'une sorte d'îlot idéal...

J.L.:

Je ne pense pas que Curitiba soit un modèle, une île ou un paradis. Curitiba est une référence. Nous avons beaucoup de problèmes et continuons à en avoir. C'est une référence qui montre qu'**on peut faire beaucoup dans la vie d'une ville**. Plus d'attention aux transports, plus de soins à l'environnement, à l'éducation, plus d'attention à la santé, aux enfants. **Une ville demande continuellement d'avancer, et nous devons continuellement la faire avancer.**

GENEVALINK:

Tous ces efforts ne sont-ils pas menacés par l'afflux incessant de nouveaux arrivants, attirés justement par la qualité de la vie en ville ?

J.L.:

Certains me disent en effet que tous ces efforts vont stimuler les migrations, et qu'ainsi Curitiba va redevenir une ville inhumaine. Ce n'est pas vrai.

Pourquoi ? Parce que, dans cet Etat qui possède 399 villes, nous essayons de faire en sorte qu'il y ait des villes humaines dans tout l'Etat. Si vous y allez, vous verrez qu'un bon nombre de villes du Paraná ont cette même préoccupation.

Nous essayons d'améliorer la qualité de la vie dans les 399 villes du Paraná.

GENEVALINK:

Et les paysans sans terre ?

J.L.:

Pour ces travailleurs ruraux, nous avons aussi une proposition: la création de villes rurales.

Il s'agit de petites parcelles cultivables avec des habitations placées le long d'une rue. Comme si c'était la rue d'une ville brésilienne. Les habitants sont donc chez eux le long de cette rue, et ils peuvent planter des cultures de subsistance sur leur parcelle, et vendre le surplus à la ville la plus proche. C'est une solution qui offre un début de réponse aux problèmes des travailleurs ruraux. Nous avons déjà créé 415 villes rurales pour 20.000 familles soit 86.000 personnes.

Les travailleurs ruraux ont de la terre, une maison, et une infrastructure d'éducation et de santé. Et ceux qui sont venus de la misère de la campagne savent que leurs enfants auront sûrement

beaucoup plus de chances que leurs parents n'en ont eu. En une génération, l'intégration sera complète, car ils auront les mêmes conditions que toutes les autres familles du Brésil.

Les habitants des villes rurales sont à la fois des gens des villes et de la campagne. Les villes rurales sont des villes qui ont poussé dans les champs. Ces gens travaillent à la campagne, mais ils ont les valeurs de convivialité, ils ont accès à l'éducation à la santé. Le chef de famille peut aussi aller travailler pour un grand propriétaire et sa famille a les moyens de maintenir une agriculture de subsistance.

Vous savez, souvent, les gens ont tellement de préjugés dans la vie. Les étudiants en architecture pensent par exemple qu'une ville est une structure si complexe qu'on ne peut rien résoudre, qu'on ne peut pas améliorer la vie d'une ville.

La vie nous a démontré qu'il est possible de changer beaucoup de choses.

Moi aussi quand j'étais étudiant j'entendais toujours dire qu'on ne peut rien résoudre dans ce pays tant qu'il n'y aurait pas eu de réforme agraire. Combien de fois j'ai entendu parler de cette réforme agraire dans les assemblées d'étudiants ! Et moi je demandais: bon, vous voulez la réforme agraire, comment allez-vous faire ? Il faut savoir comment on veut faire. Nous essayons de trouver une réponse à ceci: comment allons-nous faire pour établir ces gens sur la terre du Brésil, ils n'ont pas de terre. C'est à ce genre de questions que nous travaillons. Comment leur procurer un revenu ? Dans ce monde globalisé comment est-ce qu'un petit agriculteur va vivre ? Il faut qu'il transforme ses produits pour avoir plus de revenus. Nous sommes en train de travailler à un projet très simple, qui est très beau: les fabriques d'agriculture. Voilà, dans chaque ville rurale, dans chaque coin de l'Etat où vivent de petits agriculteurs, on pourrait transformer les produits de la terre pour qu'ils rapportent plus. Pour les placer sur le marché sans bureaucratie...

En vérité, que ce soit pour une ville pour un Etat ou un pays, ce qui existe ce sont des établissements humains, et des activités économiques. Nous ne sommes pas des produits. Nous sommes des gens. Les personnes, on doit y penser comme à des personnes. Et non comme à des choses, des biens. Et donc on doit se demander comment ces établissements humains vont vivre. Comment sera la vie de ces personnes ?

J'ai la certitude qu'il est possible de transformer énormément la vie d'une société. J'ai rencontré dans beaucoup d'endroits du monde des conditions similaires, dans lesquelles on pouvait faire ces transformations. Et beaucoup ont eu cette occasion.

On dit souvent « Bon ! ça a été possible à Curitiba parce que Curitiba est différente. Ou: « au Paraná c'est possible parce qu'au Paraná c'est différent » Il n'y a rien qui me rende plus furieux. En réalité, Curitiba est différente parce qu'elle a décidé de le devenir.

Toute ma vie j'ai dit et répété, avec angoisse: « S'il vous plaît, ne perdez pas l'occasion de changer les choses. N'essayez pas de fuir les problèmes. Ne transformez pas des problèmes simples en problèmes plus compliqués. Commencez. N'ayez pas peur d'assumer des risques. N'ayez pas peur de changer les choses. Ne soyez pas arrogant en voulant avoir réponse à tout d'avance !

C'est une attitude très arrogante que de vouloir connaître toutes les réponses. Parce qu'alors on ne change rien. Il faut assumer des risques avec une ville, on peut corriger ensuite. Quand une proposition qui ne fonctionne pas bien, la population elle-même corrige. Par exemple, pour les parcs publics, nous avons commencé avec l'idée de créer des parcs à une distance de moins de 500 m des habitations. Une bonne distribution spatiale... nous avons commencé avec cette idée, et la réalité nous a montré, notre population elle-même nous a montré qu'il valait mieux sauver les forêts existantes.

Grâce à cela, les espaces verts se sont agrandis beaucoup plus rapidement. Sinon, nous serions en train de construire des parcs, en espérant que dans 20 ou trente ans les arbres auraient grandi, et nous ne pourrions pas avoir des parcs comme ceux que nous avons.

Nous avons fait des jardins anglais, pour sauver les forêts existantes, on y a mis quelques infrastructures, l'architecture plus ou moins comme celle-ci, et on a réussi à convaincre la population immédiatement.

J'ai visité beaucoup de villes dans le monde. J'ai rencontré des paternalistes: des gens qui veulent tout faire les premiers mois et qui, ensuite, n'ont plus aucuns moyens. J'ai vu des responsables de villes avec de grandes visions solidaires. Des gens qui souhaitaient beaucoup la solidarité. Ils n'avaient pas de vision stratégique, ils ne savaient pas comment faire les choses.

Je crois que pour réaliser les changements, il faut une volonté politique et il faut une vision stratégique. Il faut chercher ce que nous appelons une « équation de coresponsabilité. Si on monte une bonne équation de coresponsabilité - comme pour les transports publics, ici à Curitiba.

La ville monte le projet, l'initiative privée achète le droit d'exploiter un certain nombre de kilomètre de ligne. Et on atteint ainsi l'équilibre du système. C'est une équation de coresponsabilité bien posée, où l'initiative privée a investi 300 millions de dollars.

GENEVALINK:

Quel rôle jouent les pouvoirs publics, face aux entreprises privées?

J.L.:

L'entreprise privée est appelée à participer à un projet de coresponsabilité. Quelques fois elle répond très bien. Dans le cas de Curitiba, dans le système des transports, dans le problème des déchets, dans beaucoup de programmes de la ville, des programmes de soutien à l'enfance, je peux affirmer que tout dépend de la façon dont est proposée cette équation de coresponsabilité.

Quelques fois on se comprend, et l'initiative privée est favorable aux projets. Mais quand les entreprises ne savent pas, quand ses responsables ne comprennent pas ce que veut la ville, généralement l'entreprise privée travaille contre les projets de la municipalité. Parce qu'elle n'est pas appelée à participer à un projet commun, à une cause partagée, alors ne sachant pas ce que veut la ville, elle va essayer de défendre ses intérêts et va travailler contre la ville.

C'est une responsabilité des pouvoirs publics, municipalités, pouvoirs publics, préfets, législatif, toutes ces forces de la cité, de s'assurer que tous participent à cette équation de coresponsabilité. Personne ne peut en être écarté. Car celui qui est écarté va travailler contre la ville.

GENEVALINK:

Et quand les entreprises refusent de jouer le jeu ?

J.L.:

Nous devons leur faire honte s'ils refusent de prendre leur part de la responsabilité commune. Comment une entreprise peut-elle vendre son produit si ce produit ne respecte pas l'environnement ? Vous vous souvenez, il y a des années, il n'y avait pas ce souci de l'environnement. J'aime citer une phrase de René Dubosque: « *Tendance n'est pas destin* ». Cela veut dire que dans une société, chaque fois que l'on détecte une tendance non désirable, c'est exactement le moment de changer.

Il y a des années de cela, la société ne comprenait pas le problème de l'environnement. Au moment où elle a senti qu'il n'était plus possible de continuer, on a commencé à changer, et la tendance étant modifiée, la conscience de l'environnement a commencé à s'affermir.

Aujourd'hui une entreprise qui fabrique un produit qui ne respecte pas l'environnement ne va plus vendre ce produit. Ou alors nous allons travailler pour qu'elle ne le vende pas.

GENEVALINK:

Comme urbaniste, comment voyez-vous le futur urbain ?

J.L.:

On me demande souvent comment va être la cité du futur. La cité du futur ne va pas ressembler aux paysages de Flash Gordon, comme les optimistes le croient. D'autres, pessimistes, pensent qu'elle ressemblera à Blade Runner. En réalité ce ne sera ni l'un ni l'autre. La cité du futur ne sera pas physiquement très différente de la ville d'aujourd'hui. Parce que physiquement les villes d'aujourd'hui ne sont pas très différentes de celles d'il y a deux ou trois cents ans.

Les cités du futur sont celles qui vont savoir comment vivre ensemble, les hommes et leur environnement. Savoir pratiquer la solidarité dans leur entourage et entre générations. Pour moi,

la cité du futur est un défi de solidarité.

Référence :

Interview avec Jaime Lerner. [En ligne], [http:// www.genevalink.org](http://www.genevalink.org) , site visité en Mai 2004

GLOSSAIRE

Contrat de ville : c'est une convention entre l'état et la ville, en vue de la réalisation d'un programme d'équipements d'une durée de 03 ans. L'objectif étant d'inciter les collectivités locales à mettre au point des programmes d'équipements plutôt que des réalisations ponctuelles.

Espace public : d'usage assez récent en urbanisme, la notion d'espace public n'y fait cependant pas toujours l'objet d'une définition rigoureuse. On peut considérer l'espace public comme la partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics. L'espace public est donc formé par une propriété et par une affectation d'usage.

Expropriation : c'est une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien, en règle générale foncier ou immobilier, en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général. Dans la panoplie des moyens de l'action foncière publique, l'expropriation est le moyen le plus puissant. On la retrouve, sous des formes variées, dans la plupart des pays du monde, où elle permet aux collectivités publiques de réaliser certains équipements et infrastructures d'intérêt général (chemins de fer, routes et autoroutes, aéroports, écoles, hôpitaux...).

Friches urbaines : terrains laissés à l'abandon en milieu urbain, on distingue :

- les friches de la périphérie urbaine : terrains non encore construits mais qui ne sont plus cultivés en attendant une utilisation de type urbain ;
- les friches urbaines dans le tissu urbain bâti : parcelles antérieurement bâties, mais dont les bâtiments ont été démolis. Les terrains sont provisoirement inutilisés, soit pour des raisons spéculatives, soit dans l'attente d'un regroupement de plusieurs parcelles pour une nouvelle construction, soit pendant la phase de montage administratif et financier du projet de construction. Les terrains peuvent aussi recevoir une utilisation provisoire : dans les centres villes d'Amérique du nord, leur utilisation comme parcs de stationnement est habituelle.

Il arrive que des quartiers entiers se dégradent et deviennent des friches : tel a été les cas des anciens quartiers d'usine et d'habitat ouvrier formant une couronne autour du centre de Détroit.

Parmi les friches urbaines, une importance toute particulière doit être accordée aux friches industrielles : terrains abandonnés par des industries, soit qu'elles se soient relocalisées, soit qu'elles aient cessé leurs activités. Cette expression est couramment étendue à des terrains encore occupés par des bâtiments industriels (usines, entrepôts,... etc.) non démolis mais inutilisés.

Participation : action consistant à prendre part. Ce terme est surtout utilisé par la réflexion politique pour différencier, selon les règles, les niveaux d'implication des citoyens dans la décision politique.

En matière de gestion de l'environnement, la notion de participation a connu une vogue considérable depuis les années 1960 où elle est apparue dans le double contexte des études et des luttes urbaines, répondant à la critique des modes de production de l'environnement bâti ainsi que de leurs effets, tant dans les pays développés que dans ceux en voie de développement. La participation des individus ou/et des groupes à la production de leur cadre de vie apparaissait comme une nouvelle panacée, à la fois instrument d'intégration psychosociale (notamment dans le cas des minorités ethniques et des catégories sociales défavorisées) et un outil économique pouvant contribuer à résoudre le problème du logement social (cf. J.F.C. Turner, *Freedom to build*, Londres-New-York, 1972).

De fait, la notion de participation est employée à la manière d'un concept régulateur. Son contenu reste flou, marquant des réalités très diverses, allant d'une assistance camouflée à une lutte ouverte, issues d'initiatives individuelles ou institutionnalisées.

Ravalement de façades : il comprend les travaux d'entretien des façades des immeubles. Origine : ravalier c'est rabaisser, faire descendre d'un niveau. C'est une opération de grattage d'un mur de haut en bas- application d'un enduit, d'un crépis ou d'une peinture.

Actuellement, c'est les travaux de remise en état d'un mur, d'une façade, le nettoyage à la pierre.

Réanimation : action de redonner une âme, de rendre la vie à des monuments désaffectés ou à des ensembles urbains ou ruraux en voie de dépérissement. Ce mot ne laisse d'être contaminé par les connotations liées au terme d'animation qui devrait être réservé aux ensembles contemporains ; on lui substitue parfois le terme de revitalisation.

Dans le cas des ensembles, il s'agira soit de réhabiliter ou de réimplanter d'anciennes fonctions (habitat, commerce), soit d'en implanter de nouvelles (culturelles, par exemple).

Réhabilitation : Au sens originel, action de rétablir quelqu'un dans ses droits. Ce terme de jurisprudence désigne, au figuré, l'action de faire recouvrer l'estime ou la considération. C'est ainsi que, par métonymie, il en est venu à désigner les procédures visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps considéré et ayant récemment fait l'objet d'une revalorisation économique, pratique et/ou esthétique : tissu et architecture mineurs à vocation d'habitat, ensembles et bâtiments industriels (usines, ateliers, habitat ouvrier...).

C'est donc un ensemble des travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui lui rendent propres au logement d'un ménage dans

des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments.

En ce sens, la réhabilitation, bien que souvent considérée comme synonyme de l'amélioration de l'habitat, est en réalité une opération plus poussée.

Remembrement : il a pour but d'assurer, par une redistribution des terrains entre les différents propriétaires à l'intérieur d'un périmètre, une meilleure adéquation du parcellaire à l'usage des terrains.

Rénovation urbaine : démolition en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte. Cette définition montre que le terme, consacré par l'usage et par la réglementation, est impropre : on devrait parler de démolition – reconstruction et réserver l'expression de rénovation à la réhabilitation.

La rénovation urbaine est une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur. Elle peut être motivée :

- par la mauvaise qualité des bâtiments : l'insalubrité de certains quartiers anciens a été à l'origine des opérations massives de rénovation urbaine des années 1960 et 1970 ; la délinquance qui y trouvait parfois refuge a également été évoquée.
- Par leur inadéquation : on rénove ainsi des quartiers d'usines ou d'entrepôts pour construire des logements ; des secteurs d'habitat vétuste pour construire des ensembles de bureaux ou des logements modernes, le voisinage d'une opération de voirie, etc.
- Par leur insuffisante occupation du sol: (c'est souvent le cas dans les centres urbains, en particulier dans les quartiers d'affaires ou susceptibles de le devenir) ou par leur inadéquation à la circulation automobile.

Rente foncière : prix payé par un locataire pour avoir le droit d'utiliser un terrain. Depuis trois siècles, les explications théoriques sur la formation de la rente foncière ont constitué une part substantielle de la théorie économique (entre le 17^{ème} et le 18^{ème} siècle) avec l'émergence des conflits pour l'appropriation des sols et l'exploitation progressive du gisement fiscal que constituaient la propriété foncière lorsque l'agriculture représentait l'essentiel du secteur productif.

Réserves foncières : stocks de terrains que constituent les collectivités publiques pour anticiper sur les évolutions des marchés fonciers qui leur interdiraient de maîtriser le développement urbain ou qui rendraient plus coûteuses les acquisitions nécessaires.

Rurbanisation : néologisme qui désigne le processus d'urbanisation rampante de l'espace rural, d'imbrication des espaces ruraux et des zones urbanisées périphériques. Elle doit être distinguée de la **suburbanisation** qui est le développement continu de l'espace autour des villes.

Schéma directeur : document d'urbanisme, concernant en général plusieurs communes, qui fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace et qui opposable aux collectivités publiques dans leurs décisions d'aménagement et d'équipement. Il constitue le cadre à l'intérieur duquel, lorsqu'il existe, sont élaborés les plans d'occupation des sols.

Urbanité : il existe de nombreuses définitions et représentations, nous allons retenir la suivante : on peut définir l'urbanité comme étant l'association culturelle, économique et humaine d'un cadre spatial et d'un comportement propre à des individus. Ces derniers sont dictés par un ordre moral et des normes urbaines antérieures émanant d'un vécu encore attaché à ses valeurs originelles.

Ville nouvelle : Ville planifiée dont la création a été décidée par voie administrative, en général dans le cadre d'une politique d'aménagement régional.

En fait, l'expression de ville nouvelle recouvre aujourd'hui des réalités très diverses. Même le caractère récent n'est pas constant: il y eut des villes nouvelles dès l'Antiquité (Naples ou La Napoule : Nea Polis) et à toutes les époques (Aiguesmortes créée par Saint Louis ; les bastides de la guerre de Cent ans ; Versailles, La Roche-sur-Yon, etc.).

RESUME

La ville, incarnation d'un ordre social, d'une culture communautaire et expression des gens qu'elle abrite, connaît à notre ère contemporaine le bouleversement quasi-total des fondements qui la régissaient jusque là. En effet, les villes se sont largement diluées à travers des périphéries fragmentaires et anarchiques, générant déséquilibres urbains et naturels, disparités et ségrégations sociales, dégradation et perte d'une image et d'une qualité de vie. Le refus de cette cité puzzle a fait émerger en milieu urbain de nombreuses réflexions et actions convergeant vers un 'Retour à la ville' et une recomposition d'un espace qui s'est émietté. 'La reconstruction de la ville sur la ville' est une tendance qui se trouve à l'heure actuelle au cœur même des débats.

De part cette étude, on visait une compréhension relativement approfondie de cette notion, il était surtout question de voir comment la ville renouvelée pouvait être une solution pour contrecarrer, ou du moins maîtriser, la croissance tentaculaire des villes et ce qui devrait être privilégié pour parvenir à les réhumaniser. La forme urbaine ne peut à elle seule tout régler, ceci a poussé à s'interroger sur les véritables enjeux et dimensions qui doivent rentrer dans cette considération et ainsi définir les principes à véhiculer et les ingrédients à rassembler dans l'élaboration de véritables stratégies de remise à niveau des villes. Pour mieux cerner tout cela, on s'est interrogé sur le devenir de la notion de ville renouvelée dans un contexte spécifique.

Constantine, ville millénaire et capitale de l'est algérien, a fait l'objet de notre analyse. Cette dernière s'est malheureusement asphyxiée sous les décombres de multiples dysfonctionnements et dégradations, accablant habitants et usagers. On s'est attaché à esquisser une lecture urbaine de ses réalités matérielles et vécues, on a également tenté de découvrir la potentielle existence de vecteurs de changement et de renouvellement, et saisir en profondeur les éléments et facteurs qui ont interagi pour donner lieu à la conjoncture présente.

Au terme de ce travail, on a pu déduire qu'ambitionner pour une stratégie de remise à niveau de Constantine, comme tout autre ville, requiert un travail de longue haleine, qui n'adhère pas aveuglément à n'importe quel discours, mais sous-entend plutôt une bonne observation et une investigation du contexte urbain concerné, pour pouvoir établir les objectifs spécifiques au lieu et développer les actions adéquates. Cela peut être assimilé à la mise au point d'un projet unique pour l'ensemble de la ville, voire une stratégie globale et cohésive à même de rétablir une équité sociale, une harmonie économique, une image et une qualité de vie pour une ville d'aujourd'hui et de demain.

Mots clés : Reconstruire la ville sur la ville –Ville renouvelée –Recomposition urbaine – recyclage urbain - ville durable / viable – ville de demain.

ملخص

المدينة التي كانت تعبر عن تمثيلات وقيم اجتماعية و ثقافية عرفت في الأونة الأخيرة تحولات مهمة أدت الى تغيير كل هذه المبادئ. بالفعل، فقد شهدت المدن زيادة عشوائية و معتبرة في حجمها، مؤدية بذلك الى بروز مظاهر سلبية عديدة منها : مشاكل عمرانية عويصة ، فقدان الاتزان الطيعية ، اختلافات و عنصرية اجتماعية، تدهور نوعية المعيشة الحضرية... الى غير ذلك. من أجل وضع حد أو على الأقل التقليل من أثر هذه السلبيات، ظهرت في المجالات العلمية ايدولوجيات و نماذج علمية متعددة من شأنها العودة الى المدينة و إعادة تركيب المجال العمراني الذي عرف نوعا من التشتت.

يعتبر بهذا، الميول الى فكرة إعادة بناء المدينة على نفسها في لب الاشكاليات العمرانية العصرية . من خلال هذا البحث، استهدفنا تفهم، بصفة معمقة نسبيا، هذه الايدولوجية ، كيف باستطاعتها التحكم في النمو الفوضوي لضواحي المدن و كذلك ، إعادة الانسانية التي فقدتها المدينة. لكن التحكم في الجانب الشكلي و المظهري للمدن لا يمثل الحل المطلق، لذلك ، تبين لنا ضرورة و حتمية استنباط و استخراج الأسس الحقيقية التي تتحكم في الظواهر العمرانية و الاعتبارات التي تدخل في نطاق المدينة المجددة .

تطرفنا كذلك لمحاولة معرفة مبادئ وضع استراتيجيات إعادة بناء و هيكلية المدن ، من أجل حصر موضوع بحثنا و تكوين فكرة واقعية عن مستقبل هذا المفهوم ، درسنا حالة محددة.

قسنطينة ، مدينة أليفة عريقة و عاصمة الشرق الجزائري قد حضت باهتمامنا من خلال هذا البحث . المعروف عنها هو أنها تشكو حاليا من أوضاع مزرية ، مشاكل و أزمت عمرانية معقدة. لذلك ارتئنا أن نعطي لمدينة عن الحقائق المادية و المعيشية التي تعرفها اقس نطينة .

حاولنا تسليط الضوء على امكانيات و منابع التغيير و التجديد المتواجدة و أيضا استيعاب مدى تداخل العناصر السياسية ، الاجتماعية و الاقتصادية التي ساهمت في تكوين الوضعية الراهنة.

استنتجنا من خلال دراستنا هذه أن التطلع الى استراتيجية إعادة بناء مدينة قسنطينة على نفسها ، على غرار غيرها من المدن ، يحتاج الى بذل مجهودات على المدى الطويل و هو ليس مجرد تطبيق أعمى للمفاهيم المطلقة ، و لكن يحتاج الى دراسة معمقة للوضع المعني حتى يتسنى لنا تحديد الأهداف المرجوة و انجاز العمليات الموافقة . من الأرجح أن نتلخص كل هذه المراحل في مشروع عمراني يخص المدينة بأكملها ، لا بل سياسة و استراتيجية شاملة و منسقة بين مختلف الأبعاد الاجتماعية ، الاقتصادية و الايكولوجية ، من أجل اصلاح وضع ، انعاش صورة و تحسين نوعية معيشة حضرية في مدينة الحاضر و المستقبل.

كلمات دالة : إعادة بناء المدينة على المدينة - المدينة المجددة - إعادة التركيب العمراني - التجديد العمراني - المدينة المستديمة و مدينة المستقبل.

ABSTRACT

The town, which is an incarnation of a social order, community culture and expression of people who are living in it, is knowing in our temporary area a complete disruption of the foundations that have and are still governing it. In effect, the towns diluted greatly themselves across fragmentary and anarchical outlying generating natural and urban unbalances, disparities and social segregation, damaging the lost reflection of the life quality. The refusal of jigsaw city makes an emergence in the urban renter a lot of thinking and actions focusing to “a town return” and the reconstruction of a broken up space. The “reconstruction of the town on the town” is a tendency that is at the moment in the center of the debates.

In our study, we aimed at a detailed comprehension of this notion. It was necessary to know “the renewed town” could be a solution to thwart or to master the tentacular growth of the towns that must be involved in this consideration and thus we can definite the principles that be conveyed and the gathered ingredients for the elaboration of real strategies of reordering the cities to a better delimit, we asked ourselves about the becoming of the notion of the renewed town in a specific context.

Constantine, a millennium town and the capital of the east-Algeria has been the object of our analysis. This town has been unfortunately suffocated under the rubble of a lot of malfunctions and degradations over helming the inhabitants and the users. We tried to outline an urban reading of its material and living realities. We tried also to find the potential existence of the change carriers and the renewals and deeply catch the components and factors that have inter-acted to give the present circumstances.

At the end of this study, we were able to deduct for striking to have a strategy of standing up the level of Constantine, such as for another town, demands a hard work which doesn't adhere blindly to any speech, but instead tends to a well observation and an investigation of the concerned urban context, to be able to establish the specific objectives for the area and to develop the appropriate actions. This can be assimilated to a development of an only project for all the town, or a global strategy to restore a social equity, an economical harmony, a picture and a life quality for today and tomorrow town.

Key words: the reconstruction of the town on the town – the renewed town – urban recomposition – urban recycling – sustainable town / viable – the future town.