RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ BADJI MOKHTAR
ANNABA

جامعة باجي مختار - عنابة -

FACULTÉ DES SCIENCES DE LA TERRE
DÉPARTEMENT D'AMÉNAGEMENT

N° d'ordre :… … …
Série :… … … …

Année 2015-2016

Thèse

Présentée en vue de l'obtention du diplôme de
DOCTORAT EN SCIENCES
Option: Urbanisme

Thème

ANNABA,
ENTRE MORPHOLOGIES ET POLITIQUES URBAINES.
VERS UN RENOUVELLEMENT?

Présentée par:
Bahia KEBIR

Sous la direction de:
Professeur Anissa BOUKHEMIS née ZEGHICHE

Président :	**BOUKHEMIS Kaddour, Pr**	**Université Badji Mokhtar- Annaba**
Rapporteur:	**BOUKHEMIS née ZEGHICHE Anissa, Pr**	**Université Badji Mokhtar- Annaba**
Examinateur:	**MONS Dominique, Maître de Conférences**	**ENSAP- Lille**
Examinateur:	**BRAHAMIA Khaled, MCA**	**Université Badji Mokhtar- Annaba**
Examinateur:	**MESSAOUDENE Maha, MCA**	**EPAU- Alger**
Examinateur:	**MESSAOUDI Karima, Pr**	**Université 20 Août 1955- Skikda**

Remerciements

Je tiens à exprimer toute ma gratitude à ma directrice de thèse, Mme Anissa ZEGHICHE, pour m'avoir fait profiter de ses conseils précieux et de ses connaissances, d'avoir toujours apporté un regard pertinent aux questions soulevées dans cette recherche ainsi que pour le soutien et la confiance dont elle m'a témoignée tout au long de ce travail.

Je souhaite également témoigner toute ma reconnaissance à Mme Dominique MONS de l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille (ENSAPL) pour avoir rendu possible mon accueil au sein du Laboratoire Architecture, Conception, Territoire et Histoire (LACTH), pour m'avoir accordée beaucoup de son temps afin d'orienter et enrichir ce travail de recherche notamment pour une meilleure appréhension des cas étrangers d'opérations de renouvellement urbain étudiées dans cette recherche.

Je tiens aussi à remercier très chaleureusement mes amis de l'ENSAPL pour leur accueil et amabilité durant mon séjour au sein de cette école, je pense particulièrement à Suzanne HIRSCHI pour son amitié, ses encouragements et son soutien et pour m'avoir fait découvrir différentes facettes du Renouvellement urbain à Lille, Roubaix, Dunkerque...

Un grand merci à tous mes amis du département d'Architecture d'Annaba pour leurs encouragements tout au long de ce travail. À Nacéra Louhi pour nos longues heures de travail et de discussions autour de la ville d'Annaba.

Mes remerciements vont enfin à tous les membres de ma famille pour leur soutien moral et leurs encouragements.

ملخص

يطرح هدا البحث إشكالية التجديد العمراني محاولا النظر في خاصية المدينة الجزائرية على العموم و مدينة عنابة على وجه الخصوص بالنسبة لعملية تجديد الأنسجة العمرانية السابقة المنشأ .عرفت المدينة الجزائرية منذ عقدين وتيرة سريعة للتحولات في مجالها العمراني و التي تتميز بازدواجية بين انجاز الفاعل الخاص و نظرة السلطات العمومية حيث يخضع كل منهما لأهدافه الخاصة .التحديات الراهنة المتعلقة بالإقليم, بالتحديث و بالعولمة توجه طموحات السلطات العمومية إلى تجديد المدن الجزائرية وذلك بتغيير استراتيجية التعمير من التوسع إلى المشاريع الكبرى .هذا التغيير في السياسات العمومية ترافقه إشكالية إعادة تهيئة المباني القديمة الموروثة من القرن التاسع عشر .الحالة المتدهورة التي تميز هذه المباني القديمة تطرح معضلة الهدم كأدات شرعية لتجديد النسيج العمراني. في نفس الوقت تعرف المدينة الجزائرية تحولات عميقة ينفذها الفاعل الخاص و التي تتجسد على شكل عملية الهدم و إعادة البناء على مستوى النسيج العمراني الراجع تاريخه للقرن التاسع عشر. من خلال الاهتمام بحالة مدينة عنابة, سيتم دراسة الهدم و إعادة البناء الذي يقوم به الفاعل الخاص بالمقارنة مع الحجج التي تصاحب الخطاب الجديد للسلطات العامة بشان المباني القديمة من اجل تجديد المدينة الجزائرية .

كلمات المفتاح : التجديد العمراني - الهدم و إعادة البناء-شرعية – المباني القديمة – عنابة .

Résumé

Cette recherche s'inscrit dans la thématique du "Renouvellement urbain" en tentant d'interroger la spécificité de la ville algérienne, en général, et de la ville d'Annaba en particulier, par rapport à ce mode opératoire sur les tissus constitués. La ville algérienne connaît, depuis deux décennies, une effervescence des mutations spatiales se présentant de façon duale entre action privée et vision des pouvoirs publics, chacune obéissant à des desseins propres. Les enjeux de "Métropolisation", "Modernisation", "Internationalisation" donnent le ton aux ambitions des pouvoirs publics pour renouveler les grandes villes algériennes, préfigurant le passage d'un urbanisme normatif et extensif à un "urbanisme de Projets". Cette mutation dans les politiques publiques en matière d'aménagement fait émerger des problématiques complexes dont celle liée à la prise en charge du "Vieux bâti" datant essentiellement du 19ème siècle. L'état de vétusté avancé de ce vieux bâti pose le dilemme de la démolition comme outil "légitimé" face à la nécessité de renouveler les tissus urbains. Parallèlement, la ville algérienne se meut sous l'impulsion d'une action privée se manifestant essentiellement pas un processus de démolition-reconstruction au niveau du parcellaire hérité du 19ème siècle. A travers le cas de la ville d'Annaba, ces actions de démolition-reconstruction de l'acteur privé seront décrites et confrontées au regard des arguments qui accompagnent le nouveau discours des pouvoirs publics sur la question de la démolition du vieux bâti pour renouveler la ville.

Mots-Clés : Renouvellement urbain – Démolition-reconstruction – Légitimité – Vieux bâti – Annaba.

Abstract

This research revolves about urban renewal by trying to question the specificity of the Algerian town in general and the city of Annaba in particular, beyond transforming urban tissue. Algerian city has known, for two decades, an effervescence of spatial changes occurring dual vision between private and public action, each one obeying its own designs. The challenges of "Metropolisation", "Modernization", "Internationalization" set the tone to the public authorities' ambitions to renew the main Algerian cities, revealing the passage from a normative and extensive planning to "Project Planning". This change in public policy development reveals complex issues including that related to the management of "old buildings" dated from the 19th century. The advanced state of degradation of the old buildings poses the dilemma of demolition as a legitimated tool facing the need to renew urban tissue. In same time, the Algerian town moves at the instigation of a private action essentially through a demolition-reconstruction process on parcels inherited from the 19th century. Through the case of the city of Annaba, the demolition-reconstruction's actions of private actor will be described and compared in view and arguments that accompany the new discourse of public authorities on the issue of old building's demolition to renew the city.

Key-words : Urban renewal – Demolition-reconstruction – legitimacy – old building – Annaba.

TABLE DES MATIERES

Remerciements	I
Résumé en arabe	II
Résumé en français	III
Résumé en anglais	IV
Table des matières	V
Tables des figures et tableaux	XI
Liste des abréviations	XIV
Introduction Générale	
Introduction générale	1
1. Problématique	3
2. Méthode de travail et difficultés rencontrées	5
3. Plan de thèse	7
Première Partie **Renouvellement urbain, plaidoyer pour une ville "*mutable*"**	
Introduction	10
Chapitre 1: De la ville en mouvement à la ville en renouvellement	
Introduction	12
1.1 Vers de nouveaux paradigmes	12
1.2 À l'origine du débat : la controverse de la ville et de l'urbain	15
1.3 Des néologismes pour dire (et faire ?) la ville d'aujourd'hui	20
1.4 Le projet comme dépassement de la fatalité	25
Conclusion	29
Chapitre 2: Renouvellement urbain, paradigme du "faire la ville sur la ville"	
Introduction	31
2.1 De la difficulté de définir le renouvellement urbain	31
2.2 Faire la ville sur la ville : une pratique réparatrice	36
2.2.1 Les villes reconstruites	37
2.2.2 Effets d'obsolescence	41
2.3 La ville sédimentée, apports théoriques de la morphologie urbaine	45
2.4 La résilience des territoires	54

2.4.1 La mutation dans la décroissance	54
2.4.2 Les friches, territoires en désuétude de la ville du 20ème siècle	58
2.4.3 Le renouvellement urbain comme stratégie de résilience	62
2.5 Ville compacte versus étalement urbain	64
2.6 De l'urbanisme réglementaire à l'urbanisme de projets	68
Conclusion	73
Chapitre 3: Renouvellement urbain et projets de villes. Philosophies et stratégies	
Introduction	76
3.1 Renouvellement et villes en décroissance	78
3.1.1 Barcelone, le renouveau par l'espace public	79
a. Contexte économique et social	80
b. Enjeux et philosophie du projet	81
c. La stratégie du " *Ponctualisme* " (1979-1983)	84
d. Le Barcelone des jeux olympiques (1983-1986)	89
e. Les aires de nouvelles centralités	94
f. Continuité et innovation : le forum des cultures, Projet 22@	96
g. Enseignements et apports de l'expérience barcelonaise	100
3.1.2 Lille, la Métropolisation comme moteur de renouvellement	102
a. De la " *ville secourue*" à la "*ville renouvelée*"	104
b. Pôles d'excellence métropolitains : nouveaux moteurs de développement urbain	107
c. Culture et valorisation du patrimoine, leviers du renouvellement urbain	119
d. Apports et atouts de l'expérience lilloise	124
3.1.3 L'IBA Emscher Park, le renouvellement par une stratégie paysagère	125
a. L'IBA Emscher Park, une démarche, une philosophie	126
b. Du territoire en déclin au paysage renouvelé	130
c. L'IBA, une ingénierie du projet	135
d. Apports et atouts de l'expérience de l'IBA Emscher Park	140
3.1.4 Docklands de Londres, la régénération via la dérégulation économique	140
a. La dérégulation comme principe d'action	141
b. Les LDDC, outil de régénération de Docklands	142
c. Le *Market-led planning* ou l'absence de plan d'ensemble	143
d. Particularités de la régénération urbaine des Docklands	144

3.2 Renouvellement urbain et villes en croissance	147
3.2.1 Istanbul : Internationalisation, Grands Projets et Patrimonialisation	147
a. L'internationalisation par la culture et les grands projets	147
b. Patrimonialisation des quartiers historiques	148
c. Outils et acteurs de la régénération stambouliote	149
3.2.2 Villes chinoises et "refondation urbaine"	152
a. Un contexte de mutations économiques et sociales	152
b. L'enjeu du confort et la rénovation des quartiers anciens à Shanghai	152
c. Conservation du patrimoine, une notion nuancée ?	153
Conclusion	157
Conclusion de la première partie	163
Deuxième Partie **Ville algérienne et prémices d'un renouvellement urbain**	
Introduction	165
Chapitre 1 : La ville algérienne à l'épreuve des mutations économiques et sociales des années 1990 à 2000	
Introduction	167
1.1 Tumulte des années 1990 et fin de la planification normative	168
1.2 Embellie financière des années 2000 et ambitions de restructuration	171
1.3 De l'urbanisme extensif à l'urbanisme stratégique, des projets pour transformer la ville algérienne	175
1.4 Vers la création d'un établissement pour le renouvellement urbain	180
Conclusion	181
Chapitre 2 : Alger, un plan stratégique à l'horizon 2030	
Introduction	182
2.1 Enjeux pour une ville capitale	182
2.2 Planification stratégique pour un modèle territorial	184
2.2.1 Principales composantes du modèle territorial	184
2.2.2 Principaux plans thématiques	186
2.3 Une planification dynamique et flexible sur le long terme	190

2.3.1 L'étape de structuration et d'embellissement 2012-2016	190
2.3.2 L'étape de l'aménagement de la baie 2017-2021	190
2.3.3 L'étape de la structuration de la dernière couronne périphérique 2022-2026	193
2.3.4 L'étape de consolidation 2027-2031	193
2.4 Les projets prioritaires	193
2.4.1 La revitalisation du centre historique	193
2.4.2 L'aménagement de la baie	195
2.4.3 La requalification de la périphérie	199
2.4.4 La structuration du territoire	199
2.5 Ingénierie du projet: une innovation dans la planification urbaine	201
Conclusion	205
Chapitre 3: Démolition et renouvellement de la ville algérienne, légitimités, enjeux et perspectives	
Introduction	206
3.1 La démolition-reconstruction, un outil pour renouveler la ville algérienne?	207
3.1.1 Pouvoirs publics et démolition du vieux bâti, la recherche de nouvelles légitimités	207
a. Discours persuasifs et ébauche d'outils pour l'action	207
b. Prémices d'action : les démolitions dans les vieux quartiers, arguments techniques et nécessité de restructuration	211
3.2 La démolition, un outil-sanction mal perçu	217
3.2.1 La démolition-sanction face aux infractions aux règlements	217
3.2.2 La démolition-sanction face à la menace de ruine	220
3.2.3 La démolition autorisée, limites et faiblesses	221
3.3 Du dilemme de la démolition: violence ou mal nécessaire?	222
Conclusion	230
Conclusion de la Deuxième Partie	231
Troisième Partie **Annaba, quelles perspectives pour quel renouvellement urbain?**	
Introduction	233

Chapitre 1 : De la ville sédimentée à la ville étalée	
Introduction	234
1.1 Accumulations et coexistences	236
1.2 Permanences et substitutions	240
1.3 L'espace éclaté	246
1.3.1 La ville hybride	246
1.3.2 La ville mobile	250
1.4 L'espace éclaté face à ses contraintes	250
Conclusion	253
Chapitre 2 : La ville qui se reconstruit, une ville opportuniste?	
Introduction	254
2.1 Echelle spatio-temporelle d'analyse du processus de démolition-reconstruction à Annaba	254
2.1.1 Aperçu sur l'aire d'étude	257
2.2 La ville qui se reconstruit : un territoire dominé par l'action privée	262
2.2.1 Ampleur et localisation des opérations de démolitions-reconstructions	262
a. Une mutation sporadique	262
b. Une mutation orientée	268
2.2.2 Typologies dominantes des reconstructions	273
a. Changement d'usage	273
b. Tendance à la densification / rentabilisation	278
c. Terrain public / projet privé	278
2.2.3 Ruptures, décalages et greffes inadaptées	283
2.2.4 Un processus qui se diffuse	283
2.3 Action publique et timide redéploiement de la centralité	294
Conclusion	297
Chapitre 3: Pour une ville réhabilitée, ambitions et obstacles	
Introduction	299
3.1 La ville inerte, espaces de l'obsolescence	299
3.1.1 Friches industrielles, témoins de désaffection	299
3.1.2 Patrimoine et vieux bâti en désuétude	300
3.2 Ambitions de restructuration et démolition, une action timorée	304

3.3 Le diagnostic technique comme outil d'aide à la décision, légitimités et freins à l'action	307
3.4 Des projets pour réhabiliter la ville?	313
3.5 Renouvellement urbain, pour une ville partagée	315
Conclusion	323
Conclusion de la troisième partie	325
Conclusion générale	327
Bibliographie	337
Annexe	354

Table des figures et tableaux

Liste de figures

N°	Titre	Page
1	Schéma récapitulatif des étapes de la recherche	9
2	Le Plan de Cerdà pour Barcelone	17
3	La ville dépeinte par le groupe Archigramm	22
4	Évolution du discours urbain, vers de nouveaux paradigmes	30
5	De la difficulté à saisir la définition du renouvellement urbain dans la littérature scientifique	34
6	Le renouvellement urbain à l'interaction de concepts fondamentaux	35
7	Critique de la ville ancienne au moment de la reconstruction	39
8	Composantes du tissu urbain comme support de sa mutation	47
9	Couverture du livre accompagnant l'exposition du Pavillon d'Allemagne à la 6ème Biennale d'Architecture à Venise de 1996	56
10	Renouvellement urbain, une démarche créative de mutation	75
11	Stratégies et Phases de renouvellement urbain à Barcelone. De 1980 à 2004	83
12	Stratégie du Ponctualisme à Barcelone	88
13	Jeux olympiques et régénération urbaine à Barcelone	92
14	Aménagement des voies périphériques et de l'espace public dans les quartiers périphériques de Barcelone	94
15	Continuité des actions de transformation à Barcelone	98
16	Lille. Atouts pour la métropolisation	103
17	Euralille. La turbine tertiaire	109
18	Pôle d'excellence Euratechnologie	114
19	Site de l'Union, Pôle "Image et textiles innovants"	117
20	Lille Capitale Européenne de la culture 2004	122
21	Les "Maisons Folies". Reconversion de friches industrielles en lieux dédiés à la culture	123
22	Trames du paysage renouvelé dans l'Emscher Park	133
23	Reconversion des installations industrielles en espaces culturels	134
24	Schéma de gouvernance métropolitaine de l'IBA Emscher Park	138
25	Régénération des Docklands de Londres	146
26	Istanbul et sa "Transformation urbaine"	151
27	Villes chinoises et "*Refondation urbaine*"	155
28	Démolir pour construire dans les villes chinoises	156
29	Comparatif des stratégies de renouvellement dans les cas étudiés	161
30	Renouvellement urbain, visions, outils, approches	162
31	Intérêt, appréhensions et ambitions pour la transformation d'Alger. Extraits d'articles de presse	176
32	Alger, de l'étalement urbain à l'urbanisme stratégique	178
33	Visions de modernisation des villes de Constantine et Oran	179
34	Alger, Plan stratégique. Principales composantes du modèle territorial	185
35	Alger, Plan stratégique. Principales actions des plans thématiques	189
36	Alger, Plan stratégique. Étapes de la transformation	191
37	Plan stratégique d'Alger, Paliers de la transformation	192

38	Alger Plan stratégique. Réhabiliter l'hypercentre	196
39	Réaménagement de la Place des Martyrs	198
40	Proposition du modèle d'organisation opérationnelle pour la mise en oeuvre du PDAU d'Alger	204
41	Le passage du tramway à Hussein Dey, Alger	214
42	Démolition de l'habitat précaire au quartier du Bardo. Constantine	216
43	Démolitions à Annaba, effacement de symboles du passé	224
44	Titres de presse reflétant le dilemme de la démolition accompagnant la nécessité de renouveler la ville algérienne	229
45	Annaba, Situation et environnement	235
46	Environs de "Bône", 1837	237
47	Annaba, mutation du noyau originel et extensions de la ville coloniale	239
48	Le port d'Annaba, maillon du réseau colonial en "peigne"	241
49	Le port d'Annaba, élément structurant de la ville	242
50	Structuration de l'espace et architectures industrielles	243
51	Premières extensions périphériques	245
52	Périphéries hétéroclites. La ville hybride	248
53	L'espace périurbain à Annaba	249
54	La croissance urbaine à Annaba face à ses contraintes	252
55	Délimitation de l'aire d'étude	256
56	Ampleur et localisation des opérations de démolition-reconstruction. Zone centrale et péricentrale. Annaba. 2015	263
57	Ampleur et localisation des opérations de démolition-reconstruction. Zone1. Annaba. 2015	266
58	Ampleur et localisation des opérations de démolition-reconstruction Zone2. Annaba. 2015	267
59	Typologie des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Avenue Bouzered Hocine. Annaba. 2015	269
60	Typologie des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Avenue du Colonel Amirouche. Annaba. 2015	270
61	Typologie des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Rue Saouli Abdelkader. Annaba. 2015	271
62	Typologie des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Rue Groud Mohamed Nacer. Annaba. 2015	272
63	Typologie des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Zone 1. Annaba. 2015	274
64	Typologie des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Zone 2. Annaba. 2015	275
65	Nouvelle typologie résidentielle après reconstruction	276
66	Nouvelles promotions immobilières à l'assaut du centre-ville	277
67	Gabarit des parcelles reconstruites après démolition. Zone 1. Annaba. 2015	279
68	Gabarit des parcelles reconstruites après démolition. Zone 2. Annaba. 2015	280
69	Reconstruction et souci de rentabilité	281
70	Reconstruction privée sur terrains de propriété publique	282
71	Greffes et ruptures dans le paysage urbain	284
72	Ruptures d'échelles	285
73	Projet public versus projet privé, une difficile cohabitation	286

74	Reconstructions versus bâti ancien	287
75	Démolitions récentes, un processus qui se diffuse	288
76	Un processus qui se diffuse. Boulevard du 1er Novembre	289
77	Un processus qui se diffuse. l'Avant-port	290
78	Un processus qui se diffuse, la ville à vendre?	291
79	L'espace en renouvellement, la ville inachevée avatar d'un capitalisme illusoire?	292
80	La ville de demain, au péril de la ville d'hier?	293
81	L'action publique dans le processus de renouvellement urbain à Annaba	296
82	Friches industrielles et portuaires	301
83	Un héritage industriel en déclin	302
84	Patrimoine en désuétude et vieux bâti dépérissant	303
85	Mutation freinée, la ville en attente	306
86	Concentration du vieux bâti fortement dégradé dans les secteurs expertisés. Annaba. 2012	308
87	État du vieux bâti. Quartier de la Colonne 1. Annaba. 2012	311
88	État du vieux bâti. Quartier de Sidi Brahim. Annaba. 2012	312
89	Initiatives citoyennes pour la revalorisation de l'espace public	320
90	Mise à contribution et partage des savoir-faire	321
91	Créativité et recherche de références fédératrices	322

Liste des tableaux

N°	Titre	Page
1	Ampleur des opérations de démolitions-reconstruction. Zone centrale et péricentrale. Annaba. 2015	262
2	État de vieux bâti dans les secteurs expertisés. Annaba. 2012	310

Liste des abréviations

AADL: Agence d'amélioration et de développement du logement

APU : Atelier Populaire d'Urbanisme

CA : Circonscription administrative

CNL : Caisse nationale du logement

DATUPRHP : Direction d'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de résorption de l'habitat précaire

DE : Direction de l'équipement

DL : Direction du logement

DT : Direction des transports

FMI : Fond monétaire international

FGCMPI : Fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière

HPE: Haute performance environnementale

HQE: Haute qualité environnementale

IBA : Internationale bauaustellung ou Exposition internationale d'architecture

IMR : Immeubles Menaçant Ruine

JO : Jeux olympiques

PSMVS : Plans permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs

MIT : Massachussetts Institue of Technology

ONG : Organisation non gouvernementale

P/APC: Président de l'Assemblée populaire communale

PAI : Plan de Procédure Intégral

PAP : Plan anti-pénurie

PAW: Plan d'aménagement de Wilaya

PDAU: Plan directeur d'aménagement urbain

PERI : Plan Especial de Reforma Interior

PGM : Plan Général Métropolitain

POS : Plan d'occupation du sol

PRG: Plan Régulateur Général

SCU: Schéma de cohérence urbaine

SDDAM : Schéma directeur d'aménagement métropolitain

SNAT : Schéma national d'aménagement du territoire

SRU : Solidarité et renouvellement urbains

TGV : Train grande vitesse

TIC : Technologies de l’information et de communication

WA : Wilaya d'Alger

INTRODUCTION GENERALE

L'accélération dans l'apparition des innovations techniques, le contexte postfordiste s'accompagnant de la formation de friches industrielles (dont l'ampleur a été sans précédent) ainsi que la remise en cause de la planification normative; trois faits formant le triptyque qui caractérise les villes de la fin du 20ème siècle. À la ville circonscrite du passé avec ses limites définies, puis à la ville moderne du mouvement et de l'automobile, succède une ville à la rhétorique de l'adaptation, de la substitution, la ville de la mutation.

Les enjeux contemporains liés à prééminence de l'urbain, à la métropolisation et à la mondialisation, leurs corolaires et les incertitudes qui les accompagnent, préfigurent une ville devant s'adapter aux situations transitoires. Le glissement des politiques urbaines d'une planification normative vers des modes de gestion et de production dits stratégiques, se conjuguent à une remise en question des visions et des actions urbanistiques. Au-delà d'un rejet stigmatisant du phénomène d'urbanisation diffuse, penser et agir sur la ville contemporaine s'accompagne de la nécessité de l'appréhender selon une grammaire nouvelle, celle des territoires hybrides, par le redéploiement des énergies intrinsèques, et pour une réécriture de ces territoires dans leurs différentes composantes morphologiques, fonctionnelles, sociales…

Le renouvellement urbain constitue l'un des paradigmes de l'action sur la ville contemporaine consistant à *faire la ville sur la ville* selon une nouvelle "économie du recyclage". Si l'emploi de l'expression "*Renouvellement urbain*" demeure relativement récent dans le discours urbain, la pratique qui consiste à renouveler les tissus urbains s'inscrit dans l'histoire des villes. En atteste la lecture historique de nombreuses villes dont les tissus actuels sont le résultat de la sédimentation des différentes périodes qui marquèrent les paysages urbains par des phases de développement, d'abandon et de reconquête. Des mutations de l'espace liées à des évolutions démographiques, sociales, économiques, politiques, culturelles, celles liées à l'usure du temps ou d'autres liées au progrès technique décrétant l'obsolescence d'objets usuels comme de bâtiments, toutes ces transformations s'opèrent de façon spontanée ou planifiée et se matérialisent sous de multiples formes d'action allant de la substitution ponctuelle au réaménagement de pans entiers d'une ville. D'autres cas plus ultimes de destructions, causées par des guerres ou des catastrophes naturelles, ont aussi représenté le

point de départ pour repenser et recomposer la ville, interrogeant l'homme dans son rapport au territoire et à la mémoire à travers les choix à retenir lors de la reconstruction.

Le déclin industriel, qu'ont connues les villes occidentales dans la seconde moitié du 20ème siècle a été, en réalité, à l'origine de la mise en œuvre du renouvellement urbain en tant que politique publique adoptée pour agir sur les territoires stigmatisés suite à la désindustrialisation. Ces territoires s'inscriront dans une nouvelle trajectoire de (re)développement selon des stratégies spécifiques d'adaptation des formes et des fonctions. Le discours prônant cette pratique du renouvellement urbain s'insère, depuis aussi, dans un débat opposant la ville étalée à la ville compacte. L'étalement urbain induisant une utilisation peu rationnelle du sol, synonyme d'un surcoût des équipements et infrastructures ainsi qu'une inégalité d'accès aux services qu'offre la ville, les politiques urbaines dans de nombreux pays se prononcent en effet en faveur d'une économie des territoires au profit d'une ville plus dense et compacte.

Ces débats feront écho à une démarche dite responsable décriant les sociétés de consommation et un modèle de croissance ayant démontré ses limites. Une approche plus qualitative et créative que normative tentera ainsi de tenir compte des nouvelles réalités exogènes, notamment économiques, pour une "*mutabilité*" des tissus constitués. La démarche, imprégnée des acquis théoriques et opérationnels de l'école italienne et son intérêt pour la morphologie urbaine, se voudra renverser la tendance à la fragmentation vers la recomposition des territoires, permettant à l'ensemble des intervenants de partager la perspective d'évolution de leur territoire. A ce titre, le renouvellement est également celui des politiques urbaines et des outils mis en œuvre pour leur action.

Si ce schéma d'évolution décrit principalement des villes en décroissance, notamment occidentales, ayant connu les répercussions de la transition postfordiste, les villes en croissance démographique et/ou économique mettent également en place, depuis le début du 21ème siècle, des stratégies de mutation et de redéploiement de leur économie et de leurs composantes physiques et sociales. Les ambitions de modernisation et de rayonnement y orientent les choix des politiques urbaines vers la reconquête de territoires urbanisés pour répondre au mieux aux exigences du moment, mais aussi pour inscrire ces villes sur la scène internationale à l'instar de celles occidentales. Les pouvoirs publics en Algérie affichent à travers le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT 2030) ces mêmes ambitions

voulant répondre aux enjeux d'attractivité et de compétitivité devenus les leitmotive récurrents des politiques publiques à l'échelle internationale.

1. Problématique

Bien qu'il n'existe pas (ou pas encore) de politique de renouvellement urbain proprement dite en Algérie, on assiste néanmoins à l'émergence d'un intérêt nouveau pour la ville existante après des décennies d'urbanisme extensif. Après une longue période de réduction drastique des dépenses publiques, un tournant semble se produire, depuis le début des années 2000, dans un contexte ponctué de mutations économiques et sociales. Les pouvoirs publics s'y sont engagés, grâce à une embellie financière, dans une série de réformes visant à relancer l'économie, à accroitre l'offre en logement et en emploi et à entreprendre des travaux de restructuration des villes. Ce contexte socioéconomique nouveau entraîne, de façon inédite, des actions et des interventions sur les tissus urbains existants, préfigurant une ville algérienne en mutation et faisant émerger des problématiques nouvelles et complexes.

En réalité, ce processus a été entamé dès le début des années 1990. L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions concernant le foncier et la déconcentration de la gestion urbaine, ont activement accompagné la libéralisation du marché du foncier et l'investissement de l'opérateur public et privé dans la promotion immobilière. Cette transition a boosté le secteur de la construction et notamment la multiplication des interventions des propriétaires privés. Les mutations économiques engagées à cette période ont entrainé des transformations urbaines significatives, tant du point de vue des procédures, des morphologies, que celui des fonctions. On assiste dès lors à l'émergence de nouveaux acteurs dans la production de l'espace urbain se manifestant essentiellement par la réalisation de promotions immobilières et d'équipements à caractère économique. Puis, plus récemment, avec l'aisance financière dont a bénéficié le pays durant la décennie 2000, et qui a fait éclore un nouveau regard, des projets urbains stratégiques sont initiés à Alger (avec le réaménagement de la baie) ou encore à Constantine (avec la préparation de l'évènement "Capitale de la culture arabe 2015"), des projets urbains accompagnés tant bien que mal de l'introduction de nouvelles infrastructures de transport (métro d'Alger, tramway, ouvrages d'art). Par ailleurs, l'état de vétusté inquiétant du vieux bâti dans les villes algériennes amène les pouvoirs publics à se préoccuper de cette question par la mise en place d'un diagnostic exhaustif dans les quatre grandes villes (Alger,

Oran, Constantine et Annaba) et dont les résultats justifieront les choix à retenir en termes de réhabilitation, de restauration ou de démolition.

Les enjeux qui accompagnent ce contexte économique et social relativement récent, agissent sur la structure des grandes villes algériennes, faisant émerger un *nouvel* urbanisme, lequel s'accompagne de problématiques inédites et qui concernent essentiellement les tissus constitués appelés à se régénérer. Ainsi, en parallèle à une ville algérienne qui continue à s'étaler, la ville existante se meut par une profusion de projets de substitution sur les tissus existants. Cette vision en état de gestation est cependant largement devancée par l'action privée laquelle, depuis la transition économique du pays dans les années 1990, trouve dans la ville algérienne des opportunités économiques qu'elle exploite et exprime par une intense activité de mutation des tissus urbains. Autant d'actions qui peuvent s'assimiler à des prémices de renouvellement urbain mais qui prennent de cours et interrogent aujourd'hui les pouvoirs publics quant à la prise en charge de ces mutations de plus en plus visibles et agissant selon un rythme de plus en plus soutenu notamment dans les grandes villes algériennes.

L'objectif principal de cette recherche s'attachera essentiellement à s'interroger sur ces mutations récentes de la ville algérienne en général, et puis plus particulièrement à celles que connait la ville d'Annaba comme cas spécifique. Ceci nous amène ainsi à formuler les questionnements principaux autour desquels gravitera notre réflexion:

- **Comment pourrait être appréhendé ce processus de renouvellement de la ville algérienne, quelle en serait la particularité?**

- **quels enjeux soulève-t-il et à quelles difficultés et obstacles se heurte-t-il?**

Si les villes d'Alger, Constantine ou Oran semblent devenir "le laboratoire" du renouvellement urbain en Algérie, à travers les ambitions affichées des pouvoirs publics en vue d'une "Modernisation" de la structure de ces grandes villes, Annaba semble présenter une particularité par le fait que la mutation s'y opère essentiellement par le levier de l'action privée. Partant du constat qu'un nombre important d'actions ponctuelles de démolitions-reconstructions, observées et recensées depuis moins d'une décennie, transforment sensiblement certains espaces à Annaba, notre intérêt s'est porté sur l'étude de ce processus

dans cette ville comme cas significatif, préfigurant les prémices d'un renouvellement urbain non planifié, sans être illégal, sous cette forme spécifique de mutation par démolition-reconstruction se manifestant de façon prégnante et accélérée. Ainsi, notre intérêt à étudier le cas de la ville d'Annaba vis-à-vis de cette thématique du renouvellement urbain a été porté par les questionnements suivants:

- **Comment s'opère ce processus de démolitions-reconstructions à Annaba et à quels desseins obéit-il?**

- **Quelle latitude ont aujourd'hui les pouvoirs publics pour agir sur la ville existante?**

Une première hypothèse peut-être émise, pour le cas de Annaba, sur la prédominance de l'action privée concernant ce processus de mutation par démolition-reconstruction où l'on se demande si l'on n'assiste pas tant à une ville qui "se refait" au gré des lois du marché qu'à une ville "dessinée" au préalable. Une deuxième hypothèse surgit également au sujet de l'action de démolition même comme "outil" de renouvellement revêtant une double connotation; d'une part comme un outil devenant "légitime" favorisant et accélérant la mutation de certains espaces de la ville lorsqu'il s'agit de l'action privée, et d'autre part au contraire comme véritable frein à l'action publique pour agir sur les tissus existants. Ceci nous amène à émettre une dernière hypothèse quant à l'existence d'un véritable dilemme auquel font aujourd'hui face les pouvoirs publics quant à l'usage de la démolition pour renouveler la ville algérienne. Cet acte radical, davantage perçu comme une sanction lorsqu'il s'agit d'action publique, semble depuis peu intéresser les pouvoirs publics en tant qu'outil de renouvellement et nous interroge sur les arguments pouvant légitimer son usage lorsque celui-ci est, paradoxalement, largement et aisément usité par l'acteur privé.

2. Méthode de travail et difficultés rencontrées

Le dispositif méthodologique mis à contribution afin d'atteindre les objectifs de cette recherche a été double:

- Une recherche bibliographique comme outil d'appréhension de l'action de renouveler les tissus constitués à travers une lecture comparative d'exemples

emblématiques pour confronter les politiques publiques menées dans ces différents cas. Le but étant de tenter de saisir ce que recouvre le "Renouvellement urbain" afin de situer, par la suite, le cas de la ville algérienne et d'essayer d'en estimer la spécificité par rapport à ce mode d'action sur les tissus constitués. Le stage de longue durée, dont j'ai bénéficié et qui s'est déroulé au sein du Laboratoire LACTH à l'ENSAPL, a été d'un grand apport à ce sujet. Ce stage m'a permis, à la fois, d'avoir des entretiens avec des chercheurs ayant mené des travaux sur le sujet mais aussi de visiter certains des projets étudiés afin de visualiser et de mieux prendre conscience de la réalité de ces opérations de renouvellement et de leurs résultats.

- Une approche empirique basée sur une enquête de terrain à travers un relevé systématique des opérations de démolitions-reconstructions dans la ville d'Annaba et plus précisément dans ses quartiers péricentraux, lesquels sont les plus touchés par ce processus mais aussi faisant l'objet d'une étude pour le diagnostic du vieux bâti visant à en évaluer l'état.

  Ce relevé planaire, ainsi qu'un relevé photographique, s'est étalé sur plusieurs années depuis 2007 pour être actualisé et finalisé en mai 2015.

La présente position à s'interroger sur un processus en cours et un phénomène en gestation, a été une des limites à cette recherche. Celle-ci s'est davantage attelée à soulever des questionnements au sujet de la dynamique de mutation de la ville algérienne en général et celle d'Annaba comme cas spécifique. L'ambition a été ainsi de s'interroger sur ce processus, tout en essayant de rester objectif, et non d'évaluer les résultats d'une politique urbaine préalablement mise en oeuvre, celle-ci étant dans une phase de prospection. Le déséquilibre entre l'abondance de la documentation sur les cas étrangers et la rareté de la littérature sur la thématique s'agissant du cas algérien a également été une difficulté à surmonter durant cette recherche. L'absence de données statistiques sur le processus de mutation étudié à Annaba a fait que cette étude s'est appuyée exclusivement sur une enquête de terrain menée sur plusieurs années successives. La nature et la sensibilité entourant certains enjeux, notamment financiers, a aussi rendu difficile l'approche de questions délicates mais fondamentales comme celle de la valeur du foncier suite à ce processus de démolition-reconstruction étudié à Annaba.

3. Plan de thèse

Ce travail de recherche a été structuré selon trois parties (figure n°1) organisées chacune en trois chapitres:

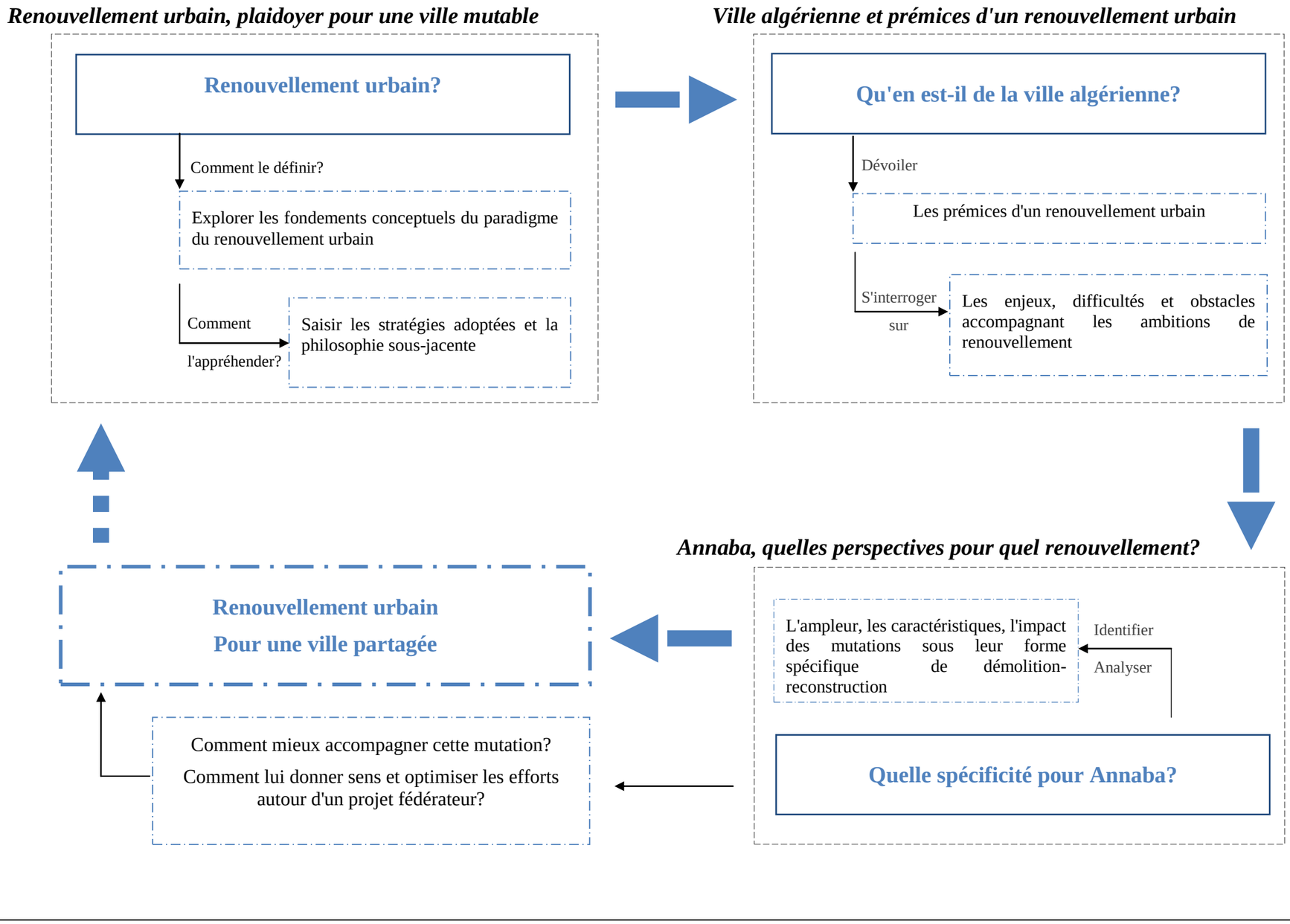
- La première partie a consisté à essayer d'échafauder une définition au renouvellement urbain en tentant de surpasser l'ambiguïté qui le caractérise et ce par le biais du croisement de certains concepts apparus, au cours des lectures, comme fondamentaux à l'appréhension de l'action de renouveler les tissus existants. Composant ainsi le cadre conceptuel de cette recherche, cette première partie tente dans un premier chapitre de faire une lecture de l'évolution des discours urbanistiques amenant à la formulation de paradigmes nouveaux dont celui du renouvellement urbain. Un deuxième chapitre s'est attaché à connaître les fondements théoriques formant l'assise conceptuelle sur laquelle s'appuie la réflexion sur la ville existante. Le troisième chapitre de cette première partie porte un éclairage sur le volet opérationnel de cette action de renouveler les tissus existants à travers la lecture comparative d'expériences emblématiques. Après une mise en contexte de ces opérations, cette lecture a visé une compréhension de la nature de leurs enjeux, à la mise en évidence de la philosophie sous-jacente et des stratégies mises en œuvre dans chacun des cas étudiés.

- La deuxième partie a eu pour objectif de situer le cas de la ville algérienne par rapport à la thématique du renouvellement urbain et de dévoiler les prémices de ce type d'action ainsi que les enjeux qu'il suscite. Le premier chapitre tentera de démontrer le passage de la planification normative à une volonté publique pour un urbanisme de projets, cela par une mise en contexte dans les deux décennies décisives des années 1990 et 2000. Un deuxième chapitre viendra étayer cette hypothèse à travers la lecture du *Plan Stratégique pour la ville d'Alger à l'horizon 2030*, confirmant cette transition dans la planification et dont il s'agira de connaitre les objectifs, le contenu et les outils. Ce chapitre révèlera une question épineuse à laquelle devront répondre les pouvoirs publics lorsqu'il s'agira d'intervenir sur la ville existante, celle de la démolition. Le troisième chapitre s'interrogera ainsi sur le dilemme de la démolition pour renouveler la ville algérienne et tentera de

décrypter les légitimités sur lesquelles se construit aujourd'hui le recours à cet acte radical.

- La troisième et dernière partie a été consacrée à l'étude du processus de mutation dans la ville d'Annaba comme cas spécifique de renouvellement urbain dans la ville algérienne. Le premier chapitre s'est intéressé au processus de formation de cette ville pour en démontrer l'évolution en mettant en évidence ses limites actuelles et en s'interrogeant sur la question du renouvellement urbain comme alternative à son urbanisation diffuse. Le deuxième chapitre s'est focalisé sur l'étude du processus de renouvellement à travers l'action spécifique de démolition-reconstruction dans les quartiers les plus touchés par ce phénomène dans la ville d'Annaba. Cette analyse s'est attelée à démontrer l'ampleur du phénomène et sa localisation, ses principaux acteurs ainsi que son incidence sur la ville. Cette lecture démontrera une certaine dualité entre la ville qui se transforme au gré des mutations sociales et économiques et celle ambitionnant de se restructurer. Cette dernière sera l'objet principal de réflexion du dernier chapitre posant la question des enjeux de renouvellement de la ville d'Annaba et de la ville algérienne en général en ouvrant la perspective d'une vision partagée pour la ville de demain.

Figure n°1. Schéma récapitulatif des étapes de la recherche.



« Si je ne devais souhaiter qu'une chose, je ne souhaiterais ni richesse ni pouvoir, mais de passionnantes possibilités ; je ne souhaiterais que de jouir d'un regard éternellement jeune brûlant d'entrevoir de nouvelles possibilités »

Søren Kierkegaard

Première partie

Renouvellement urbain, plaidoyer pour une ville "*mutable*"

Introduction

La ville est ici appréhendée dans sa double dialectique statique et dynamique, rendant compte de sa réalité, de la réalité de l'homme qui l'habite et de celui qui en a le dessein ; leurs destinées ne sont-elles pas désormais liées dans un monde de plus en plus urbanisé? Elles le sont d'autant plus, probablement, par cette dialectique qui fait osciller la vie de l'homme entre désir de stabilité, de conservation, de permanence, et nécessité d'évolution, propension au changement, l'espérance d'entrevoir ces " *nouvelles possibilités* ". Ainsi, Le cycle de la vie tendrait naturellement à un incessant recommencement, la ville devenant le tégument artificiel de la vie de l'homme contemporain, un lieu de "*l'inachèvement perpétuel* " [Grumbach A., 1998 a] que les effets du temps ne cessent de remodeler.

Faire la ville sur la ville, pratique ancrée dans l'histoire des villes, devient depuis quelques années un véritable mode opératoire pour "*articuler le déjà là* " [Grumbach A., 1998 b]. Il s'agit là de débattre de la nécessité et de la justesse de ce mode d'action urbaine dans un débat où les visions, les pratiques et les enjeux semblent parfois s'opposer entre, d'une part, un phénomène d'urbanisation qui tend à disperser les territoires et, d'autre part l'idée de reconquérir les tissus existants pour " *cesser de bâtir la ville hors la ville* " [Chaslin F., 1998]. Ce serait un plaidoyer car il s'agit aussi d'apporter des arguments, pour ce qui est de la ville algérienne, que la mutation est subie mais peut également être *pensée* et devenir *salvatrice* ; le qualificatif de "*mutabilité*"[1] est alors ce qui nous paraît le mieux correspondre à un parti pris

[1] Le terme a été utilisé par Andres L. et Brochet B., (2007) pour désigner « *le processus de requalification, de recomposition des territoires sous-utilisés, en déshérence, abandonnés…en d'autres termes en friche* », son emploi ici sera considéré dans le sens de l'aptitude et la capacité d'un espace à se transformer pour s'adapter à de nouvelles contingences.

pour une démarche et une volonté légitime en vue d'un " *mieux vivre* " dans la ville algérienne.

Cette première partie se présente ainsi comme le cadre conceptuel à travers lequel on tente d'échafauder une définition du renouvellement urbain au prisme de concepts qui lui sont rattachés. Il s'agira ainsi de le présenter en tant que pratique réparatrice ayant de tout temps accompagné la lente évolution des villes ou comme processus mis en œuvre dans le cas ultime de destruction totale qu'elle soit volontaire ou pas. Il sera question par la suite de le définir comme pratique contemporaine mise en application dans les villes du 20ème siècle, essentiellement celles frappées par les effets de la désindustrialisation suite à la remise en cause du modèle fordiste et l'apparition des friches industrielles, ou celles qui connaissent au contraire les effets d'un essor économique. Pour ce faire, il est au préalable nécessaire de puiser dans les débats et discours sur la ville contemporaine ainsi que les nouveaux paradigmes qui permettent d'en appréhender le sens. Ces discours permettront de déceler et comprendre l'évolution des réflexions et visions vers la pratique du projet urbain comme remise en cause de la planification traditionnelle. L'ambiguïté qui accompagne la définition du renouvellement urbain oriente ainsi la recherche vers le croisement de tous ces concepts gravitant autour et accompagnant son acception actuelle comme mode opératoire sur les tissus urbains constitués.

.

Chapitre 1

De la ville en mouvement à la ville en renouvellement

Introduction

L'accélération dans l'apparition des innovations techniques apparait incontestablement comme l'un des faits distinctifs du monde contemporain. Ses effets sont visibles sur l'urbanisation de plus en plus en plus diffuse et jusque-là régie par une planification normative et réglementaire. Le contexte économique, démographique et environnemental de la ville postindustrielle et postfordiste amène à une remise en cause des visions et des discours urbanistiques. De nouvelles stratégies d'actions s'avèreront ainsi nécessaires pour tenir compte des nouvelles réalités.

L'objectif de ce chapitre sera de décrypter l'évolution de ces discours jusqu'à la formation des nouveaux concepts dont le renouvellement urbain serait l'un des paradigmes, traduisant les nouvelles attitudes de projet pour des territoires devant s'adapter aux évolutions et mutations économiques et sociales.

1.1 Vers de nouveaux paradigmes

La ville du 20ème siècle aura été celle de la démesure, la ville que Rem Koolhaas qualifie non sans ironie de " *XL* " [Koolhaas R., 1998]. En provocateur, Koolhaas témoigne par cette expression d'un passage vers une ville autre, une " *après-ville* " [Mongin O., 2003] devenue le lieu du mouvement et de l'agitation, en opposition avec la culture des limites de l'espace d'autrefois souvent idéalisé. Depuis quelques décennies, cette culture laisse place à celle du branchement, des flux, des réseaux [Mongin, 2007] mais surtout à celle de la grande échelle laquelle, avec le défi écologique, fait partie des nouveaux enjeux d'une ville contemporaine caractérisée par l'accélération des mutations.

> " *Les stratégies d'action urbanistique adaptée à la ville d'hier, et qui produisaient aussi celle-ci, tant dans ses fondements que dans ses aspects formels, sa fonctionnalité que ses usages ou ses pratiques habitantes, ses paradigmes esthétiques que le façonnage de ses paysages, etc., cette stratégie reposait sur des figures devenues aujourd'hui fort peu propices à l'élaboration d'une stratégie d'action urbanistique qui*

tienne compte de la nouvelle réalité urbaine " [Dubois-Taine G., Challas Y., 1997, p.285].

Dès lors que la planification " traditionnelle " perdait de son sens, ces défis deviennent l'impératif et l'opportunité d'imaginer et de définir une nouvelle approche de l'urbanisme. Ainsi, tout autant que ne l'avaient requis la ville industrielle et la ville moderne, la ville contemporaine, par son caractère instable, inachevé, hybride, mobile invite à un regard renouvelé et une pratique de l'urbanisme qui s'incommode du *figé* pour laisser place à une attitude exploratoire. La ville de demain continue, de fait, de nourrir les débats, non plus dans le sens de l'utopie (même si le concept ne serait pas totalement désuet) mais en tant qu'idéal à vivre pour des sociétés marquées par des évolutions de plus en plus impétueuses.

Aussi, la ville du 21ème siècle suscite interrogations et débats émis sur le ton de la remise en question de ce qu'est devenue aujourd'hui la ville et de la manière de la faire. Ces débats s'accompagnent depuis quelques décennies d'une profusion de néologismes révélateurs des difficultés de lisibilité et d'interprétation, mais aussi de la volonté de rendre intelligible cette nouvelle réalité urbaine dans laquelle se meut aujourd'hui près (ou plus) de la moitié de la population mondiale. L'émergence de nouvelles expressions est également révélatrice d'une prise de conscience que "la ville" a changé, mais témoigne aussi du parti pris de s'engager dans des démarches nouvelles ou innovantes pour traiter des problèmes contemporains et se projeter dans des solutions d'avenir sans cesse appelées à trouver compromis aux contraintes et aux évolutions. Mais au-delà des mots nouveaux, c'est l'urbanisme qui se trouve devant la nécessité d'actualiser ses visions, ses concepts, ses méthodes et ses outils, de trouver une nouvelle éthique qui soit en phase à la fois avec l'environnement naturel, les évolutions sociales et les fluctuations économiques.

Les enjeux contemporains, liés à la mondialisation, la métropolisation, la prééminence de l'urbain, leurs corollaires et les incertitudes qui les accompagnent, laissent préfigurer une ville contemporaine sujette aux changements continus et aux situations transitoires. Conjugués aux revendications sociales sans cesse exigeant une meilleure qualité de vie, au de-là d'une réponse à des besoins, auxquelles s'ajoute une conscience écologique de risques partagées, ces enjeux deviennent l'opportunité pour définir de nouvelles approches pour l'urbain.

Succédant à la ville moderne régie par le zoning et la séparation des fonctions, la ville contemporaine semble décliner une nouvelle grammaire : celle du "territoire" s'identifiant à une échelle métropolitaine complexe à dominante fragmentée et hybride ayant pour caractéristique majeure "*une célérité des changements et l'interdépendance des facteurs les entraînant* " [Secchi B., 2004, p.71]. Cet état astreint les urbanistes au jeu simultané de la description et de la projection où s'enchevêtrent les différents thèmes que suscitent les lieux de ce territoire, posant ainsi la question de l'unité des actions. Cet urbanisme serait celui des stratégies établissant "*une distance à l'intérieur de laquelle se situent le projet de la ville, le plan et les politiques urbaines*" pour coordonner l'espace et le temps [Secchi B., 2004, p.136].

François Ascher qualifie les mutations contemporaines de "*nouvelle révolution urbaine* " [Ascher F., 2001, p.6] entraînant les villes dans une nouvelle phase de modernité faisant évoluer les manières de penser et d'agir sur l'espace. Ces mutations "*impliquent et rendent nécessaires des changements importants dans la conception, la production et la gestion des villes et territoires ; elles mettent à l'ordre du jour une nouvelle révolution urbaine moderne, la troisième après celle de la ville classique et de la ville industrielle… La société doit donc se doter d'instruments nouveaux pour essayer de maîtriser cette évolution urbaine, d'en tirer parti, d'en limiter les dégâts éventuels. Cela nécessite en particulier un nouvel urbanisme, en phase avec les enjeux et les manières de penser et de faire de cette troisième modernité*." [Ascher F., 2001, p.104].

Selon Ascher, l'urbanisme de la " *troisième modernité* " [Ascher F., 2001, p.78], se démarquant des plans et schémas destinés à maîtriser le futur, devra s'appuyer sur des démarches plus réflexives adaptées à des sociétés plus complexes et exposées à un avenir incertain. En somme, ça serait le passage d'une planification urbaine à une démarche stratégique, élaborant des projets de nature variée, s'efforçant de les rendre cohérents, quitte à réviser si nécessaire les objectifs et moyens retenus initialement.

En réalité, et depuis plus d'une trentaine d'années, cette nouvelle approche stratégique est mise en application dans plusieurs villes pionnières telle que Barcelone, Copenhague, Bilbao ou Lyon (pour n'en citer que celles-ci), des villes qui ambitionnent de devenir moins consommatrices d'énergie et d'espace, moins fragmentées, offrant plus de bien-être aux habitants [Haëntjens J., 2010]. Les urbanistes y ont remplacé la planification en déployant une

approche plus créative, plus souple, laissant des marges plus importantes aux acteurs et prenant en compte la diversité des environnements et des cultures.

Le renouvellement urbain se présenterait comme l'un des paradigmes de cette nouvelle stratégie par laquelle les villes aspirent à modifier positivement leur trajectoire pour anticiper les enjeux du 21ème siècle. Mais avant d'appréhender cette nouvelle manière " *de faire la ville sur la ville* ", il est utile de comprendre comment la controverse de la ville et de l'urbain a amené à modifier les modes de penser et de conception dans l'urbanisme contemporain.

1.2 À l'origine du débat : la controverse de la ville et de l'urbain

Après de houleux débats et une critique acerbe de la ville fonctionnaliste, et au-delà d'une vision post-moderne à connotation " traditionnaliste" (relevant parfois du pastiche), de nombreux chercheurs reconnaissent, à partir des années 1990, la profonde et rapide transformation qui s'est opérée dans les villes et dont la situation actuelle serait l'aboutissement d'un long processus entamée dès la fin du 19ème siècle notamment dans la ville occidentale, mais aussi dans les pays émergeants et en voie de développement. Cette évolution, se manifestant par la prééminence de l'urbain sous ses multiples formes, inquiète, interroge, soulève les passions, les provocations, parfois les dérisions sur une réalité urbaine où aucun consensus ne l'emporte quant à la manière de la conceptualiser. Les modèles au sens strict semblent désormais surannés et les réflexions foisonnent pour tenter d'expliquer la complexité du " *nouvel état des lieux urbains* " [Challas Y., 2000], qui a remplacé la ville d'hier, unitaire et circonscrite, dense et minérale, et dont il faut aujourd'hui déchiffrer ce qu'elle est devenue.

Dès les années 1960, Melvin Weber relève les signes de cette évolution en focalisant sa réflexion sur le développement des techniques de transport et des télécommunications comme principaux catalyseurs de ces transformations qui initient les sociétés à l'*instantanéité*, à l'*ubiquité* [Weber M., 1996]. Préfaçant l'ouvrage de cet auteur, Françoise Choay se demande pourquoi l'on peine à reconnaître " *la révolution urbaine qui se poursuit sous nos yeux, incapables d'en interpréter les signes* ". Puis, dès le début des années 1980, un autre ouvrage de Paul-Henry Chambart de Lauwe, portant le titre fort évocateur de " *La fin des villes, mythe ou réalité* " [Chambart de Lauwe P-H., 1982], fait état de l'accélération du processus d'urbanisation et de l'émergence de nouvelles formes de vie sociale.

Plus récemment, dans un article devenu célèbre et fondateur, Françoise Choay [Choay F., 1994] relance ce débat sur l'évolution qui s'est accomplie depuis plus d'un siècle faisant du vocable " *Ville* " un toponyme obsolète dont " *la permanence de l'usage masque la rupture* ", invitant le lecteur à " *admettre, sans état d'âme, la disparition de la ville traditionnelle et de s'interroger sur ce qui l'a remplacée* " et qu'elle désigne désormais par " *l'Urbain* ". Constat partagé par Bruno Fortier pour qui une autre ville, non seulement plus grande mais différente était en train de s'avancer, s'interrogeant également s'il n'était pas "*temps de s'avouer que le terme ville était décidément trop court, trop dense, trop daté pour vraiment contenir ce qu'il prétendrait englober* " [Fortier B., 1994, p.76].

Faisant la lecture de cette rupture, Choay en projette les racines au milieu du 19ème siècle à travers les changements structurels que connurent les villes européennes après la révolution industrielle, et qu'on pourrait extrapoler sur un large éventail de villes dans d'autres contrées et à des temporalités différentes. Voyant là un début de bouleversement dans la relation qui lie l'homme à son territoire habité, et au travers de projets visionnaires de la ville du futur, Françoise Choay démontre cette thèse par l'analyse de trois exemples représentatifs que sont les transformations effectuées dans trois grandes villes d'Europe à savoir : les travaux d'Haussmann à Paris, l'extension de Barcelone par le plan de l'Eixample d'Ildefonse Cerdà et le plan de Vienne d'Otto Wagner ; l'un des éléments communs entre ces réalisations (et qui nous intéresse le plus) étant leur adaptation aux nouvelles exigences de l'ère industrielle et en particulier à la nécessité de circulation des hommes et des biens qui affranchit la ville de ses limites traditionnelles, aspect que remplaceront, dans une ère plus proche de nous, les avancées techniques en termes de télécommunications et de mobilité.

A partir de 1850, les travaux de transformation de Paris prennent appui sur un argument esthétique : celui d'embellir la ville pour qu'elle devienne à la mesure de son rôle de capitale française ; mais surtout, prenant en compte les recommandations des mouvements hygiénistes, ces travaux s'appuyaient aussi sur un fort argument technique, celui de la modernisation et de la salubrité : assainir et transporter deviennent des impératifs de l'ère industrielle. La ville d'Haussmann connaît un changement structurel profond en devenant un système de communication, la notion de voie se transforme et permet de diversifier et de multiplier en un substrat complexe les fonctions de distribution rapide de personnes et de denrées, d'adduction d'eau, de gaz et d'assainissement [Panerai Ph., Castex J., Depaule J.C., 2004, p.18]. Haussmann introduit à la structure existante un maillage de voies hiérarchisées

Figure n°2. Le Plan de Cerdà pour Barcelone.

La ville circonscrite franchit ses limites obéissant au " *mouvement*", se répandant là où l'espace le permettait sur un plan non limité.



Source: Cerdà I., 2005 réédition, p.14.

reliant les points clé et cardinaux de la ville et notamment les gares, celles-ci deviennent " *les portes urbaines qui branchent ainsi la ville close sur l'ensemble du territoire national* " [Choay F., 1994].

Un autre élément marquant de cette transformation réside dans le fait que la ville franchit ses limites et son échelle est agrandie par des greffes qui intègrent à la ville des espaces libres extramuros. Idelfonso Cerdà, premier théoricien de l'urbanisme et créateur de ce terme, fut aussi le premier à mettre en évidence la relation qui lie l'évolution des villes à celle de la technique ; l'invention du chemin de fer couplée avec celle du télégraphe marque pour Cerdà une césure et un changement de rythme : " *une révolution* " dit-il pour qualifier l'ouverture sur ce qu'il appelle " *l'ère de la communication généralisée* " et ses conséquences spatiales [Choay F., 1998]. Dans son ouvrage paru en 1867, Cerdà affirme que la force motrice marquait pour l'humanité la fin d'une époque et le commencement d'une autre, il décrit la surprise que ce moteur avait alors provoqué dans son esprit, tout bougeait simultanément ; " *la vision de longs convois charriant dans un sens puis dans l'autre, une grande quantité de voyageurs de condition sociale, d'âges et de sexes différents et qui faisaient penser à des populations entières ambulantes* " [Cerdà I., 1979, p.69] l'amène à jeter un regard prospectif sur la société qui devenait mobile.

Partant des mêmes considérations hygiénistes, de problèmes sociaux et d'ordre public que connaît Paris à la même époque, un plan d'expansion urbaine est adopté à Barcelone, la démolition des remparts s'affirme comme mesure indispensable exigée par les difficultés de circulation : *" la structure même de la ville empêche la pénétration des grands progrès du siècle*" [Cerdà I., 1979, p.17]. L'objectif est alors d'établir " *un plan non limité qui embrasserait toute la région en orientant la croissance de Barcelone pour les siècles à venir* ". Le plan est celui d'une extension indéfinie, de l'espace du "*mouvement*" et l'espace du "*repos*", rompant avec les schémas d'organisation concentriques, un double maillage permet à la ville de se répandre partout où les conditions physiques le permettent (figure n°2).

En 1890, Vienne connaît un brusque accroissement de sa population et la superficie de la ville s'étend de 55,4 km² à 178,12 km² [Hanisch R., 2006] les remparts qui encerclaient l'ancienne agglomération sont démolis pour créer une seconde rocade doublant la fameuse " *Ringstrasse* " construite seulement trente ans auparavant. Pour restructurer ce nouveau territoire urbain, Otto Wagner présente son concept de " *Groszstadt* " : une grande ville à

croissance illimité formée par un centre et des voies qui se prolongent indéfiniment. Afin de mieux maîtriser le développement des abords de la ville, Wagner pensait que l'ensemble des voies, circulaires et rayonnantes, devait être défini sur un plan général et mis en œuvre selon un calendrier prévu, l'extension serait ainsi planifiée et contrôlée dans un souci d'hygiène et de facilité de circulation.

Ces trois situations témoignent du début de la mutation qui s'opère se manifestant par le "*passage d'une ville fermée à une ville ouverte*" [Fortier B, 1997, p.147], la nouvelle ère en fait éclater les limites physiques, en multiplie l'échelle de ses dimensions viaires et parcellaires et la " *solidarise* " [Choay F., 1994] avec les territoires proches et lointains. L'urbanisation dans son acceptation contemporaine est dès lors engagée, le rapport de la ville à sa barrière artificielle puis à l'espace qui lui était extérieur et opposé qu'était la campagne se trouve fortement modifié. Choay qualifie de " *déconstruction* " la transformation qui se poursuit à partir de là notamment à travers le concept des cités-jardins qu'Ebenezer Howard énonce dans son célèbre livre " *Tomorrow-. A peaceful path to real reform*" publié en 1898, puis à travers la ville radieuse emblématique des CIAM et de la charte d'Athènes.

La cité-jardin est conçue comme alternative à la congestion de Londres, devenue plaque tournante de l'économie et de l'industrie britannique, drainant de plus en plus de populations qui densifient la ville et habitent la banlieue dans des conditions de salubrité peu satisfaisantes. Le concept était basé sur l'idée de créer, en dehors de la ceinture verte qui bornerait la croissance de Londres, des cités autarciques à la taille limitée en surface et en nombre d'habitants (la question des limites resurgit dans l'idée qu'on se fait désormais de la ville) alliant les avantages de la campagne et ceux de la ville. La réponse à l'accroissement de la population se ferait alors par multiplication de cités jumelles autour de la ville-mère, la campagne deviendrait disséminée d'entités urbaines reliées par des voies de chemin de fer et où s'organiserait à la fois une vie industrielle et une vie agricole aux limites de la cité afin de lui assurer son autonomie. La cité-jardin se présente alors comme une contre-proposition de la ville, étant à la fois ville et campagne.

On assiste à un début d'inversion en terme de *figure et de fond* entre ville et paysage, entre ville et nature, inversion que consacre les tenants du mouvement moderne, bien qu'appartenant au courant progressiste, opposé point par point au courant culturaliste [Choay

F., 1965]. La ville fonctionnaliste consacre le zonage qui répartit les espaces urbains selon quatre fonctions clé. Partant de la critique de la ville de l'ère machiniste pour lui apporter remède, la Charte d'Athènes est rédigée sur le mode impératif et sous forme de propositions ou de points axiomatiques. Le point 29 de la charte, décrivant la croissance de la ville comme peu respectueuse des "*conditions de la nature* " [Le Corbusier, 1957] considère que l'alignement traditionnel des habitations n'assure pas l'insolation suffisante pour proposer que les constructions hautes soient implantées à grande distance les unes des autres dans le soleil et la verdure considérés comme "*matériaux de l'urbanisme moderne*", libérant ainsi le sol en faveur de larges surfaces vertes. La rue est abolie et remplacée par des voies de circulation hiérarchisées selon leur nature et en fonction de la vitesse des véhicules (point 27 et 60 de la Charte). L'espace est celui de la ville progressiste, dilué et troué de vides : " *le blanc se substituait au noir, le vide au plein, le dense cédant le pas au dilaté, dans des croquis encore fragiles mais dont la plus grande force semble avoir résidé dans l'effort qu'ils faisaient pour s'éloigner de ce qu'ils connaissent* "; par cette tournure lyrique, Bruno Fortier qualifie de " *métropole froide* " ce nouvel établissement humain en rupture avec la structure des tissus anciens [Fortier B. 1994, p.74].

Pouvons-nous avancer par-là que cette " *déconstruction* " de la ville est le résultat de l'application des théories urbaines? Elles y ont probablement contribué tout autant que les progrès techniques qui lui sont corrélées. Bernardo Secchi soutient cette thèse en soulignant que la ville du 20ème siècle s'est aussi transformée parce que *" les imaginaires et les modes de constructions ont changé et que, au cours de ce changement, le rôle du projet urbanistique et architectural, en tant que part d'un projet social plus vaste, n'a pas été sans importance*" [Secchi B., 2009, p.9]. Les modes de penser la ville allaient évoluer tout au long de ce siècle parallèlement aux innovations techniques qui se multiplient chaque jour davantage. Cette nouvelle ère caractérisée désormais par le temps réduit séparant l'apparition d'une innovation de sa diffusion, va fortement influencer les modes de vies et les modes d'occupation de l'espace.

1.3 Des néologismes pour dire (et faire ?) la ville d'aujourd'hui

Il s'en suit, à partir des années 1960, l'émergence de périphéries urbanisées où les réseaux de communication " *devenaient le canal obligé de l'urbanisation et l'instrument de sa dissémination*" [Gustavo Giovannoni cité dans Choay F., 1994], la mutation amorcée un

siècle auparavant trouve les conditions de sa maturation durant cette décennie avec l'association d'un ensemble d'innovations technologiques dont les plus importantes sont la vitesse et la grande capacité des nouveaux moyens de transport, ainsi que la transmission instantanée des données par les moyens informatiques.

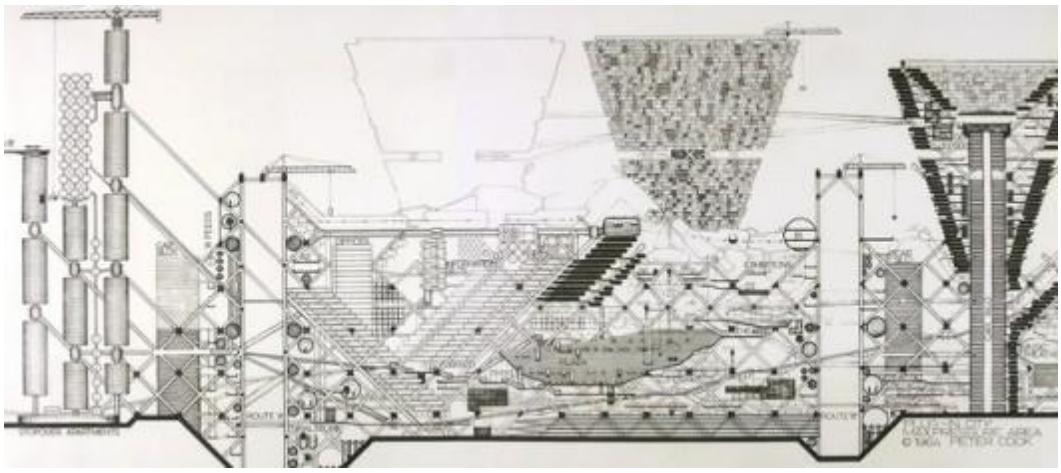
La durée des déplacements et d'acquisition de l'information se réduit et abolit la servitude aux contraintes spatiales conférant à leurs utilisateurs une " *ubiquité* " [Weber M., 1996] jamais égalée auparavant. La vitesse soumet l'espace à la mobilité des individus qui est désormais démultipliée et délocalisée, chaque individu explorant un territoire de plus en plus élargi et selon ses propres logiques : " *C'est cette interaction qui devient, et non le lieu, l'essence même de la ville et de la vie en ville* " [Weber M., 1996]. Pour rendre compte de la célérité des changements de cette époque (et réagir contre), la ville est décrite par un groupe d'architectes provocateurs, Archigramm, reprenant les concepts d'ubiquité et d'instantanéité comme caractéristiques fondamentales de l'ère de la communication. Ces architectes " *agitateurs* " d'idées secouent les certitudes et renvoient l'image d'une réalité changeante, la communication et la mobilité devenant maître-mot de la mise en ordre de la ville dont l'acception ancienne est remise en cause.

Par une iconographie presque surréaliste (figure n°3), ce groupe d'architectes, dont le nom dérive du mot télégramme symbolisant le sens qu'ils donnent à la vie devenue extrêmement dépendante de la célérité, dépeint une ville où l'habitat devient un objet de consommation éphémère, une ville en constante transformation qui ne peut plus être simplement transcrite sur une carte, elle n'a plus de centre, ses limites ne sont plus fixes. Les caractéristiques habituellement attribuées aux objets construits que sont la permanence et la solidité, sont remplacées par des modules extensibles et interchangeables qu'on peut déplacer au gré des situations.

Dès lors, l'avènement de " *l'urbain* ", induit un " *brouillage des références* " [Fortier B., 1994, p.12] et dissout l'union ancienne entre un territoire physique (*Urbs*) et la communauté des citoyens qui l'habitent (*Civitas*) [Salomon Carin J., 2005], union considérée comme ajustement réciproque d'une forme de tissu urbain avec une forme de sociabilité qui fait l'urbanité, caractéristique première de la ville. Le progrès technique agissant sur les

Figure n°3. La ville dépeinte par le groupe Archigramm.

La Ville est décrite au regard des faits de sociétés désormais imprégnées des notions d'instantanéité et de célérité.



Source: http://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/12/20/the-plug-in-city-1964-peter-cook-archigram/

modes de vie, de déplacement des habitants et de fonctionnement de la ville, celle-ci s'étend et l'urbanité élargit ses territoires à d'autres échelles plus vastes. L'ancienne dichotomie entre ville et campagne, entre urbain et rural s'estompe laissant place à des territoires innomés qui sont les deux à la fois, espaces hybrides aux contours indéfinis et confus et qui ne peuvent plus être pensés ni représentés selon cette logique dualiste opposant le rural à l'urbain, le continu au discontinu, le plein au vide.

Pour comprendre et tenter de définir cette nouvelle réalité de l'urbain, différents concepts sont avancés depuis quelques décennies, tantôt dans une attitude de refus de cette urbanisation qu'on appelle Etalement urbain : ce péril dont a " *peur* " et qu'il faut " *stopper* ", " *freiner* ", " *éradiquer* "[Merlin P., 2003]; tantôt sous forme d'acceptation d'une réalité à laquelle on ne pourrait plus échapper et avec laquelle il fallait désormais composer.

L'éclatement de la ville et l'accélération de la propagation de l'urbanisation deviennent un fait avéré, mesurable, atteignant une ampleur telle qu'ils deviennent figure constitutive du monde contemporain, car si ce fait ne représente pas une nouveauté en terme de mode d'occupation de l'espace, il l'est sur le plan quantitatif et ce en dépit des différences et des spécificités de chaque pays et de chaque région. Cette accélération et l'ampleur du phénomène induisent une série de figures par lesquelles les chercheurs de différentes disciplines tenteront de décrire et de comprendre les avatars de cette urbanisation.

Ces concepts sont souvent véhiculés par des métaphores, parfois entourés de flou, et peuvent difficilement être exposés en catégories tant les visions sont rapprochées, voire entremêlées. Nous insisterons dans ce qui suit sur les démarches ayant mis en exergue l'aspect morphologique de ce phénomène et ses modes de disposition, approches décrivant des territoires envahis par des édifices et des infrastructures donnant naissance à une réalité nouvelle qui exigeait des noms nouveaux.

Au début des années 1980 apparaît le néologisme " *Rurbanisation* " désignant le processus d'urbanisation rampante de l'espace rural [Choay F., Merlin M., 1988 p.708], ce concept semble ambigu et partiel pour certains chercheurs car ne se référant qu'au déplacement des lieux d'habitations des grandes villes vers les espaces ruraux [Berger M., Fruit J.P, Plet F., Robic M.C., 1980], certains géographes considérant l'éparpillement de l'urbanisation comme n'étant pas uniquement due au " *Mitage* " mais aussi à des

constructions diverses liées à d'autres activités comme les grandes surfaces ou de grands hangars abritant des activités diverses. Le terme de " *Périurbanisation* ", déployée à la faveur de la motorisation, semble alors plus approprié et désigne ce qui est associé à la position périphérique dans nombre de situations différentes. Pour Jacqueline Beaujeu-Garnier ce terme correspond au " *lieu de contact où s'interpénètrent et s'affrontent deux mondes* " [Beaujeu-Garnier, 1983], soulignant toutefois combien il était devenu difficile de déterminer l'endroit exact où l'on quitte l'extrémité de l'un ou de l'autre. L'espace périurbain induit ainsi le manque de limite et de séparation évidente entre ce qui peut constituer l'urbain et ce qui ne l'est plus.

D'autres auteurs font référence à " *l'émiettement* " et à " *l'éparpillement* " en qualifiant la ville de " *fragmentée* " ou d' "*archipel* " [Roux J.M, 1983] insistant sur l'aspect dispersé de l'urbanisation et sa discontinuité. A la fin des années 1990, l'image d'une "*ville éclatée* " [May N., Veltz P. Landrieu J., Spector T., 1998] est présentée comme étant un immense " *Kaléidoscope*" de situations extrêmement différentes, elle aurait des limites incertaines et serait composée de "*nappes néo-urbaines où les zones industrielles, commerciales et de loisirs se succèdent sans ordre apparent* " [Barattuci C., 2006, p.157], des territoires troués d'interstices et caractérisés par la présence d'édifices fonctionnels tels que les aéroports, les centres commerciaux, les zones industrielles juxtaposés à des zones résidentielles qui connaissent un accroissement de la mobilité et le choix pour un mode d'habitat individuel de plus en plus répandu essentiellement dans les sociétés occidentales.

En admettant que l'on basculait dans un monde qui n'est plus celui des territoires ou des lieux mais celui des flux et des réseaux, d'autres chercheurs parlent de " l*'urbain généralisé* " [Mongin O., 2003]. Rem Koolhaas fait appel à la " *ville générique* " [Koolhaas R., 2000, p.772], une mégapole à la croissance exponentielle, en pleine explosion démographique et économique, concept soutenant que la ville à l'image singulière était dépassée et que toutes les villes se valent, devenues homogènes et sans identité, reprenant ainsi les visions du groupe Archigramm d'une ville sans centre, changeante et mobile. L'étalement urbain mettrait ainsi à l'épreuve le concept de centralité, rendant confuses les représentations symboliques qui l'accompagnent. [Cattan N., Berroir S., 2006]. La vie urbaine, domestique et économique s'organise désormais à l'échelle de vastes territoires formant un espace urbanisé distendu, discontinu, hétérogène et polynucléaire. Ces territoires

posent alors des problèmes d'urbanisme très différents et appellent à des solutions adaptées aux contextes très variés [Ascher F., 2008, p.14].

Ce foisonnement de néologismes apparus dans un laps de temps relativement court révèle les inquiétudes suscitées par ce phénomène d'urbanisation et sa célérité qui prend de court les urbanistes. La ville étant un organisme vivant auquel il est constamment impératif de trouver des mécanismes de régulation, de nouvelles attitudes émergent à partir des années 1990, dépassant l'idée chaotique que l'on se fait de ces territoires pour les considérer, dans une perspective projectuelle, les lieux d'une urbanité nouvelle.

1.4 Le projet comme dépassement de la fatalité

" *Certes, leurs formes n'étaient plus les mêmes, il leur fallait bien fuir, quitter leurs habits de toujours, vivre et se transformer…* " [Fortier B., 1994, p.12]. Par ces phrases formulées sur un ton lyrique, Bruno Fortier semble dépasser les thèses alarmistes selon lesquelles est perçu l'éclatement de la ville, essayant d'abandonner l'image idéalisée de la ville ancienne (dont l'intérêt ne semble pas remonter à si loin selon Françoise Choay), pour se tourner vers un vocabulaire nouveau et des visions nouvelles. Pour ces territoires qu'on peine à nommer ville, émerge une attitude dont l'ambition est d'en faire des lieux à projets " *afin de leur conférer des qualités de vie, de paysage et de fonctionnement urbain…des aménités de vie quotidienne…* " [Masboungi A., Mangin D., 2009, p.6].

Ainsi paradoxalement, cette controverses de la ville et de l'urbain créé une résurgence de la pensée sur la ville " *alors que partout sa mort est annoncée* " constate Olivier Mongin qui énonce la "*Troisième ville* " [Mongin O., 1995] pour désigner ce moment où le règne de l'urbain a succédé à la ville, rendant " *indispensable d'imaginer les conditions d'une urbanité dans le monde de l'après-ville* " [Mongin O, 2003]. Soutenant cette idée et réagissant aux propos dominées par la seule vision des flux et des réseaux pour désigner l'urbain, Christian de Portzamparc préfère parler " *d'âge III* " de la ville tentant de distancer l'état descriptif pour engager une ambition de projet, car cette troisième ville prétend succéder aux deux époques qui l'ont précédées : l*'âge I* qui a fabriqué la ville classique avec ses rues bordées d'immeubles : " *la ville contenue, serrée, refermée, protection contre l'immensité, l'informe* ", l*'âge II* de "*la ville moderne, de l'automobile, de l'écartement entre les choses avec ces*

bâtiments solitaires, universels, indifférents aux sites et aux lieux " [Portzamparc (de) Ch., 1996].

L*'âge III* serait alors l'héritier de ces deux modèles, et se devra de les transformer, de les réhabiliter, sans être un modèle idéal et applicable par reproduction, mais par un travail de ***modulation***, de ***Couture*** au sein du tissu existant. Cette vision refusant la "*tabula rasa* ", reconnaît la ville comme processus de ***sédimentation***, ***d'accumulation*** et de ***coexistence*** de différentes époques, pouvant être parfois contradictoires, la ville de l*'âge III* inventerait un mode de ***transformation*** et de ***substitution*** de ces lieux hétérogènes. C'est dans ce sens qu'Yves Challas présente les figures de la ville contemporaine où l'urbanité intègre tous les éléments hétérogènes d'aujourd'hui, les organise et les distribue selon une dynamique du " *à la fois une chose et son contraire* " [Challas Y., 2000, p.103]. Cette vision se démarque ainsi de l'idée chaotique du phénomène urbain, préférant se tourner vers l'idée d'une ville " *changeante*" [Fortier B., 1994] capable de se transformer encore même si elle continue de s'étendre.

Aussi, les figures que l'on pouvait qualifier de statiques, décrivant une ville aux contours incertains, laissent place à des figures plus discursives et surtout projectuelles. L'expression de " *Città diffusa* " [Indovina F., 1990] ou " *Ville diffuse* " [Grosjean B., 2010] trouve un large consensus auprès des urbanistes pour désigner les nouvelles formes d'urbanisations intégrant des superficies toujours plus larges d'espaces naturels et agricoles. Cette notion utilisée par les urbanistes italiens à la fin des années 1980 se rapportait au départ à une réalité territoriale et socioéconomique spécifiques à la Vénétie (région du nord-est de l'Italie), basée essentiellement sur la petite entreprise et l'autoconstruction. Le terme fût par la suite généralisé pour désigner une ville contemporaine ne faisant plus usage de l'opposition ville-campagne.

Pour Francesco Indovina, la ville diffuse est " *un nouveau type d'organisation spatiale* " produit par l'urbanisation contemporaine. Ne voulant en faire ni une métaphore ni une allusion pour désigner une ville de grande étendue, auquel correspond davantage selon lui le concept de *Métropole*, l'auteur utilise ce terme pour décrire " *un phénomène territorial nouveau* " (Indovina, 1990, p.16). La ville avait ainsi annexé tout un territoire et devenait une ville polycentrique à coté de centres historiques qui continuent à accueillir des fonctions commerciales et touristiques tout en permettant l'apparition de nouvelles centralités dont la

réussite est liée à la desserte de ces centralités, lesquelles souvent ne sont pas prévues par la planification. Cette ville diffuse est alors considérée comme étant structurée par le territoire dans sa dimension historique et une "*culture de l'habiter* ", suivant des règles de composition et une "*syntaxe*" dont le principal élément du vocabulaire dans la ville occidentale est la maison individuelle [Brunfaut V., 2004].

Face à cette situation nouvelle, l'urbanisme devait renouveler ses méthodes car ne pouvant plus se contenter d'outils traditionnels que sont le zoning, les standards d'équipements ou la maîtrise de la densité, l'enjeu n'étant plus celui de la maîtrise de la croissance, celle-ci étant déjà-là. Ainsi, Bernardo Secchi reprenant ce concept de " *ville diffuse* ", ouvre une perspective projectuelle pour penser le territoire dont la ville et non la ville et ses périphéries comme résidus urbains. Il s'agit de penser la ville et les grands territoires qui l'entourent dans une relation réciproque, pas seulement en améliorant les fragments mais en fabriquant " *du lieu, de l'identité et surtout un sentiment d'appartenance à une entité territoriale* " [Masboungi A., Mangin D., 2009, p.6]. Secchi admet la " *ville diffuse* " comme grand territoire de demain, avec des déclinaisons différentes en fonction des régions [Secchi B., 2008].

Ainsi, la ville dispersée ou diffuse se voit progressivement reconnue comme terrain digne d'intérêt pour les multitudes de champs disciplinaires. Cette vision rejoint celle de Xavier de Geyter qui énonce « l'*after-sprawl* » [l'après étalement] dans un ouvrage éponyme. *After-sprawl* suppose un aménagement ou un " *Urban design* " qui prenne en compte l'hybridation de l'espace, les projets auront pour objectif de démontrer qu'il est possible d'y créer cette nouvelle urbanité à partir des potentialités de ces territoires hybrides, les projets devant trouver leurs propres méthodes et analyses [De Geyter X., 2002].

De même et ne s'attardant pas à analyser ou décrire le phénomène d'étalement urbain, Tomas Sieverts [Sieverts Th., 2004] tend également à se dégager d'une vision idéalisée de la ville ancienne, proposant une démarche tendue vers le projet à travers son concept de " *Zwischenstadt* " qui dispose des propriétés de la ville et de la campagne sans être ni l'une ni l'autre. Par ce néologisme, dont la traduction serait un " *Entre-ville* " ou un " *Entre-deux* ", exprimant "*l'encore non-conçu*", l'auteur revient sur le concept de centralité mis à l'épreuve par ces nouveaux territoires, faisant état d'une ville qui se transformerait en quelque chose de nouveau. Le paysage devenant "*phagocyté* " [Sieverts Th., 2004, p.71] par l'espace non bâti,

Sieverts propose une réflexion philosophique, avant d'être opérationnelle, sur une esthétique du "*non ordonné*" et de " *l'hétérogène*".

Pour saisir cette nouvelle vision de territoire en projet, le cas du Parc de l'Emscher dans la région de la Ruhr en Allemagne est très représentatif. La Ruhr est une région industrielle qui a fait l'objet de stratégies visant à sa remise en état par l'élimination de déficits au niveau urbain et écologique. La particularité de cette opération réside dans son insertion dans une perspective de développement sans croissance, elle est devenue un laboratoire pour le renouvellement urbain en Europe occidentale par l'originalité de l'approche, des outils et moyens mis en œuvre pour sa réalisation. Le déclin industriel qui a frappé cette région a été utilisé comme potentiel fondamental pour sa régénération, inventant une nouvelle lisibilité de ce territoire à partir de l'esthétique des hauts fourneaux et autres éléments d'une architecture industrielle désaffectée. Ce fut l'opportunité pour inventer une méthode de projet territorial dans une démarche innovante de réhabilitation industrielle et urbaine portée par la dimension culturelle comme levier essentiel du changement.

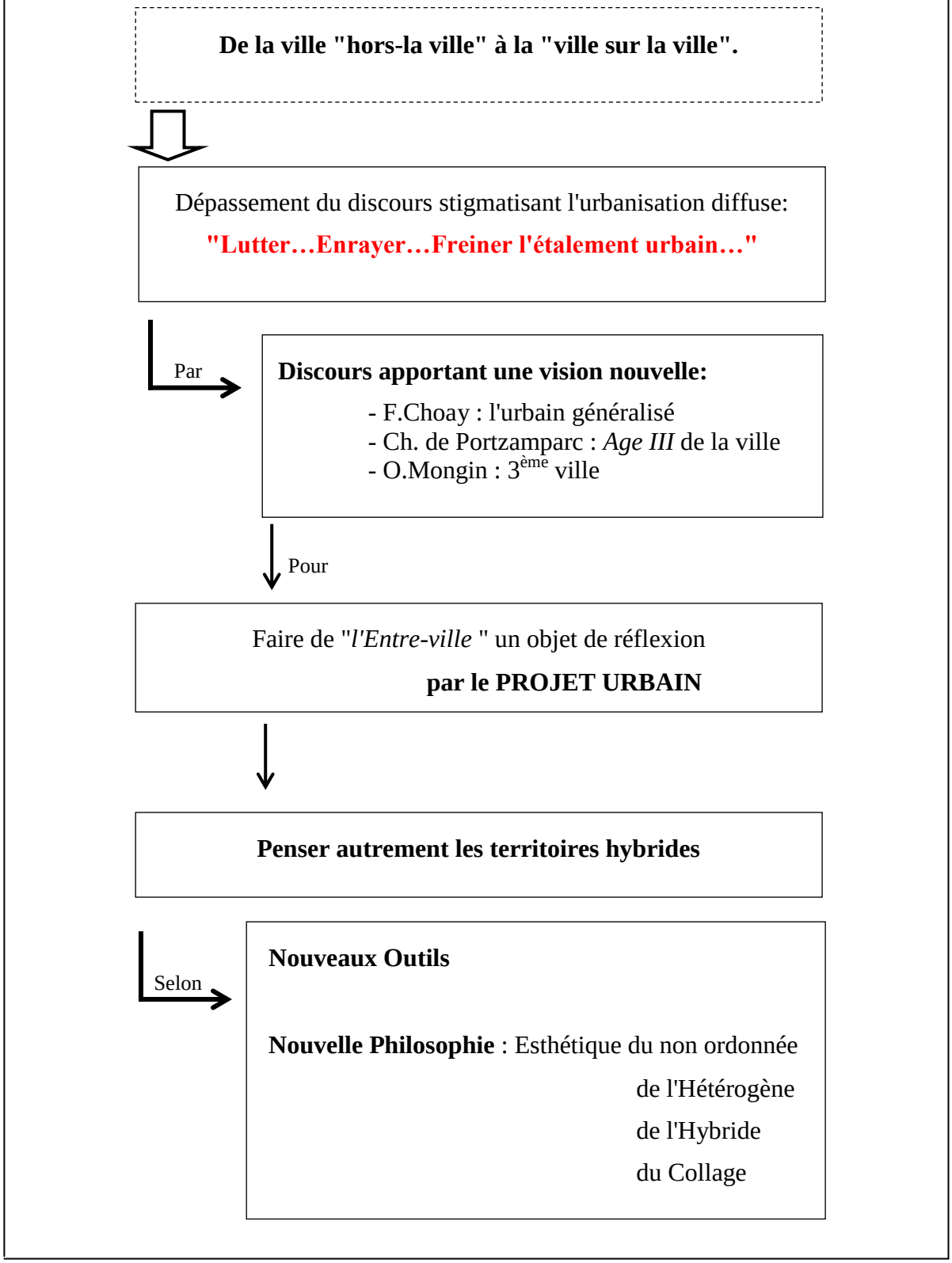
Ainsi, la question ne serait plus de savoir " *si on veut cette ville étalée ou pas, mais de réfléchir à comment l'améliorer* " [Viganò P., 2013]. Les stratégies mises en place, depuis quelques décennies, diffèrent d'un pays à l'autre, d'une ville ou d'un quartier à l'autre. Face à la difficulté de faire une revue exhaustive de toutes les démarches entreprises, nous tenterons, à travers des exemples représentatifs, de dévoiler les mécanismes qui ont accompagné et permis la mutabilité de certains territoires. Mais avant d'aborder ce mode opérationnel qu'on nomme " *Renouvellement urbain* " en France, " *Urban regeneration* " en Grande Bretagne, ou *" Requalification urbaine* " en Italie, il est nécessaire de connaître les fondements théoriques autour lesquels se sont esquissés les contours de cette pratique urbaine, laquelle en réalité a toujours accompagné le développement des tissus urbains.

Conclusion

Au-delà d'un rejet stigmatisant du phénomène d'urbanisation que l''on ne peut nier, une prise de conscience anime les discours urbanistiques contemporains dépassant l'idée de s'interroger sur la poursuite ou non de l'urbanisation des territoires périphériques devenus hybrides. Penser autrement ces territoires devient nécessaire en apportant une nouvelle philosophie, de nouvelles visions et de nouveaux outils d'action. Partant d'un point de vue moins critique et dénué de préjugés, la démarche projectuelle admet désormais l'esthétique de l'hétérogène, de l'hybride, du collage (figure n°4). Cela suppose de partir du postulat d'un "*déjà-là*" avec lequel il faudra composer par un processus d'adaptation, de réparation, de transformation, de redéploiement d'une économie de recyclage en puisant dans l'énergie intrinsèque.

C'est autour de ces visions que se construit le paradigme du renouvellement urbain dont l'ambigüité, difficile à lever, peut être éludée grâce au croisement des concepts, phénomènes et contextes qui ont accompagné sa formulation et sa mise en œuvre.

Figure n°4. Évolution du discours urbain, vers de nouveaux paradigmes.



Chapitre 2

Renouvellement urbain, Paradigme du *"faire la ville sur la ville"*

Introduction

Pourquoi paradigme plutôt que concept ou notion? En réalité il n'est guère facile d'énoncer une définition unique, précise, définitive ou exhaustive de ce que représente le renouvellement urbain en tant que politique opérationnelle dans de nombreuses villes (notamment en occident) depuis la seconde moitié du 20ème siècle. Il n'existe pas de consensus quant à sa définition et celle-ci semble être un écueil que nombre d'auteurs et études éludent en présentant essentiellement des analyses de cas et des projets de ville. Les différentes lectures laissent, en effet, percevoir "*l'ambigüité*" [Bonneville M., 2004] qui accompagne ce vocable et exposent une multitude d'actions sur des territoires forts distincts dans la nature, l'échelle, les enjeux et les outils adoptés (figure n°5).

C'est à partir de certaines de ces actions que nous tenterons, au chapitre 3, de déduire ce que traduit l'expression du renouvellement urbain, comment, d'une ville à l'autre, des actions sont menées qui promeuvent une philosophie et une stratégie spécifique, même si les enjeux fondamentaux sur lesquels repose leur problématique présentent des similitudes. Mais afin de mieux saisir la portée opérationnelle de cette action, il est nécessaire de connaître les fondements théoriques sur lesquels s'appuie cette réflexion au sujet de la transformation des tissus constitués.

2.1 De la difficulté de définir le renouvellement urbain

En réalité, la recherche d'une définition au renouvellement urbain nous est apparue difficile à démêler, un exercice qui se complexifie lorsque l'on tente de comparer les méthodologies d'actions et les politiques urbaines engagées pour agir sur des territoires appelés à se transformer. D'un pays à l'autre les termes employés sont : *Urban renewal* en Amérique du nord où l'expression est d'usage pour la première fois dès 1949 et réaffirmé en 1954 dans le programme fédéral lancé par le *Housing Act* ; *Urban regeneration* puis *Urban renaissance* en Angleterre; *Rigenerazione* ou *Recupero* en Italie; *Behutsame Stadterneuerung* ou rénovation douce en Allemagne; *Renouvellement urbain* en France. Ces vocables peuvent

paraître des homonymes dont les enjeux peuvent se ressembler, mais ils diffèrent du point de vue des contextes locaux, des configurations institutionnelles et politiques ainsi que pour les textes et lois spécifiques auxquels ils se réfèrent.

La difficulté de définir le renouvellement urbain tient également au fait qu'il n'existe que peu de littérature "scientifique " sur le sujet, les documents qui en traitent étant essentiellement des documents opérationnels présentant un éventail d'actions très diversifié. Les auteurs ayant essayé de le définir ont apporté davantage de questionnements que de certitudes, interrogeant " *sans jeu de mots, la nouveauté du renouvellement*" [Jaillet M.C, 2003], remettant en cause non sans ironie parfois, l'emploi de ce vocable à la place d'opérations connues au préalable sous le nom de rénovation urbaine ou de réhabilitation. D'autres jugeront que, si le terme est employé par des scientifiques, il n'en constitue pas moins un objet d'étude en soi [Le Garrec S., 2006].

Ceci explique notre parti pris de rassembler les diverses acceptations qui concourent à définir le renouvellement urbain sous le terme de *paradigme*, laissant entendre que sa définition est multiple, se déclinant sous la forme de plusieurs types d'actions et s'appuyant sur des méthodologies différentes. Nous ajouterons que cette définition resterait, elle-même, sans cesse "renouvelée", ces politiques urbaines étant en cours de mise en œuvre et nombre d'opérations ne sont pas encore achevées dans les villes où des projets urbains ont été portés par cette problématique de faire la ville sur la ville. D'autre part, les objectifs visés par ces différentes opérations gardent le plus souvent un horizon ouvert, évitant de figer les choix dans le temps afin de leur permettre d'évoluer selon les contingences et les innovations. En ce sens, cette définition est appelée, comme c'est le propre de l'urbanisme, à être anticipatrice mais aussi adaptative aux évolutions sociales, économiques, politiques et, plus que jamais, environnementales. Aussi, admettre l'appréhension de la ville selon la vision de " *l'inachevé* " [Grumbach A., 1998 b] ne peut se suffire à figer l'action d'intervenir sur l'espace à une définition immuable, mais s'inscrirait davantage dans cette vision de transformation et de substitution qui est une caractéristique essentielle des tissus urbains.

Ainsi donc, et sans prétendre définir de manière précise et exhaustive l'action de faire la ville sur la ville sous ses multiples déclinaisons, mais soulevant davantage la question de sa nécessité ou de sa légitimité, nous nous efforcerons de savoir dans quels cas cela s'opère-t-il à

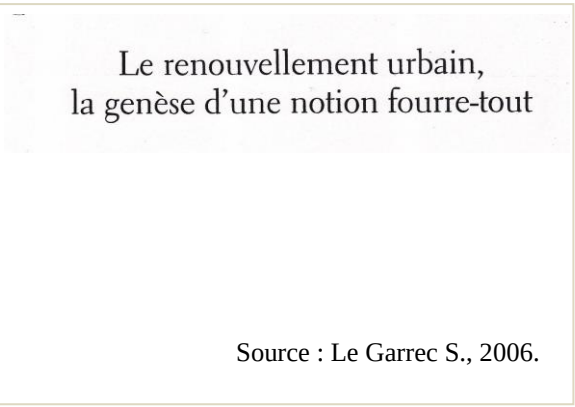
un instant T de l'histoire d'une ville, quelles interrogations et enjeux ce processus suscite-t-il et par quels moyens cette action est-elle menée. A partir de-là, notre approche tentera d'échafauder progressivement ce que recouvre et rassemble ce paradigme du *Renouvellement Urbain* dont l'usage est relativement récent dans le discours sur la ville contemporaine.

Pour ce faire, la méthodologie adoptée ne pouvait être hiérarchique mais serait davantage corrélative mettant en interaction une série de concepts (figure n°6) que nous jugeons fondamentaux car concourant conjointement à former les fondements théoriques ayant précédé et/ou accompagné l'émergence de cette alternative contemporaine qu'est le renouvellement urbain sous toutes ses formes. Cette ébauche portera d'une part sur de l'idée de faire la ville sur la ville en présentant ce processus en tant que mode opératoire ayant toujours existé à travers l'histoire des villes et que défendent les tenants de la ville sédimentée; d'autre part sur une profonde remise en cause d'un modèle de la société industrielle dont les mécanismes de production sont devenus obsolètes, une société devenue consommatrice à outrance et que les " *objecteurs de croissance* " dénoncent en faveur d'une qualité de vie moins dépendante du capital, puis sur le modèle d'une ville plus dense et compacte où l'extension indéfinie de la ville sur ses franges serait désormais plus limitée. Mais en premier lieu, il s'agira de présenter le renouvellement urbain comme une pratique réparatrice des tissus urbains ayant subi des dommages soit par l'action de l'homme, de la nature ou par l'effet d'usure du temps.

Figure n°5. De la difficulté de saisir la définition du renouvellement urbain dans la littérature scientifique.

Renouvellement urbain ?

Pluralité des :
Territoires
Echelles
Enjeux
Actions
Outils



Source : Le Garrec S., 2006.



Source : Bonneville M., 2004.

Figure n°6. Le renouvellement urbain à l'interaction de concepts fondamentaux.



2.2 Faire la ville sur la ville, une pratique réparatrice

Avant d'aborder le renouvellement urbain en ce qu'il recouvre dans le champ des politiques urbaines contemporaines, de présenter le contexte et le débat dans lequel est apparu cette nécessité de renouveler les villes au 20ème siècle, nous nous intéresserons, en premier lieu, à ce processus comme phénomène accompagnant l'histoire de toute ville et notamment comme pratique réparatrice appliquée à un organisme qui connaît un dysfonctionnement à un moment de son histoire.

La dynamique de modification est, en effet, très ancienne dans toutes les villes, celles-ci " *se renouvellent constamment et régulièrement* " [Roussel F.X., 2003]. Cette pratique de faire la ville sur la ville s'inscrit ainsi dans l'histoire qui ponctue le cycle urbain par de phases de développement, de déclin et de reconquête ; continuités et ruptures caractérisant ces mutations spatiales transitoires qui s'accompagnent de *ravaudages* des tissus urbains afin de les remodeler ou de les reconstruire. Cela survient notamment suite à un cataclysme naturel (séisme, éruptions volcanique, ouragans, inondations…) ou une destruction humaine (guerres, erreurs techniques, abandon d'activités). Il s'agira aussi d'adapter la ville aux effets d'un essor économique ou au contraire son déclin, de nouvelles données démographiques ou évolutions sociales, de nouvelles exigences liées au progrès de la science et de la technique, ou encore des décisions politiques comme l'ont été quelques gestes de prestige et d'embellissement de certaines villes (Londres et Paris au début du 19ème siècle). Dans d'autres cas, ce sont des extensions qui génèrent des travaux de remodelage pour l'inscription d'une suture avec les tissus originels, la structure urbaine est alors recomposée afin d'accueillir la nouvelle " *greffe* " (l'exemple de la *Place de la Brèche* à Constantine pour relier le tissu colonial à la médina).

Dans un autre registre, la nécessité de régénérer les tissus urbains peut s'assimiler à un fait culturel, c'est le cas au japon où la démolition-reconstruction sur certaines parcelles est un rituel récurent qui se fait à une cadence sans équivalent dans le monde. Les japonais devant faire face aux ravages des séismes, des raz-de marrée et autres éruptions volcaniques, se sont résolus à considérer leurs constructions comme éphémères. Le renouvellement des constructions y est devenu un rite sacré mystifiant la suprématie de la nature. Ce geste de reconstruire est ainsi profondément ancré dans la tradition religieuse du Japon, les temples y sont reconstruits de façon périodique, la durée de vie d'une maison ne dépassant que rarement

les cinquante ans [Aveline N., 2003]. Dans ce pays, la mémoire étant perçue à travers d'autres véhicules que celui de la matérialité d'objets pérennes, l'acte de reconstruction signifie que la ville est celle du temps présent qu'elle tente de servir au mieux et doit de ce fait être une " *ville vivante* " [Guichard-Anguis S.,1997].

Les mutations des tissus urbains peuvent donc correspondre à différents catalyseurs que nous ne pouvons énumérer de façon intégrale. Notre intérêt pour ce point de vue du processus en tant que pratique réparatrice s'attèlera davantage à mettre en évidence les interrogations qui entourent cette pratique, comment est-elle pensée et conduite, en mettant l'accent sur la question de la mémoire et celle de la vision future. Pour cela, on s'appuiera sur deux situations significatives :

- celle des villes reconstruites après destruction totale, correspondant à un cas extrême où tout est à recommencer, situation contrastant avec la lente transformation que connaissent les tissus urbains au cours de leur histoire,

- celle des tissus urbains frappés d'obsolescence, répondant au choix de l'homme pour une transformation dite qualitative.

Quelles visions et quelles substitutions ont donc accompagné ces mutations ?

2.2.1 Les villes reconstruites

Le cas des villes reconstruites après destruction, à cause d'un cataclysme naturel ou de destructions humaines (volontaires ou non), nous paraît représentatif de cette action réparatrice, mais aussi un cas très significatif du fait que la démolition brusque et quasi entière de la ville ait représenté, pour ceux chargés de la reconstruction, un état ultime à partir duquel a été pensée et décidé le devenir d'une ville dans sa globalité. A travers le cas des villes reconstruites après la seconde guerre mondiale, nous nous intéressons à la destruction en tant que *tabula rasa* imposée pour laquelle un immense effort fut entrepris pour redonner le plus rapidement possible toutes les fonctions et toutes les qualités aux villes. Cette vision nous paraît intéressante au vu du contraste qu'elle représente, comme fondement théorique, par rapport à la pensée de la ville comme processus de l'inachèvement ; deux attitudes en somme dissemblables mais dont la finalité est de déployer les imaginaires et les représentations d'une vie future. Comment donc s'est présentée la vision de la ville de demain dans ce cas ultime ?

A la lecture d'expériences produites en Europe notamment, on peut distinguer deux principaux cas de figure qui témoignent chacun d'un idéal propre, l'un faisant appel au passé, l'autre prenant le parti de la modernité et de la rupture Deux grandes tendances peuvent ainsi être distinguées : celle des villes reconstruites à l'identique et celles édifiées selon un plan moderne même si, toutefois, ces deux cas ne sont pas toujours appliqués dans l'état pur, beaucoup de situations étant bien moins nuancées. Deux postures qui en réalité sont décisives pour penser la manière de reconstruire la ville sur elle-même.

Dans la reconstruction dite " *historicisante* " [Gravari-Barbas M., 2008], on distingue également deux postures, l'une voulant effacer les stigmates de cet évènement, attitude que l'on retrouvera plus tard lors de la démolition des installations industrielles pour effacer les traces du déclin de l'industrie (l'exemple de Lille/Roubaix /Tourcoing], l'autre au contraire laissant visibles ses traces comme témoignage de l'horreur que l'on ne souhaite plus voir se reproduire, attitude que l'on retrouve également dans les actions de renouvellement des friches industrielles où un témoignage de l'ancienne activité est conservé comme un rappel fédérant les imaginaires et une mémoire fière de son passé laborieux .

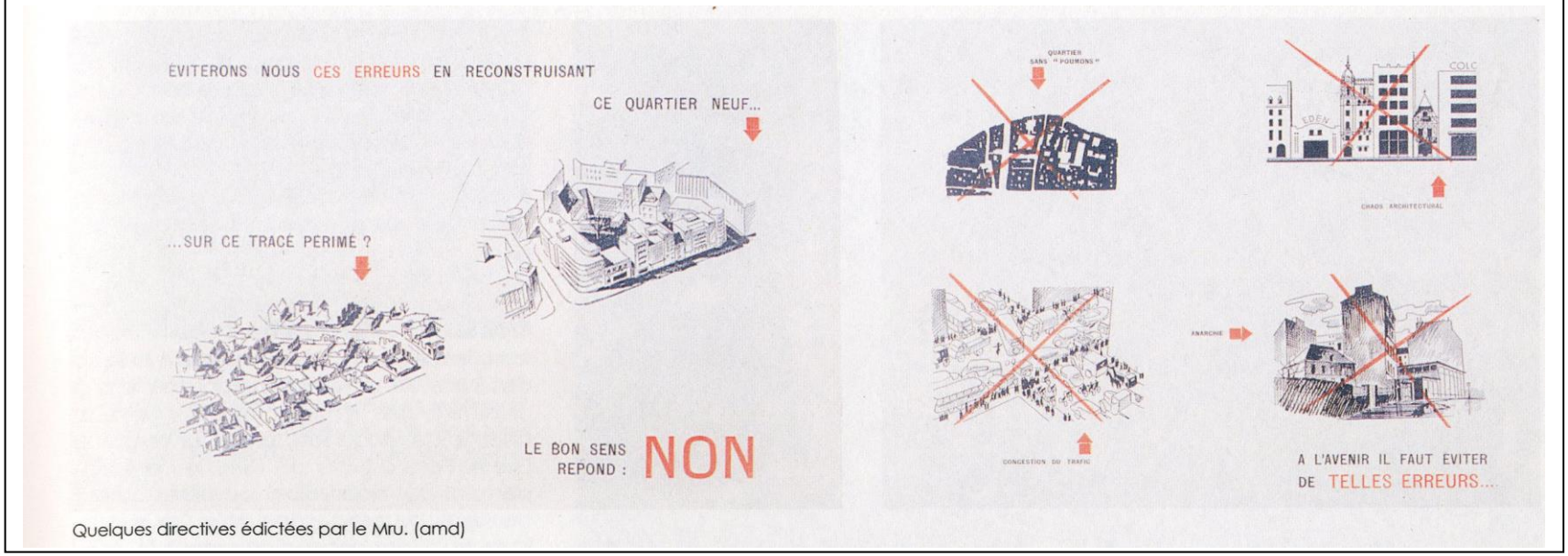
La volonté de retrouver la forme antérieure de la ville procède de l'enfouissement et de l'oubli du déclin, une tentative de négation de la ruine et de faire comme si rien ne s'était passé [Cozic J.Y., 1994]. La ville de Varsovie fût ainsi reconstruite de toutes pièces à partir de documents d'archives et de peintures de vues historiques. Par cet acte, il s'agissait d'affirmer aussi que l'âme de la ville n'avait pas été vaincue et cette idée avait fédéré la population qui apporta une grande contribution à la reconstruction aussi bien en main d'œuvre qu'en témoignages, " *la mémoire des lieux* " servit ainsi à faire recouvrer " *les lieux de la mémoire* "[Gravari-Barbas M., 2008].

Cette refondation de la ville à l'identique va se matérialiser aussi bien dans le bâtiment où les façades sont reproduites dans leur état antérieur (bien que les intérieurs aient été construits plus librement en introduisant les éléments du confort moderne), que dans la transcription sur le sol par la reproduction du parcellaire ancien. La trame parcellaire sera ainsi un outil de reconstitution des tissus urbains ou au contraire de sa négation. A Berlin par exemple à la fin de la seconde guerre mondiale, la volonté de se libérer de l'histoire a amené à effacer et à décomposer entièrement le parcellaire. A Guernica, on fit également le choix de

Figure n° 7. Critique de la ville ancienne au moment de la reconstruction.

.

Les caractéristiques de la ville ancienne sont considérées comme des erreurs à ne pas reproduire, le plan novateur et rationnel de la ville reconstruite symbolise un idéal de modernisation.



Quelques directives édictées par le Mru. (amd)

Source : Pouille E., 1997, p.51.

construire à l'identique à la fois pour faire disparaitre les traces des bombardements de 1936 mais aussi pour redonner son identité à la ville [Hérin R., 2008]. Le cas de la ville de Dresde est aussi particulièrement intéressant, la reconstruction à l'identique va se poursuivre jusque dans les années 1980 sous le terme de "*Archéological reconctruction* ", les pierres relevées des ruines seront classées et mises en attente pendant des années. Dans d'autres cas (Oradour-Sur-Glane), au contraire, on laissait les ruines juxtaposées à la nouvelle ville comme témoignage d'une blessure que l'on ne veut pas oublier; faire rappeler le désastre serait alors la garantie qu'il ne se reproduise plus. On rencontre également cette attitude dans le cas des villes à risque (séismes, éruptions volcaniques) comme message de prévention : un rappel constant de la catastrophe, rappel douloureux mais nécessaire adressé aux habitants pour être préparé à l'éventualité d'une catastrophe future (l'exemple de la ville Gémone en Italie) [Le Blanc A., 2009].

La seconde attitude est celle du plan novateur, l'état ultime de démolition est alors considéré comme une " *opportunité* " pour *réparer* les erreurs du passé, même si le terme d'opportunité peut heurter en raison de l'aspect traumatique et dramatique qu'évoque la destruction. Le Corbusier, désigné urbaniste de la ville de Saint-Dié, écrit en 1945 : " *Les conditions sont exceptionnelles, la zone urbaine est détruite de façon extrêmement favorable* " [Cité par Baudoui R., 1997].

Aussi, La reconstruction à l'identique est perçue par certains architectes de l'après-guerre comme un " *pastiche à ne pas commettre* " [de Lajardière architecte de la reconstruction de Caen], on choisit de faire la ville autrement, la reconstruction devient une critique du passé et le moment de repenser son organisation spatiale, jugée désuète, pour la rendre plus rationnelle, les temps modernes dictant de nouvelles exigences de circulation, d'hygiène, les sociétés aspirant au confort (figure n°7). Dans d'autres cas, il s'agit aussi de valoriser des éléments de mémoire ou d'introduire de nouveaux symboles. C'est le cas de la ville de Caen où le nouveau tracé régulier met en évidence la position du château médiéval et des abbayes que l'on dote de fonctions culturelles ou administratives. La ville efface ses ruines et sa "*renaissance*" est figurée par une sculpture en forme de phénix à l'entrée de l'université. Le rapport à la mémoire est là aussi sélectif, les villes britanniques garderont les traces des raids ennemis pendant que les villes détruites par les bombardements alliés, censés les libérer, effaceront les traces de cette destruction.

Le rapport au sol devient également un élément décisif pour l'apparence et la gestion future de la ville et son fonctionnement. A Caen, les remembrements suppriment les traces du parcellaire ancien, le plan de Lajardière réduit au tiers le nombre de parcelles pour construire de grands immeubles et maisons individuelles. Pour cela un outil de redistribution de la propriété fût mis en place : celui des *coopératives de reconstruction* [loi du 16 juin 1948] qui assurera la coordination entre les propriétaires sinistrés et le MRU (ministère de la reconstruction urbaine) en vue de leur dédommagement en termes de mètres carrées de planchers reconstruits dans les nouveaux immeubles appelés à être gérés sous le régime de la copropriété. Cette réécriture par recomposition du parcellaire modifie sensiblement l'apparence de la ville, les habitants ne retrouvent plus les lieux familiers et doivent s'adapter à de nouveaux espaces qui constitueront par la suite le nouveau patrimoine de la ville, de nombreux immeubles de la reconstruction seront en effet classés patrimoine du 20ème siècle [Hérin R., 2008].

L'acte de reconstruction n'est donc jamais dénuée de sens, il est au contraire chargé de symboles pour l'homme et la société qui y inscrit son identité, ses espérances, parfois ses craintes ou ses illusions, car " *penser la reconstruction de la ville c'est alors penser la reconstruction de la société et des rapports individuels et collectifs qui s'y constituent, tout autant que la transformation de la ville et de ses territoires* " [Haumont B., 1994]. Cet acte procède d'une volonté de dépassement du traumatisme qui soumet l'être humain tout autant que la société à un ensemble de tensions psychiques liées à l'effondrement, à l'horreur et à la désolation, à la perte d'être chers et à l'anéantissement de lieux familiers. Il est suivi d'un choix pour reconstruire la ville, ce choix témoignant d'un certain rapport à la mémoire et par conséquent à la manière dont on se projette vers l'avenir. Cet acte en lui-même signifie une renaissance, un nouveau départ pour une société qui se reconstruit également, les choix sont alors souvent décisifs quant à la trajectoire que prendra toute une société.

2.2.2 Effets d'obsolescence

Faire la ville sur la ville est aussi assimilée à une pratique réparatrice suite à des effets d'obsolescence. Ce terme, emprunté au domaine de l'économie, qualifie l'état de désuétude ou de caducité que connaît un objet dont l'usage se raréfie ou se trouve abandonné au profit d'une nouveauté. [Le petit Robert 1, 2004, p.1763]. Cette notion, qui s'inscrit dans une problématique d'efficience, n'est pas toujours liée au vieillissement mais corrélé aux innovations et à l'apparition de nouvelles technologies [Chaoy F., Merlin P., 1988], ceci

indépendamment du phénomène (naturel) d'usure pouvant frapper l'objet en question par la force du temps. Il s'agit dans ces cas-là d'estimer certaines caractéristiques relativement à d'autres jugées de meilleure qualité. Cette notion est ainsi étroitement liée à celle du rendement économique et au souci de rentabilité qui peut accélérer l'effet de désuétude conduisant ainsi à la dépréciation d'un bien le rendant " hors marché " malgré son bon état. En industrie, on parle d'obsolescence programmée, phénomène toutefois décriée car ces procédés cacheraient des desseins liés essentiellement au profit.

Par ailleurs, l'obsolescence peut aussi être entendue en terme "*d'écran à l'action sociale*" et comme action des élites, elle peut ainsi avoir une fonction sociale de reproduction d'un mode de domination pour de nouvelles forces sociales ou économiques [Chaoy F., Merlin P., 1988]. Les actions d'innovations en général, menées par un état ou par une société interprètent le plus souvent des desseins politiques ou économiques (parfois inavoués). A l'indépendance de l'Algérie, les choix politiques en matière d'industrie et d'habitat furent argumentés par l'archaïsme des modes d'habiter et ont produit un nouvel espace [Côte M., 1988]. Le changement radical opéré dans les choix économiques en Algérie à la fin des années 1980 avec l'ouverture du marché a transformé à nouveau la ville algérienne par l'introduction de nouveaux modes de production de l'habitat (promotions immobilières) et par le transfert du monopole de la construction de l'état vers l'investissement privé dont le financement s'est basé sur avoirs publics. L'obsolescence peut ainsi être celle des visions et des choix politiques dont la société porte les marques.

En architecture comme en urbanisme, qu'elle soit ou non liée à l'état de vétusté d'un bâtiment (cycle de vie, altération des matériaux), l'obsolescence peut être technique, liée au bâtiment en tant qu'objet, comme elle peut être urbaine [Piron O., 2001]. C'est le cas lorsque la demande devient de plus en plus exigeante en matière de confort aussi bien au niveau des bâtiments qu'en ce qui concerne les espaces publics, les moyens de transport en commun ou tout ce qui est lié à la qualité de vie en ville. L'entrée en vigueur de nouvelles normes peut ainsi amener à considérer un bâtiment ou certains équipements comme désuets, telles que les normes de sécurité, celles liées à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou plus récemment les normes énergétiques liées à la qualité et à la performance environnementale. Le bâtiment est alors mis aux normes par réhabilitation avec modification des espaces intérieurs, des circulations, on y introduit de nouveaux équipements et matériaux. L'action peut être aussi celle de la démolition avec reconstruction d'un édifice nouveau, la question du

coût de la réhabilitation ou celle des difficultés de réaménagement étant souvent déterminante pour décider de la démolition. Parfois le bâtiment en question peut rester désaffecté pendant de longues périodes faute de repreneur ou de moyens pour sa réhabilitation, ou à cause de son implantation qui ne se prêterait pas à un nouvel usage ou alors pour des raisons spéculatives.

A titre d'exemple, La Piscine de Roubaix (Nord, France) fut reconvertie en équipement culturel (Musée de La Piscine) car le bâtiment n'était plus conforme aux nouvelles normes de sécurité, l'intérêt architectural de cet édifice a donc été préservé grâce à cette opération de reconversion. Le désamiantage de certains bâtiments tel que la Tour Aurore (quartier de la Défense à Paris) représente un autre exemple, cette tour considérée comme objet technique à la pointe de l'innovation à sa réalisation en 1974, est vouée à la démolition, elle sera remplacée par la Tour Air2 qui vise la certification environnementale haute qualité environnementale (HQE) et haute performance environnementale (HPE).

L'obsolescence peut aussi être entendue en termes d'implantation lorsqu'une installation connaît une perte de valeur par perte d'usage, c'est le cas de nombreuses installations (notamment à vocation industrielle, mais également d'autres artisanales) installées au départ à la périphérie des villes se trouvant rattrapées par l'urbanisation, et qui de ce fait ne peuvent plus évoluer sur place pour des raisons de taille ou de nuisances, ou lorsque ces activités ont totalement disparues, laissant vides les bâtiments qui les abritaient (le cas des entrepôts des coopératives agricoles sises au niveau du site dit de " la Tabacoop " à Annaba). Ces bâtiments sont alors voués à un autre usage, à connaître un "*temps de veille*" [Andres L., 2006] lorsqu'ils sont désaffectés ou bien sont appelés à disparaître ; d'autres pourront évoluer grâce aux investissements nécessaires en terme de financements mais aussi grâce à des initiatives culturelles ou artistiques.

Dans d'autres cas, il peut s'agir d'un autre type d'obsolescence lorsque certaines formes bâties ne correspondent plus aux éléments du programme d'une époque perdant ainsi de leur pertinence, l'urbanisme des dalles aura été représentatif de cette obsolescence urbaine et architecturale. Les hypothèses de départ lors de la conception d'un lieu peuvent aussi être déviées par la suite à cause de certains facteurs liés dans certains cas à la mobilité croissante et à la séparation des lieux de vies (résidence, travail, loisirs commerce) amenant ainsi à la désaffection des lieux. Ce phénomène se solde par une transformation brusque ou lente, celle-

ci opère par bonds à travers le tissu urbain ou par des opérations moins ponctuelles qui vont concerner tout un secteur.

S'il est admis qu'on ne construit que rarement pour une durée déterminée (à l'exemple de réalisations pour des manifestations éphémères comme les expositions universelles, mais même dans ce cas on conserve parfois certains bâtiments : le pavillon Mies Van der Hoe à Barcelone en est un exemple), cette notion d'obsolescence nous questionne quant à la manière de répondre à ses effets soit par des actions radicales ou d'autres plus alternatives (démolition totale ou réhabilitation/reconversion…). D'autre part, cette question nous renvoie à une interrogation fondamentale liée à la valeur d'un objet, un équipement, un édifice ou un lieu ; cette valeur, contrairement à la logique de la rentabilité, de l'efficacité, du rendement ou d'un effet de mode très vite surannée, s'attache à d'autres considérations auxquelles l'être humain accorde une importance qui n'est pas de l'ordre du matériel. Par cette attitude à vouloir conserver des édifices, Françoise Choay qualifie l'attachement de l'homme au patrimoine architectural et urbain de " *narcissisme* " et de crainte de perdre la " *capacité d'édifier* " [Choay F, 1996 a], même si paradoxalement de nombreux édifices historiques ont été démolis " *sans état d'âme* " à différents périodes de l'histoire [Choay F, 1996 b]. Il est aujourd'hui connu que la démolition de barres et tours de certains grands ensembles, pourtant décriées et jugées obsolètes, ont paradoxalement suscité du ressentiment de la part des habitants : " *qui ne connait ces images où l'on voit ceux des cités et en particulier les jeunes, pleurer devant le dynamitage de leur immeuble* "[Moncomble F, 2002], ces mêmes habitants qui stigmatisent leurs lieux d'habitation par des actes de dégradation.

Ces questions restent difficiles à démêler et à résoudre car bien complexes et mettant en interaction à la fois des aspects liés à l'héritage, au patrimoine, au lien social, à l'appropriation de l'espace ou à son rejet, tout autant que des considérations liées à la rationalité et à la technicité ou à l'efficience. Ces dernières ne sont toutefois pas antinomique aux valeurs immatérielles, parfois même, au contraire, elles précédent ce qui par la suite se verra revêtir une valeur culturelle. L'architecture de la vallée du M'Zab témoigne de cette capacité, cette architecture du non ostentatoire, de la restriction aux besoins les plus élémentaires pour amener l'homme à survivre dans un milieu hostile avec le peu de moyens dont il dispose, a produit une esthétique et un modèle identitaire propre à une communauté. Considérée comme notion relative, l'obsolescence est aussi liée à l'évolution des modes de vie qui contribuent à modifier l'usage que nous faisons de nos lieux de vie. Ce qui peut être

considéré comme objet innovant, à une certaine période, peut très vite être frappé d'obsolescence. Ceci représente une caractéristique majeure de nos sociétés contemporaines toujours à l'affût des effets de modes et des innovations, miroitées par le foisonnement de publicités prônant une efficacité meilleure et paradoxalement éphémère, car de courte durée et vite remplacée par du plus performant, du plus pratique...et donc de meilleure qualité ? Ce qui n'est pas toujours le cas.

Mais c'est bien de la qualité qu'il est aujourd'hui question, que représente-t-elle et comment est-elle considérée par nos sociétés contemporaines ? On assiste paradoxalement à un retour aux modes constructifs vernaculaires, considérés il y a peu comme obsolètes et archaïques mais qui s'avèrent aujourd'hui plus respectueux de la nature, moins d'émission de CO2, moins énergivores et donc innovants selon les récentes prescriptions en matière d'écologie. Si dans la seconde moitié du 20ème siècle, la qualité était synonyme de performance et donc de consommation, la tendance actuelle témoigne d'une propension à vouloir diminuer le gaspillage, il devient admis que " *consommer moins* " ne va pas forcément de pair avec " *consommer moins bien* ". Cette attitude vers ce qu'on appelle "*la transition* " ou " *la simplicité volontaire* " ne se heurte plus à la notion de qualité, et nous renvoie aux incertitudes qui entourent la question de l'obsolescence et celle de la qualité pour l'homme et la société d'aujourd'hui et de demain. Ce qui nous interroge davantage sur la manière de se positionner face une situation d'obsolescence. Quelles considérations doit-on prendre en compte ? Comment concilier efficacité, souci d'améliorer les conditions de vie à des considérations autres que matérielles?

2.3 La ville sédimentée, apports théoriques de la morphologie urbaine

Le préfixe "*re*" du latin *regreddi* (mouvement en arrière) rejoint *novus* (le même, le semblable) pour former le verbe renouveler qui en latin a pour sens " *refaire* "". Exprimant l'idée de répétition ou d'une action qui se produit à nouveau, le verbe renouveler signifie remplacer quelque chose qui ne convient pas ou plus, qui a subi altération ou qui est usée. Ce verbe comporte l'acception d'un recommencement, d'un changement par création d'un état nouveau, d'une transformation [Larousse, 1992, p.1613]. Renouveler peut également exprimer l'action de renaître en vue d'améliorer, de moderniser ou de réparer, le changement est alors entendu au sens de l'inventivité et d'une activité créatrice [Le Robert, 2005, p.161].

Cette approche étymologique laisse supposer que le renouvellement urbain peut être assimilé au replacement d'éléments urbains vétustes ou obsolètes. Ce remplacement se déclinera, tel que nous l'exposerons plus loin, sous de multiples formes d'actions, telles que la reconstruction après démolition, la reconversion pour un nouvel usage ou la réhabilitation consistant en une adaptation des espaces à de nouvelles exigences (normes de confort, de sécurité…etc.) ou d'autres facteurs multiples.

Cette approche renvoie également à une métaphore biologique concernant les tissus vivants dont les cellules se régénèrent. Par analogie, la ville, définie sous l'angle de la morphologie, est constituée d'un ou plusieurs tissus urbains complétés par des éléments exceptionnels sur un site particulier, elle est considérée comme un ensemble d'éléments bâtis et non bâtis assemblés selon une règle de jeu sur un support géométrique qu'est le maillage urbain (figure n°8) et formant des systèmes, tantôt juxtaposés tantôt superposés, régis par une combinatoire [Duplay M. & C., 1984]. Le tissu urbain sert ainsi d'appui aux réseaux d'activités et de relations qui donnent vie à la ville, il est le support de l'intervention urbaine et architecturale tout autant que l'expression physique de son apparence visuelle, la forme urbaine permet aussi de lire les dynamiques et mutations spatiales à travers les stratifications de l'histoire.

De ce point de vue, la ville est à la fois objet statique et l'expression d'une dynamique d'évolution [Choay F., Merlin P., 1988, p.665-666]. Ceci nous amène à une autre double métaphore : celle du textile assimilant les cellules construites et les vides urbains à l'entrelacement des fils, ce qui explique l'emprunt de termes tels que trame ou maillage, induisant l'idée d'organisation et d'imbrication des éléments qui composent la ville ; puis celle du tissu biologique comparant la ville à un organisme vivant dont les cellules naissent (genèse), se reproduisent (croissance) et se régénèrent, ce qui implique les idées d'**évolution** et de **capacité d'adaptation** ou, au contraire, renvoie à l'idée de "*maladies* " pouvant empêcher son évolution, entraîner sa dégradation voire son déclin [Panerai Ph., 1987].

" *Faire la ville sur la ville* " serait dans ce sens un processus de production de la ville à partir de ses tissus constitués qui sont composés par les **sédimentations** successives de l'histoire. Dans ce processus, les mutations urbaines sont inhérentes à tout tissu existant

Figure n°8. Composantes du tissu urbain comme support de sa mutation.

La ville définie par la configuration de son tissu urbain et composée de la superposition de trois trames que sont le maillage, le parcellaire et la trame bâtie. Cette structure est le support des mutations et des dynamiques de recomposition.



Source : Pinon, P., 1988, p.25.

même si elles ne sont pas homogènes ni dans leur substance, leurs causes, leurs effets ni leurs temporalités. En étudiant l'histoire des villes, on s'aperçoit qu'elles sont faites de continuités et de ruptures et, tel des organismes vivants, elles sont constamment en situation transitoire, recherchant une adéquation satisfaisante entre cadre bâti et fonctions, pour un équilibre et une cohérence entre contenant et contenu, entre forme et usage [Chaline C., 1999, p.9].

Portée par cette métaphore organique que l'on retrouve aussi bien dans certaines expressions telle que " l'*urbanisme métastasique* " chère à Oriol Bohigas ou de " *acupuncture urbanisme* " qui a qualifié l'action de l'IBA Emscher Park à la Biennale de Venise en 1996, notre approche de définition tente d'appréhender le renouvellement urbain comme processus rendu nécessaire à un temps T pour qu'un organisme urbain continue ou recommence à " *vivre* ". L'analogie se veut aller plus loin s'étayant par la nécessité pour l'homme de renouveler et améliorer les conditions qui entourent son existence. La possibilité de " *redonner vie* " à un objet, à un lieu, réconforte l'être humain dans son anxiété du chaos du temps présent et futur. Par cette faculté de rebondir, appelée *résilience*, l'homme arrive à surmonter des situations traumatiques, à faire face à l'incertitude de l'avenir tout en acceptant de composer avec les effets ou séquelles du traumatisme, trouvant là une matière première à la créativité, au lieu de considérer ses effets comme des obstacles infranchissables.

De même, et loin de toute nostalgie du passé, la ville existante, avec ses qualités et ses dysfonctionnements, contiendrait la matrice implicite à révéler des éléments de la ville de demain : " *Sur la longue durée, les espaces les plus marqués négativement sont en réalité la chance de la ville* ", les nuisances appelant l'intervention et le changement en vue d'une amélioration [Grumbach A, 1994]. Pour soutenir cette idée, Antoine Grumbach s'appuie sur une phrase d'Albert Camus qui disait que : "*Toute chose est à la fois elle-même et son contraire et cette contradiction la force à devenir autre chose* " [Camus A., 1951]. C'est dans ce sens que la contrainte de l'espace désuet, marginal ou abandonné va, paradoxalement, permettre à la ville de se requalifier ; l'IBA Emscher Park en est un exemple édifiant du fait que la vallée de le Ruhr, sinistrée après la désindustrialisation, a réussi à transcender la désolation pour devenir un territoire attractif en valorisant un patrimoine industriel auparavant perçu comme stigmatisé.

La ville " *métaphore de l'inachèvement* ", la formule entre guillemets est empruntée à Antoine Grumbach, qui en a fait usage dans de nombreux articles, elle est représentative de la qualité et de la capacité de la ville à renouveler ses tissus et ses usages. Cette métaphore signifie aussi l'appréhension de la ville en tant que processus de transformation permanente, admettant par-là que faire la ville sur la ville devient " *un véritable outil opératoire* " c'est-à-dire une nouvelle manière de " *fabriquer* " l'urbain. [Grumbach A, 1998 a]. L'essentiel de l'argumentation qui va suivre s'appuiera sur ces articles d'Antoine Grumbach que nous qualifierons de fondateurs tant ils nous semblent véhiculer une pensée qui se démarque du pastiche et de l'imitation des formes du passé pour s'intéresser à la ville contemporaine sous l'angle de la sédimentation, non pas dans un repli nostalgique et reproductif des formes du passé, mais pour y lire les logiques de formation en vue d'assurer leur continuité avec les évolutions contemporaines et futures. Cette démarche " *plus vitaliste que conservatrice* " [Chaslin F., 1998], à portée profondément philosophique, nous semble constituer les fondements théoriques qui ont accompagné l'évolution de la pensée urbaine contemporaine vers l'action sur les tissus existants après des décennies d'un idéal de ville (et d'architecture) caractérisé par le purisme du mouvement moderne. Il y a toutefois lieu de préciser qu'il ne s'agit pas du discours sur la ville ancienne en tant que patrimoine à muséifier, mais de la ville existante dont il s'agit de comprendre la logique pour tenter de la recomposer lorsque cela devient nécessaire.

Cette réflexion autour de la qualité et de la capacité de la ville à se transformer puise ainsi dans ce fondement théorique qui trouve des similitudes avec d'autres champs disciplinaires contemporains tels que l'idée philosophique de " *l'incomplétude* " dont les applications se trouvent aussi bien en mathématiques qu'en littérature, de " *l'indéfinition* " d'œuvres dont font écho certains artistes aux installations jamais terminées ou éphémères [Grumbach A, 1997]. La ville est ainsi appréhendée à travers une rhétorique urbaine qui s'exprime en termes de **substitution**, **d'adaptation**, d'**addition** plaidant pour l'étude des formes urbaines de la ville **sédimentaire**.

La sédimentation est alors entendue comme résultat de phases d'essor ou de déclin ayant continuellement amené les villes à subir des transformations, à suivre des processus d'adaptation et de réadaptation dont les évolutions n'ont pas toujours été dictées par les

mêmes déterminants ni dans les mêmes temporalités. La ville est ainsi en mouvement, elle se fait et "*se défait* " [Jaillet M.C., 1999], elle est le fruit d'une continuité de métamorphoses [Roussel F.X., 2003]. *Faire la ville sur la ville* revient à l'admettre en tant que réalité complexe, hétérogène et hybride, celle de " *l'impureté* " dont la description s'apparente à " *un collage* " ou " *une œuvre sédimentaire où les constructions et les tracés se superposent, se complètent et s'opposent à travers l'histoire* " [Grumbach A., 1992]. La description par le " *collage* " d'Antoine Grumbach traduit la réalité de la ville contemporaine dont les territoires sont ceux des déplacements, des réseaux, du mouvement et de la vitesse, des centres commerciaux, des centres anciens…une multitude de contradictions qui se juxtaposent, se superposent, avec et sur lesquelles il faudra désormais travailler et dont la transformation assurera la " *permanence de la ville* " en admettant que dans certains cas la stagnation amène au dépérissement du lieu [Grumbach A., 1994].

La ville de Bologne donnera le ton à cette approche dès la fin des années1960, utilisant les acquis de Gustavo Giovannoni dont la conception organiciste de la ville décline celle-ci sous l'idée de l'articulation entre ville ancienne et ville moderne. L'approche de Giovannoni tend à concilier l'impératif de modernité visant à rationaliser la ville dont la croissance s'étend sur des périphéries de plus en plus étendues, avec la nécessité de conserver les témoignages du passé en faisant redécouvrir les qualités de la ville historique dont il ne prône pas la muséification ni " *l'éventrement* " à " l*'Haussmannienne* " ; mais des interventions ponctuelles sur une parcelle ou un ilot pour ouvrir une nouvelle perspective, apporter de l'éclairage naturel ou créer une place ou un jardin, intervention qu'il nommera " *diradamento* " ou " *éclaircissage* " dans le respect de "*l'ambiante* ", terme par lequel Giovannoni désigne l'identité de la forme urbaine et les modes de vie qui lui sont relatifs [Giovannoni G., 1931].

Puisant dans ces idées, la jeune équipe municipale de Bologne élabore, à la fin des années 1060, son *Plan Régulateur Général* (PRG, outil d'aménagement urbain en Italie) en s'appuyant sur des analyses typomorphologiques du centre historique [Cervellati P.L, Scanavini R., De Angelis C., 1981]. Mais l'intervention, visant à améliorer les conditions de vie des populations modestes en les maintenant dans le centre historique, en réaction à un projet capitaliste, s'est faite en relation avec l'ensemble de la ville, la restauration-

réhabilitation du centre historique a été réfléchie et réalisée au même titre que la requalification des périphéries. Cette vision globale se donnait pour objectif de " ***récupérer*** " la ville existante, d'où la notion de *Recupero* qui donnera son nom aux *Plans de récupération* ou "*Piani de recupero*" institués en 1979 [Ingallina P., 1993].

L'intérêt pour la morphologie urbaine aura ainsi eu une influence certaine sur l'urbanisme à partir des années 1960 et de fait, sur l'idée de faire la ville sur la ville. Issue des travaux initiés par l'école Italienne dont les chefs de file étaient Saverio Muratori, Carlo Aymonino [Aymonino C., 1975] , Manfredo Tafuri, Aldo Rossi, et repris par l'école de Versailles avec Jean Castex, Philippe Panerai [Panerai Ph., Castex J., Depaule J.C., 1977], cette réflexion, basée sur la forme urbaine qui est analysée à travers la mutation des types dans le temps, peut être considérée comme étant les prémices théoriques sur lesquelles s'est fondée l'idée du renouvellement urbain dans les villes européennes, notamment à Barcelone où la question de la revalorisation par l'espace public a été cruciale [Sokollof B., 1999].

L'apport théorique de travaux tels que le livre d'Aldo Rossi [Rossi A., 1982] a marqué le courant de " l'architecture urbaine " lequel, en remettant en question les principes de la ville fonctionnaliste, affirme une référence à l'histoire et à la composition urbaine, non pas pour imiter les formes des tissus anciens mais, comme réaction pour le rétablissement du lien entre urbanisme, composition et architecture, celle-ci ne serait plus considérée comme élément autonome, mais comme le fond duquel se détache la figure qu'est l'espace en creux ou l'espace public urbain.

La redécouverte de l'ouvrage de Camillo Sitte [Sitte C., 1889], l'anthologie de l'urbanisme écrite par Françoise Choay qui reprend, entre autres textes, celui de Jane Jacobs sur " *L'apologie de la rue* ", laquelle prend position pour la grande ville expliquant *" que cette dernière peut se renouveler à partir d'elle-même, en puisant dans ses forces, en pratiquant un urbanisme du coup par coup et en mobilisant ses habitants quartier par quartier. Elle n'envisage pas un gigantesque déménagement, spectaculaire et onéreux, mais des actions ponctuelles qui s'inscrivent dans une reconquête de tous les territoires de la ville par les citadins* " [Paquot Th., 1999].

Toutes ces références accompagneront les débats et constitueront une assise théorique à l'action sur la ville contemporaine. L'attitude critique des architectes et des urbanistes envers le modèle urbain de la pensée fonctionnaliste, jugé abstrait, et dont l'une des bases essentielles s'appuie sur le principe de la table rase, amène à un regain d'intérêt pour l'analyse de la ville existante en faisant référence à l'histoire et à l'inscription sur le territoire des couches successives qui doivent être décryptées et interprétées. La ville existante est alors analysée afin de révéler les éléments physiques de l'imbrication des différentes époques, ce que Rossi, Panerai ou Grumbach appellent les ***Permanences***. L'apport de la typomorphologie comme outil méthodologique sera là aussi d'un grand intérêt dans ces analyses qui mettront en évidence l'articulation et la continuité dans la forme urbaine de la ville ancienne.

La ville n'est plus appréhendée comme objet abstrait, mais comme processus dont les mutations nouvelles viennent **s'articuler** au "*déjà-là* " [Grumbach A., 1998 a]. Le renouvellement urbain serait ainsi un mode de réorganisation de la ville sur elle-même par **recomposition** et reproduction interne des espaces urbains. Il s'agirait d'un **remodelage** de la forme existante en vue de la modifier en la perfectionnant. A ce sujet, Joan Busquets parle d'un urbanisme " *incrémental* " où il faudrait travailler sur " *les joints* " et " *les raccords* ". [Busquets J., 2010]. Les nouveaux projets exploitent ainsi le bâti et la structure urbaine existante en tant que " *matière première organique propre à être percée, taillée, découpée, épannelée, sculpté et s'emploient de la sorte à porter remède à l'indigence de l'architecture d'origine*" [Castro R., Denissof S., 2005]. S'agissant de cette démarche qui consiste à enrichir cette " *matière* " urbaine et en rupture avec l'idéologie de la table rase, Antoine Grumbach tout autant que Roland Castro énoncent le concept " d'*Archéologie inverse* " où la ville est imaginée comme " *palimpseste*", faite de strates superposées mais rangées dans l'ordre inverse du passé vers le présent, une sédimentation qui prend corps par l'introduction d'une nouvelle écriture permettant de ***retisser*** , de ***recoudre*** et de ***réparer*** l'espace pour créer de nouveaux rapports.

De la même manière, et dès la fin des années 1960 la question du progrès et son corollaire qu'est la qualité de vie, préoccupe tout autant les visions sur la qualité de l'espace l'urbain. Dans ce sens, les travaux de Kevin Lynch auront aussi contribué à mettre en avant une nouvelle approche sensible de la ville fondée sur son identité et son image. Partant de la perception d'un observateur sur son environnement, Lynch décèle dans la structure de la ville

les éléments qui composent cette image et les possibilités de la modifier afin d'améliorer ou de corriger la qualité visuelle de notre environnement urbain, il propose alors des principes de composition urbaine assurant davantage de lisibilité à la ville et renforçant son " *imagibilité* ". [Lynch K., 1976]. Dans un autre ouvrage intitulé "*L'image de la cité*", Lynch précise l'importance et les niveaux de prise en compte de la qualité de l'espace public dans la planification. Cette question mettra en avant la notion d'échelle du projet qui s'avèrera fondamentale dans un passage de la planification traditionnelle vers le projet urbain dont il devient l'alternative. De même, et par une autre approche existentialiste introduisant la phénoménologie dans le discours architectural et urbain, Christian Norberg-Schulz publie " *Genuis loci* " [Norberg-Schulz Ch., 1979] dans lequel il analyse le caractère et l'identité des places et rues de la ville ancienne faisant apparaître leurs qualités d'orientation et d'identification nécessaires à l'appropriation de l'espace.

Ces discours constitueront ainsi les références conceptuelles de la pensée et de la pratique urbanistique contemporaine dans une ville qui devra faire face aux effets des conjonctures économiques et sociales défavorables de la fin des années 1960. C'est à partir de ces représentations que la ville du présent est pensée à l'aune de l'avenir mais sans rupture avec le passé (concept de "*la troisième ville* " d'Olivier Mongin et Christian de Portzamparc, précédemment cité) ; formes et dynamiques sont reliées aux rêves, aux imaginaires, aux visions de l'espace de demain, mais pas uniquement comme substance matérielle, nous verrons par la suite, à travers les différentes opérations analysées de renouvellement urbain, que penser l'espace c'est aussi repenser la société et son économie au prisme du développement urbain car *"la ville a toujours été la projection d'une société, et l'une et l'autre ont toujours été habitées par une certaine façon de penser* " [Blanquart P. cité par El Haggar N., 2003, p.13].

Ainsi, dans un contexte de l'après-expansion, vient le temps de la transformation des villes frappées par les effets négatifs d'économies en crise qui remettent en cause à la fois un modèle urbain et un modèle de société dont on doute en ces temps de crises et que " *la ville résume* " [Guichard F., 1996]. En effet, c'est aussi le modèle d'une société à la consommation effrénée que l'on récuse, une société dont on dénonce le gaspillage à travers les médias paradoxalement devenus le chantre de l'économie des ressources, les mêmes qui ont été les

promoteurs de la vie moderne et de ses excès ; un modèle issu, pour le reste, d'une idéologie productiviste axé sur l'idée du progrès par la croissance. Au nom de la préservation de la nature, de l'équité sociale et dans un contexte fait d'enjeux économiques fort complexes (notamment ceux liés à l'énergie et à la délocalisation des structures productives), l'homme sera culpabilisé pour son utilisation excessive et sans retenue des énergies fossiles et de ses dérivés dans la frénésie de modernité de la seconde moitié du 20ème siècle. La qualité de vie en ville devient un enjeu urbain majeur auquel les politiques d'aménagement accorderont grand intérêt dans un contexte de mondialisation économique à la réalité de plus en plus complexe et périlleuse.

2.4 La résilience des territoires

2.4.1 La mutation dans la décroissance

L'optimisme du 19ème siècle, croyant au progrès, la science, la technologie, s'estompe à la fin du 20ème siècle. La croissance économique qui devait garantir qualité de vie occasionne paradoxalement pauvreté, ségrégation, pollution...L'homme prend conscience que les ressources ne sont pas inépuisables et que d'autres référents devraient être adoptés pour construire une société plus solidaire et plus respectueuse de l'environnement. Comment cela devra-t-il se faire sans croissance économique, outil financier nécessaire aux évolutions, mais qui est aussi facteur essentiel de l'aggravation des dérèglements sociaux et écologiques et qui semble davantage profiter à l'enrichissement des " *Multinationales* ". L'incertitude et le sentiment d'insécurité à l'égard du futur crée une distinction entre bien-être et croissance qui auparavant étaient fortement corrélés [Bailly A., 1981], le confort matériel que la croissance était censée procurer n'étant plus le gage d'une qualité de vie.

Bien avant les politiques et les urbanistes, c'est la société civile qui va s'enquérir de ces questions, notamment à travers ce qu'on appelle les " *Think Tank* " dont le club de Rome, une organisation non gouvernementale (ONG) rassemblant des scientifiques, des chercheurs, des gens d'affaires, des hommes et femmes politiques. Fondé en 1968, le Club de Rome commande à une équipe de chercheurs du MIT (Massachussetts Institue of Technology, USA) un rapport pour préconiser des solutions pratiques aux problèmes planétaires. Cette étude, plus connue sous le nom de Rapport "*Meadows*" publié en 1972 sous le titre tout aussi dénonciateur qu'annonciateur : "*Halte à la croissance* " (*Limits of growth*), sera la première étude à présenter explicitement les effets aggravants de la croissance économique, remettant

ainsi en cause de façon radicale le principe de la croissance à tout prix. Cette étude sera le précurseur des différentes conférences des nations unies sur l'environnement humain (1972) et des différents sommets mondiaux à Rio et Istanbul sur la durabilité.

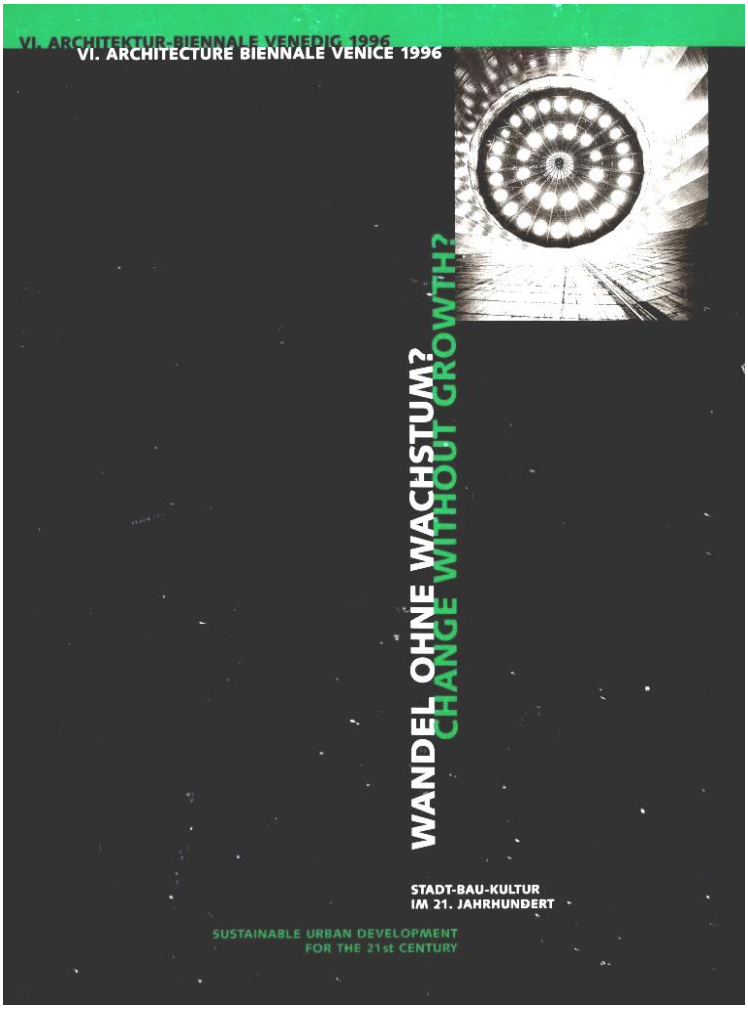
Le rapport "*Meadows*" sera fondateur de la théorie de la " *Croissance zéro* " selon laquelle toutes les activités économiques devraient tendre à un état d'équilibre, prenant comme postulat que le modèle de croissance continue est intrinsèquement instable et que dans un contexte de ressources limitées, ce modèle ne peut maintenir indéfiniment les niveaux de prospérité.

L'attitude préconisée dès lors fait appel au principe de la "*Décroissance* " dont on trouve les fondements théoriques chez de nombreux penseurs du 20ème siècle (Jean Baudillard, André Gorz, Ivan Illich) et chez certains mouvements autoproclamés " *Objecteurs de croissance* ". Ces derniers prônent au plan global une relocalisation (dans le sens de rendre davantage locales) les activités économiques, et sur le plan individuel, la démarche dite de "*simplicité volontaire* " [Mongeau S., 1998] consistant à réduire volontairement sa consommation en vue de mener une vie davantage centrée sur des valeurs essentielles [Rabhi P., 2013]. Une nouvelle éthique qui, au demeurant, n'est plus fondée sur la culpabilité avec ses sous-entendus d'amputation et de privation, mais sur le principe de *Responsabilité* amenant vers un projet alternatif. Cette éthique est basée sur l'idée d'une gestion collective de sortie de crise où il appartient à chaque société de penser au bien-être de ses habitants au même temps qu'au respect de l'environnement. Mais dans les sphères économiques et les lois du marché régis par le profit, cette éthique trouverait-elle écho, si toutefois on arrive au plan individuel à renoncer aux modes de consommation acquis et auxquels le "consommateur " est désormais habitué voire parfois développant des comportements addictifs ? C'est dans ce contexte politique et économique mondial qu'émerge les notions de recyclage, de " *Reuse* " s'appliquant d'abord aux déchets pour s'étendre aux objets de la vie quotidienne, jusqu'aux territoires notamment en déshérence.

Les politiques urbaines s'emparent de ces impératifs de qualité, misant sur de larges efforts de sensibilisation en privilégiant la concertation dans la conception des projets urbains. Mais c'est surtout la société civile, devenue acteur primordial dans la réflexion et la conception des projets, qui reste revendicatrice de ce mode de comportement dit responsable

Figure n° 9. Couverture du livre accompagnant l'exposition du Pavillon d'Allemagne à la 6ème Biennale d'Architecture à Venise de 1996.

Contribution intitulée « *Change without Growth, Sustainable urban development for the 21st century* » visant à provoquer la réflexion sur l'avenir des villes. En haut à droite de la couverture, la photo de l'intérieur du Gazomètre Oberhausen, "*sauvé* " de la démolition pour devenir le témoin du labeur et de l'histoire industrielle de la région. Reconverti en salle de spectacle et d'exposition, le Gazomètre Oberhausen est aussi devenu une attraction par l'aménagement de son toit haut de 108m, devenu accessible grâce à un ascenseur, et qui permet une vue panoramique sur l'ancienne région industrielle réaménagée.



Source: Catalogue *Sustainable urban development for 2Oth century*, 1996.

et devenu décisif pour une gestion économe et équitable des ressources mais surtout pour l'équilibre social.

La ville de Bologne aura été aussi pionnière dans ce domaine en décrétant ce principe de croissance zéro posant la qualité urbaine comme impératif de développement [Mons D. (s/dir.), 2000]. Dès la fin des années 1960, l'équipe municipale y tente avec succès de promouvoir une nouvelle culture urbaine qui associe patrimoine esthétique, culturel et social [Cervellati P.L, Scannavini R., de Angelis D., 1981]. Cette nouvelle pratique urbaine à Bologne réagissait à un programme capitaliste d'expansion des périphéries en proposant un "*urbanisme alternatif* " [Gangneux M.C., 1975] basé sur la revitalisation du centre existant et sur la participation active des habitants à l'amélioration de leur cadre de vie, rompant ainsi avec les logiques de développement de l'économie libérale. La ville ainsi ouverte au renouveau plaçait la qualité de vie des habitants en priorité par rapport aux " *abstractions quantitatives des décennies précédentes* " [Mons D., 2004]. L'Atelier Populaire d'Urbanisme (APU) du quartier de l'Alma-Gare devient aussi un des hauts lieux des luttes urbaines opposé au projet de rénovation urbaine et défendant le droit au relogement des expulsés des courées, forme typique de l'habitat ouvrier dans le Nord de la France. L'APU réussit à imposer la concertation avec la municipalité pour définir un programme de construction élaboré avec les habitants [Vandewynkcel M., 2002].

Quelques années après, le slogan "*Change without growth* " (mutation sans croissance) accompagnera, en 1996, l'exposition allemande à la 6ème Biennale de l'Architecture à Venise (figure n°9). Ceci annoncera une philosophie basée sur l'idée de promouvoir la qualité de l'espace en décroissance économique et qui subit les corollaires d'une crise sociale et environnementale. Cette exposition se fondait sur l'intime conviction que des solutions créatives peuvent apporter solutions aux problèmes du développement urbain en ces temps de rareté des ressources naturelles et économiques. Cherchant à stimuler la réflexion et le débat autour de l'avenir des villes, le pavillon allemand expose les projets réalisés dans le cadre de l'IBA Emscher Park dans la région de la Ruhr, tentant de démontrer une stratégie de développement durable des territoires de cette région à travers la réutilisation (*Reuse*) du sol et des bâtiments désaffectés dans le respect de l'environnement. Face à la nécessité de réduire de façon drastique la consommation des ressources qui se raréfient, l'IBA prône une "croissance qualitative " (*qualitative growth*) à travers un processus de renouvellement et de

réhabilitation se substituant à l'expansion continue et mettant en valeur les qualités intrinsèques des espaces à renouveler.

2.4.2 Les friches, territoires en désuétude de la ville du 20ème siècle

La formation des friches en milieu urbain, selon leurs diverses typologies, apparaît comme un fait urbain ayant favorisé l'émergence de nouvelles pratiques de l'urbanisme orientées vers la régénération des territoires. Dans son usage premier, le terme friche renvoie au domaine agricole pour désigner à l'origine une terre non cultivée, laissée au repos ou en jachère. Par extension, ce terme, transposé à l'urbain, garde l'aspect de terrain laissé à l'abandon soit parce que l'activité qui l'occupait a cessé soit parce que le propriétaire en laisse l'exploitation en attente pour des raisons spéculatives [Pumain D., Paquot T., Kleinschmager R., 2006].

La formation des friches urbaines, et plus spécifiquement les friches industrielles qui se multiplient depuis la fin des années 1970, notamment dans les villes du nord de l'Amérique et en Europe occidentale, se présente comme un fait marquant de la ville du 20ème siècle, caractérisée par l'ampleur de leur taille et les enjeux qu'ils entraînent. Ce processus peut être rapporté à quelques grandes catégories de déterminants que sont le progrès, les grandes innovations technologiques et la mondialisation des échanges [Chaline C., 1999].

En effet, le passage de la production de masse, qui caractérise le système fordiste, à une production basée sur la demande, bouleverse et restructure les systèmes productifs, de stockage et de logistique. Le progrès et les innovations techniques entraînent une nouvelle rationalisation et de profondes restructurations des systèmes productifs marqués par l'affaiblissement des industries lourdes. A titre d'exemple, la modernisation de l'industrie textile dans les années 1970 impose la réduction des emplois mais aussi l'introduction de nouvelles machines dont le coût n'a pu être accusé par les industriels qui se sont vus contraints de fermer usine. Tout autant, le remplacement du cargo par le navire porte-conteneurs, la généralisation de nouvelles logistiques portuaires conduisent à l'abandon de nombreux ports traditionnels couvrant des centaines voire plus d'un millier d'hectares comme ça a été le cas dans les Docklands à Londres.

La crise des années 1970, qui trouve ses causes dans la crise pétrolière de la même période, marque une phase de profonde restructuration de l'économie mondiale et va en effet ébranler les fondements du fordisme. La mécanisation et la consommation ayant atteint leurs limites, cette crise démontre l'incapacité du système fordiste à répondre aux changements et aux conditions de l'économie mondialisée. Face à la baisse de la productivité et des profits, c'est aussi une crise de l'état providence qui se manifeste par la caducité des politiques publiques dont les programmes sociaux se trouvent compromis [Harvey D., Scott A., 1988].

Le système postfordiste vient alors baser ses fondements sur la maîtrise de la technologie et sur les technologies de l'information qui apportent plus de flexibilité et une rapidité à la production, dont on baisse les coûts, mais aussi à toute la logistique de stockage et de distribution. Ce système ne reposait plus sur le principe de l'accumulation mais sur celui dit du " *juste-à-temps* " (*just in time*) qui répond au mieux à la demande du marché en changeant rapidement la production, réduisant les besoins d'inventaires en acheminant les produits seulement lorsque nécessaire [Chivalon Ch., 1999.].

A cette obsolescence technique viennent s'ajouter la nouvelle division internationale du travail et l'incapacité à résister à une sévère concurrence internationale qui entraîne une délocalisation des lieux de production notamment vers les pays de l'Est et d'Asie. C'est alors que s'opère le passage d'un capitalisme de monopole à un capitalisme de corporation où la production n'était plus aux mains d'industriels particuliers mais désormais aux mains de multinationales, celles-ci ayant des fortes capacités d'adaptation, s'affranchissant des frontières et échappent au contrôle des états nation.

Ainsi, la remise en question du modèle fordiste, entraînant la désindustrialisation de certains territoires dont l'histoire était liée à une mono-industrie (régions minières, textiles, sidérurgiques…), va conduire à un processus d'abandon d'espaces qui peut être assimilé à une véritable " *déterritorialisation* " [Raffestin C., 1997] dont l'ampleur est sans équivalent dans l'histoire urbaine. Ses territoires en surnombre peinent alors à être résorbés par les besoins du marché et leur abandon s'accompagne d'effets lourds de conséquences sur les conditions économiques et sociales se traduisant par une marginalisation sociale et spatiale. Espaces délaissées, les friches prennent une connotation négative de par leur caractère d'abandon, de

déshérence, de déclin, d'insécurité, de " *déchet* " [Soulier H., 2004] que l'on retrouve dans la traduction anglaise du mot friche : " *wasteland* ", de squat où se développent des activités illicites qui accentuent la marginalisation de ces friches dévalorisées aussi bien économiquement que socialement.

Cette perception négative a amené une attitude radicale : celle de la démolition des témoins du déclin. Faire table rase des installations industrielles abandonnées symbolisait la volonté d'effacer et d'oublier les stigmates de l'échec. Le terme friche désigne d'ailleurs " *la parcelle antérieurement bâtie mais dont les bâtiments ont été démolis* " [Merlin P., Choay F., 1988, p.321], mais l'expression s'étend par la suite aux terrains encore occupés par des bâtiments non démolis mais désaffectés. La paupérisation des populations ouvrières souffrant du chômage et de ses conséquences en termes de détresse sociale, et dont le sentiment d'abandon est ravivé à la vue de ces espaces de travail abandonnés, accentue cette perception négative et répulsive, laquelle ne permet aucun attrait pour un éventuel réinvestissement à ces " *sites associés à l'image d'industries vétustes et d'un paysage urbain dégradé* " [Merlin P., Choay F., 1988, p.321]. Un autre handicap freine la reconversion des friches industrielles et ajoute à leur aspect négatif est celui de l'importante pollution qui les affecte. Ces espaces, ayant cumulés des déchets toxiques entraînant la contamination des sols et de l'eau, demandent en effet d'importants frais de nettoyage et de dépollution susceptibles de décourager d'éventuels acquéreurs.

Mais cette perception négative des friches industrielles se verra passer du déni de l'échec, conduisant à la démolition des installations désaffectées, au pré-verdissement des surfaces par la définition d'une trame verte pour effacer l'image de ruine considérant que " *le symbole de la reconquête s'exprime par des lignes volontaires, des plantations d'alignement en grandes masses, des modelés de sols maîtrisés*" [Vigny A, Sgard J., 1995, p.94]. Constituant dans un premier temps un " *gisement foncier* " [Véran C., 2007] non négligeable surtout en milieu urbain, les friches vont peu à peu changer d'image avant d'être reconnues pour leurs qualités patrimoniales. L'intérêt pour le patrimoine industriel se manifeste dans les pays les plus précocement touchés par la profusion des friches industrielles à savoir la Grande Bretagne et les Etats-Unis et ce dès la fin des années 1960. Cette reconnaissance est plus tardive en France et se fait au début des années 1980 sous l'impulsion des régions fortement

touchées par la désindustrialisation telles que la Lorraine et le Nord-Pas-de-Calais. Les friches industrielles sont considérées comme un objet d'incertitude, de non-savoir mais aussi d'expérimentation qui a suscité l'intérêt d'un certain nombre d'architectes, tel le cabinet Robert et Reichen qui sera précurseur par une reconversion originale et sans précédent, en France, de la filature Leblan à Lille en logement sociaux.

C'est bien cette reconnaissance qui fera des friches l'objet de véritables problématiques urbaines et un enjeu important pour l'action publique dans les villes de " *tradition industrielle* " où s'opère un "*changement de regard, de mentalités, de perspectives* " comme " *préalables à l'innovation dans le réemploi des formes délaissées* "; cette "*invention du regard* " par l'appréhension des valeurs de l'héritage industriel sera le moteur de sa mutation [Mons D., 2009]. La patrimonialisation a donc permis un retournement de situation faisant passer la friche du statut de *déchet* à celui de "*ressource*" [Soulier H., 2004] devenant un objet de réflexion sur la ville et une opportunité pour le remodelage urbain.

Ces espaces deviennent le support expérimental pour l'élaboration de stratégies souvent complexes et d'outils urbanistiques innovants spécifiques d'un pays à l'autre et selon les particularités des différentes friches que l'on nomme désormais urbaines. Les particularités qui caractérisent les friches sont de l'ordre de la nature ou de la fonction précédente qui les occupaient (friches industrielles, portuaires, ferroviaires, militaires…), leur emplacement et emprise en termes de surfaces en milieu urbain, leur degré de désaffection et de vétusté, mais aussi leurs qualités urbaines, architecturales, topographiques, les friches présentant des paysages forts par leur échelle et leur architecture tout autant que l'histoire du labeur dont elles témoignent.

Ces caractéristiques seront déterminantes dans le processus de réhabilitation/reconversion qui tend à suivre une trajectoire de mutation définie par Lauren Andres selon trois temporalités qu'elle nomme " *l'avant-friche, le stade de friche* et *l'après-friche*" [Andres L., 2008]. Le premier temps correspond à celui où l'espace n'est pas encore devenue obsolète, c'est le temps de l'abandon progressif et de la remise en question de la pertinence de la fonctionnalité de l'espace en question et dont la durée est variable. Le stade de *friche* est celui où la fonction initiale a cessé, l'espace abandonnée : c'est un temps

d'attente qui se présente de deux sortes : soit comme un temps où l'espace ne fait l'objet d'aucune réappropriation, d'aucune mobilisation, il est envahi de végétation et se dégrade ; soit comme un temps de *veille* où l'espace est propice à des réappropriations éphémères ou temporaires, il est investi par une nouvelle activité qui est parfois temporaire n'occupant pas totalement l'espace, soit par une action artistique, créative et culturelle souvent encadrée par des acteurs non institutionnels même si parfois l'action est soutenue par une volonté publique de reconquête. Ce temps est favorable à une revalorisation symbolique du lieu qui innerve à nouveau son environnement, lui-même subissant les conséquences de la dégradation de la friche, et ce par une nouvelle forme d'urbanité centrée sur l'animation culturelle [Andres L., 2006]. C'est à partir de ce temps de *veille* que s'opère les prémices d'une " *reterritorialisation* " [Raffestin C., 1997] ou " *retemporalisation* " [Andres L., 2008] de cet espace dans le temps de l'*après-friche*, celui de la réinsertion planifiée de la friche dans la ville par un projet de réaménagement qui implique la reprise en main institutionnelle, formalisée et encadrée dans une visée territoriale à long terme.

2.4.3 Le renouvellement urbain comme stratégie de résilience

Le renouvellement urbain serait-il ainsi une " *stratégie défensive* " [Bergel P., 2002, p.121] que les villes ont adopté pour faire face à la crise du milieu des années 1970 ? En effet, dans une conjoncture économique récessive et face au déclin, notamment des villes mono-industrielles spécialisées dans la métallurgie lourde et dans l'exploitation minière en Europe occidentale, une volonté émerge de surpasser la crise. Ceci nous renvoie au concept de *Résilience*, lequel devenant transdisciplinaire, fait son entrée dans la littérature géographique et urbaine.

Le terme de résilience vient du latin *Resilio* qui signifie rebondir. La résilience physique mesure la capacité d'un objet à retrouver son état initial après un choc ou une pression continue [Mathieu J.P., 1991, p.567]. Ce concept fût développé par les sciences sociales notamment en psychologie pour désigner la capacité d'un individu ou une communauté à se reconstruire et à rebondir après un traumatisme (abandon, deuil, violence…) [Cyrulnik B., Duval P., 2006]. Depuis quelques années et notamment suite à des catastrophes naturelles de grande ampleur, la résilience devient le nouveau paradigme de la gestion des risques, une gestion d'avantage basée sur une stratégie d'adaptation que sur la résistance à la vulnérabilité [Dauphiné A., Provitolo D., 2007].

La notion est reprise en écologie où elle est définie comme la capacité d'un système à pouvoir intégrer dans son fonctionnement une perturbation, sans pour autant changer de structure qualitative [Holling C.S., 1973]. Cette définition de Holling repose sur l'idée qu'après une perturbation, le système n'est pas marqué par un retour à l'équilibre, expression d'un comportement de résistance, mais réagit au contraire de manière souvent positive, créatrice, grâce à de multiples changements et réajustements. La résilience est donc la propriété d'un système qui " ***adaptant*** *sa structure au changement, conserve néanmoins la même trajectoire. Le terme de résilience implique ainsi que le système maintienne sa structure et assure sa continuité, non pas en préservant un équilibre immuable ou en revenant au même état qu'avant la perturbation, mais au contraire* ***en intégrant des transformations en évoluant*** " [Aschan-Leygonie Ch., 2000]. Toutefois, la structure et les interactions spatiales peuvent favoriser ou, au contraire, entraver la capacité de résilience d'un système spatial. Un système spatial ou un territoire résilient serait ainsi **flexible** et **transformable**, limitant les dépendances et multipliant les interconnexions [Stathopoulos M., 2011]. C'est à la fois une propriété : la capacité de résilience dont un système fait preuve lorsqu'il subit une crise, et un état auquel il y parvient par l'intégration du déséquilibre dans le nouveau fonctionnement du système en question [Reghezza-Zitt M., Rufat S., Djament-Tran G., Le Blanc A., Lhomme S., 2012].

La résilience tend à être appliquée au champ de la géographie et des systèmes spatiaux où " *son utilisation semble répondre aux bouleversements socio-économiques et technologiques mondiaux extrêmement rapides des dernières décennies qui ont modifié la perception et les modalités de gestion des risques, dans les sociétés industrialisées tout au moins* " [Le Blanc A., Nicolas T., 2013]. Appliquée aux territoires, la notion de résilience recouvre une double réalité réactive et proactive : [Hamdouch A., Depret M.C., Tanguy C. (dir.), 2012]:

- Une résilience réactive : désigne l'aptitude qu'ont certains territoires à générer des capacités de **résistance** et d'**adaptation** au changement leur permettant de maintenir ou de retrouver les bases de leur développement et leur spécificités face à des chocs. On peut citer à ce titre l'exemple de la ville de Roubaix avec le développement de la vente sur catalogue et en ligne (La Redoute) après la fermeture des usines textiles.

- Une résilience proactive : qui désigne la capacité de certains territoires à inventer et à déployer de nouvelles ressources, capacités ou valeurs, sans pour autant et nécessairement renier les ressources existantes, traditionnelles ou héritées du passé, leur permettant de bifurquer de s'insérer avantageusement dans une dynamique de transformation impulsée par l'évolution de leur environnement.

Lille, Barcelone, Sheffield, Berlin, Munich, Leipzig…traversées par des déséquilibres économiques, sont toutes des territoires qui ont fait preuve de résilience territoriale en parvenant à construire de nouvelles trajectoires de développement socio-économique et culturel. Pour étayer l'explication de ce concept, l'exemple de la métropole lilloise semble très significatif. Située dans une région industrielle fortement ancrée, Lille s'est engagée depuis quelques décennies dans des stratégies de **reconversion** de son tissu industriel local en développant des activités dans de nouveaux domaines que sont les services, les technologies de l'information et de communication (TIC), la culture (capitale européenne de la culture 2004), les technologies innovantes (la Zone de l'union avec les textiles innovants et le pôle image) pour ne citer que ces exemples [Liefooghe Ch., 2012]. Le quartier d'affaires d'Euralille, au carrefour des lignes TGV reliant Paris, Londres et Bruxelles, est conçu comme le signe urbain de cette " ***bifurcation*** " dans la trajectoire de développement de la métropole lilloise [Paris D., Stevens J.F., 2000].

2.5 La ville compacte versus étalement urbain

La maîtrise de la croissance urbaine a depuis longtemps constitué un enjeu majeur de la planification dans de nombreux pays, des mesures ont d'ailleurs été utilisées à cette fin pour limiter l'expansion des territoires urbains sur leurs franges agricoles ou naturelles : la "*green belt*" ou Ceinture Verte à Londres avec le plan Abercrombie en 1944, le "*finger plan*" ou Plan en doigt de gant paru dès 1947 à Copenhague qui avait pour but de concentrer l'urbanisation autour des corridors ferrés pour former des "doigts d'urbanisation" et de conserver entre chacun de ces doigts des " intervalles verts ".

Les préoccupations écologiques que les différents sommets mondiaux (Stockholm en 1972, Rio en 1992, Johannesburg en 2002, Rio 2012) érigent au rang de préoccupations internationales, mettant au-devant de la scène la problématique du réchauffement climatique et la nécessité de réduire la consommation des énergies fossiles et les émissions en CO^2.

Contrôler l'étalement urbain devient une priorité des politiques d'aménagement du territoire du fait de la corrélation, bien que contestée, que certaines études empiriques établissent entre ces effets négatifs et l'usage de l'automobile devenu l'une des principales caractéristiques de la ville étalée. Parallèlement, une certaine rupture avec les principes issus de l'hygiénisme, prônant une faible densité, la séparation des fonctions et des circulations, marque également la fin d'une époque, les remèdes de la ville moderne étant devenus la source de ses problèmes.

Se présentant sous diverses formes, l'étalement urbain est décrit comme un important " *processus d'accroissement des zones urbanisées en périphérie des villes, qui s'accompagne généralement d'un desserrement des populations et des activités urbaines* " [Pumain D., Paquot Th., Kleinschmager R., 2006, p.112.]. Il apparait des différentes définitions attribuées à ce processus qu'il est davantage lié à l'adaptation des villes à l'usage de l'automobile comme moyen de transport individuel, il est d'ailleurs défini non pas par le bâti mais par le mouvement de ses habitants ainsi qu'aux choix résidentiels portés par une préférence pour la maison individuelle (notamment dans les villes d'Amérique du nord et d'Europe occidentale) mais aussi par les prix élevés en centres-villes conduisant les ménages les moins aisés à s'installer en périphérie. L'étalement urbain est caractérisé par l'éclatement et la discontinuité des espaces que François Ascher décrit en parlant de " *Métapoles* " comme " *des zones fortement discontinues, aux limites incertaines, hétérogènes, dont les fonctions se transforment et dont les centres se recomposent, dont les espaces sont parcourus en tous sens et à toutes heures pour des motifs de plus en plus variés* " [Ascher, F., 1995, p.268]. L'étalement urbain est ainsi lié à une faible densité d'une urbanisation diffuse qui se développe souvent en trois strates géographiques plus ou moins distinctes : la ville-centre qui correspond le plus souvent à la ville historique, la banlieue plus ou moins vaste formant avec la ville-centre une unité urbaine dans le sens d'une certaine continuité du bâti, la couronne périurbaine qui est une périphérie plus lointaine mais sous influence de la ville-centre et de sa banlieue.

Un discours défavorable à l'égard de l'étalement urbain fait de la lutte contre cette forme d'urbanisation le leitmotiv des politiques urbaines dans de nombreux pays. La stigmatisation de l'étalement urbain est orchestrée autour de deux registres : l'un portant sur les préoccupations environnementales, l'autre sur celui de la fracture sociale, cette forme d'urbanisation étant corrélée à la ségrégation sociale même si l'influence de l'étalement sur la ségrégation n'est qu'indirecte [Pouyanne G., 2006]. La consommation du sol, ressource non

renouvelable, la perte de surfaces agricoles, les coûts de viabilisation des terrains urbanisés, l'allongement des infrastructures et des distances à parcourir ainsi que les coûts de desserte en transport en commun sont parmi les griefs reprochés à l'étalement urbain. L'aspect principal sur lequel est fondée cette critique de l'étalement urbain a trait à l'usage de l'automobile et ses conséquences ; l'étalement urbain allant de pair avec l'accroissement de la taille des villes, augmente les distances des déplacements des habitants qui se font majoritairement en voiture particulière considérée comme le mode de transport le plus énergivore et le plus émetteur de gaz à effet de serre , la faible densité de ces zones d'habitats rendant difficile la rentabilisation d'un réseau de transport en commun.

Les travaux de Newman et Kenworthy, avec leur fameuse courbe, vont mettre les bases de ces débats et controverses sur cette relation de dépendance à l'automobile en vérifiant la relation inverse entre densité et consommation d'énergie dans la métropole newyorkaise [Newman P.W.G., Kenworthy J.R., 1989]. Les travaux de Fouchier mettent également en évidence la relation inverse entre consommation énergétique et densité humaine définie par l'agrégation de densités résidentielles et d'emploi par unité de surface [Fouchier V., 1995].

Bien que sujets à controverse dans le monde scientifique, ces travaux n'en constituent pas moins le fondement de beaucoup de politiques visant à réduire les déplacements urbains en voiture par une recherche de la densité. Les résultats de ces travaux empiriques vont amener à l'émergence de visions alternatives. Une première vision, se basant sur les arguments en faveur des fortes densités en terme de mobilité et de mixité sociale, aboutit à forger le modèle de la ville compacte comme " *parfait négatif de la ville éclatée* " [Pouyanne G, 2004], la concentration des hommes et des activités sur un territoire restreint est considérée plus à même de produire une mixité des fonctions et des espaces de la ville et en conséquence des métriques de déplacement plus courtes et moins dépendantes de la voiture. La seconde vision plaide pour une canalisation de la périurbanisation sur des axes desservis par des transports publics de bonne qualité, les nœuds de transport intermodal devenant ainsi le support d'une réorganisation plus contrôlée. Chacune de ses visions s'accorde sur la nécessité de freiner l'étalement indéfini des périphéries urbaines privilégiant le principe de reconstruire la ville sur la ville et de renouvellement urbain qui en constituerait ainsi l'antithèse.

Le concept de ville compacte a été forgé dans les années 1980 aux Pays-Bas où existe une tradition préalable de matière de développement urbain vu la particularité de ses terrains. Cette notion trouve son essor lorsqu'on s'aperçut que la politique de déconcentration par la création des villes nouvelles avait continué à vider le centre d'Amsterdam de sa population engendrant également un moindre usage des équipements existants et une congestion automobile importante En 1985, il fut décidé de réinvestir l'espace urbain existant de la conurbation hollandaise afin d'y attirer de nouveaux habitants, selon le principe de la ville compacte. Le schéma directeur d'Amsterdam mis en œuvre en 1985, lance officiellement la politique de la ville compacte qui sera par la suite élargie aux communes périphériques de la Randstad.

Un riche débat a eu lieu depuis sur les avantages (supposés ou prouvés?) de la ville compacte et sur les inconvénients susceptibles de l'accompagner [Jenks M., Burton E., williams K., 1996]. La ville compacte se présentée en tant que modèle théorique qui s'affirme comme forme économe et favorable aux courts déplacements, aux transports collectifs et aux modes de déplacement non motorisés, c'est avant tout une ville dense, à l'urbanisation continue et aux distances courtes [Bochet B., 2007]. Ses avantages se déclinent ainsi selon trois thèmes majeurs que sont l'économie des sols urbanisés, une économie des coûts d'urbanisation et une économie d'énergie liée aux déplacements [Pouyanne G., 2004]. La ville compacte a ainsi pour ambition " *de développer une vie urbaine selon des fromes connues depuis longtemps, en créant des espaces publics et en mélangeant les groupes sociaux et les multiples fonctions urbaines dans les mêmes lieux, ou du moins dans des lieux accessibles à tous* " [Bochet B., 2007]. Cela suppose d'améliorer l'attractivité des parties bâties par un renouvellement et une réhabilitation des zones déjà urbanisées qui serait accompagnée d'une redensification, une mixité fonctionnelle avec une polyvalence des équipements, des mesures d'incitation des habitants à utiliser la marche, les pistes cyclables ou le transport en commun dans leurs déplacements quotidiens.

De nombreuses critiques sont toutefois émises sur ce modèle de ville compacte dont les contours ne sont en réalités pas précis, celle-ci n'ayant pas encore fait des preuves [Andres, L., Bochet B., 2007]. La question la plus discutée est celle de la densité, différents auteurs déconstruisent la relation causale entre la haute densité et une réduction des déplacements, l'équation " *densification = moins d'usage de l'automobile = moins de pollution* " n'étant pas directement valable [Fouchier V., 1997], un grand nombre de facteurs

influençant les comportements de mobilité des résidents d'une agglomération. A cela s'ajoute une connotation négative de la densité allant de pair avec une congestion qui risque de se transformer en conséquences négatives sur la qualité de vie.

2.6 De l'urbanisme réglementaire à l'urbanisme de projets

A la croisée d'un certain nombre de disciplines et de pratiques sociales, l'urbanisme se trouve, dès la fin des années 1960-1970, appelé à renouveler ses concepts et ses méthodes pour répondre à des transformations sociales et économiques pour lesquelles de nouvelles façons de faire la ville allaient émerger. Ce renouvellement passe par l'abandon des modèles idéaux ayant inspiré la planification des villes depuis la fin du 19ème siècle et qui était fortement marquée par les principes de la Charte d'Athènes ou par le modèle anglo-saxon de la cité-jardin. De la création ex-nihilo, l'urbanisme revient à la ville "*réelle*" [Sokollof B., 1999, p.121] comme objet d'analyse et d'intervention, traitant de la ville existante à partir de tous ses fragments. La question des outils permettant d'agir sur cette ville existante sera dès lors au cœur des débats.

Les évolutions que connaissent les sociétés du 20ème siècle, l'affranchissement des frontières économiques et environnementales, transcrivent dans les villes leurs effets et, inversement, celles-ci conditionnent leurs mouvements. Garantir la possibilité d'un vivre ensemble de qualité devient l'enjeu capital des aménageurs dont la pratique s'éloigne (même si elle ne s'en détache pas totalement) d'une vision planificatrice énonçant un modèle de développement à construire pour s'inscrire davantage dans une pratique réparatrice qui conjugue les contingences. Ce changement dans la manière de penser intervient à un moment où il y a beaucoup d'incertitudes dans le développement des territoires, dans l'évolution des marchés et des économies, où il devient difficile de planifier de manière rigide dans un objectif de croissance.

Une approche plus qualitative et spatialisée accompagne désormais une remise en question de la rigidité et du caractère normatif des instruments de conception et de gestion de de l'espace urbain, basés jusque-là sur la planification et utilisant le zonage et la réglementation comme outils de formalisation des intentions d'aménagement. Cette attitude renverse la planification vers une méthodologie de projet où la question de l'échelle comme celle des acteurs devient décisive. En effet, l'articulation plan / projet sera essentielle dans les

nouvelles pratiques urbanistiques que l'on veut moins figées et plus ouvertes aux transformations. Ainsi, la notion de projet urbain va chercher à gommer cette impression de standardisation par sa manière de prendre en compte le territoire réel.

L'expérience de Bologne vers la fin des années 1960 a sans doute marqué ce passage d'un urbanisme de planification à celui du projet urbain, celui-ci ouvrait ainsi la voie à la participation des citoyens mettant à contribution les analyses typomorphologiques qui participeront à l'établissement d'une culture de projet [Ingallina P., 2010, p7]. Cette démarche considérait que le processus de planification devait tenir compte de la ville existante dans sa globalité tant du point de vue des échelles que des tissus urbain et social. Deux autres expériences de contre-projet capitalistes au quartier de l'Alma-Gare à Roubaix (France) et celui des Marolles (Belgique) témoignent aussi de ce renversement d'une tendance à la planification volontariste d'un modèle de développement exogène vers une prise en compte des spécificités locales s'appuyant notamment sur la prise de conscience citoyenne.

Ainsi, vers la fin des années 1960, le mode de planifier la croissance fut mis en échec par une critique de la ville planifiée et modernisée : la ville rénovée [Ingallina P., 2010, p.88]. La crise économique aggrave cette critique, les mécanismes de croissance se ralentissant avec une rupture dans les procédures et dans la manière de penser la ville. Une idéologie se formait qui condamnait la table rase correspondant à une prise de conscience qu'on ne pouvait construire sans tenir compte de ce qui existe. Le projet urbain, se démarquant ainsi de l'urbanisme réglementaire, s'impose dès lors non pas comme modèle, mais en tant que démarche stratégique adaptée à chaque cas, qui n'est pas statique ni figée, elle évolue et s'intègre dans un environnement en évolution.

Dans la littérature urbanistique, c'est Christian Devillers qui donne le ton en mettant en avant le projet urbain, le présentant en tant que démarche visant à requalifier l'urbanisation existante par opposition aux procédures qui avaient été conçues pour organiser et maîtriser la croissance urbaine [Devillers Ch., 1994, p.12]. Ces dernières étaient jugées comme outil de programmation et de planification appliquant à l'ensemble du territoire des catégories abstraites où l'espace public comme support impliquant la mixité des usages s'en trouvait " *amoindri dans son rôle de mémoire et d'échanges* " [Ingallina, P., 2010, p.8].

La démarche du projet urbain se présente alors comme celle de l'amélioration renouant le lien entre la gestion urbaine, l'aménagement et le travail de nature artistique, rompant ainsi avec une pensée technocratique. Dans ce sens, Devillers plaide pour un urbanisme de projet contre un urbanisme rigide, considérant le projet urbain non pas comme procédure mais en tant que démarche mettant l'accent sur les relations qu'entretiennent les éléments qui composent la ville : " *le projet urbain est donc une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et des flux dans lesquels on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après*" [Devillers Ch., 1994, p.13].

Cette mise en évidence de l'importante prise en compte de ce qui existe déjà n'implique pas pour Devillers sa reproduction ou sa muséification mais une logique de transformation qu'il présente sous l'expression du couple " ***permanence-substitution*** ". Bien que ne se limitant pas à la seule composition urbaine, la question des formes urbaines prend une place importante dans les débats autour du projet urbain, celui-ci est vu comme une exigence pour redéfinir les rapports entre architecture et ville par le concept d' "***embrayage*** " initié par Christian Devillers qualifiant le rapport entre espaces bâtis et espaces publics et apportant un éclairage sur les différents types de relations entre les espaces. Pour cela, Devillers propose trois modes opératoires visant à qualifier l'espace urbain et à établir des relations entre les architectures, à savoir : l'ilot parcellaire, la pièce urbaine et l'ordonnancement. Cette démarche sera fondée sur la nécessaire connaissance des tissus urbains dont l'évolution s'inscrit dans des rythmes différents et dont l'analyse s'impose pour connaître les types.

Ces débats intellectuels essayant ainsi d'établir des ponts entre " planification " et " composition urbaine " [Ingallina P. 2010, p.3] constitueront les conditions d'émergence du projet urbain comme nouvelle manière de faire. Autant que par son socle conceptuel, ce renouvellement de l'urbanisme est accompagné de modifications de ses pratiques qui se concrétisent, en tant que mode opératoire, par l'instauration des pouvoirs locaux. En effet, et pour prendre le cas français comme exemple, la loi de décentralisation marque ainsi ce passage d'une vision de la planification urbaine centralisée, rigide et figée dans le temps, vers un urbanisme plus local, évolutif et intégrant la population dans cette démarche. C'est à ce titre que le projet urbain s'est présenté comme l'outil permettant ce développement des territoires sur le plan économique et social, le terme projet supplantant celui de plan pour ce qu'il dénote comme dynamisme et flexibilité.

Décentralisation et transfert de compétences au pouvoir local, les lois de décentralisation ont concouru à redistribuer les rôles de l'état et des collectivités locales en transférant aux communes de nouveaux pouvoirs en matière d'urbanisme, les élus locaux se sont vus dotés de nouvelles compétences au plan juridique notamment leur permettant d'approuver sans avoir recours aux services de l'état, documents d'urbanisme et dossiers d'aménagement. A ces nouvelles prérogatives s'est adjointe la possibilité de fixer des objectifs d'aménagement pour le territoire communal en créant de toutes pièces les outils nécessaires à la maîtrise du domaine urbain. Ce transfert des champs de compétences et d'intervention a évidemment placé les enjeux urbains sur une nouvelle zone stratégique : celle du développement local, en renforçant pour les municipalités la dimension politique du projet urbain.

Suivant un principe de "*subsidiarité*", les communes mettent au point leurs propres documents d'urbanisme. Les conditions économiques fluctuantes que la planification ne peut plus anticiper ni influencer, la réduction des subventions de l'état, conduisent ainsi à l'adoption d'un projet stratégique et participatif, les villes devant augmenter leur attractivité dans le but d'attirer les investisseurs en instaurant des partenariats avec le secteur privé et intégrant la concertation dans ce processus. Ingallina définit alors le projet urbain comme marquant le passage de la planification technocratique, stricte et imposée à une planification démocratique et négociée entre les acteurs. Les villes sont mises en concurrence et l'image devient un moyen pour mettre en évidence les particularités locales. Le projet urbain s'assimile ainsi à une attitude qui permet une ouverture aux opportunités et aux incertitudes en associant dans sa conception et sa mise en œuvre des acteurs diversifiés.

Le projet propose alors des images dessinant un avenir attractif et une conception partagée remportant l'adhésion de la population. Les entreprises qui viendraient y créer de l'emploi, devraient pouvoir y trouver des conditions favorables pour y investir (moyens de transport et de télécommunication, services, emploi qualifié, confort urbain, fiscalité allégée…). La démarche basée sur le diagnostic remplace la démarche de prévision et de maîtrise de l'urbanisation, et vise davantage à dégager des enjeux territoriaux appelés à évoluer et à les traduire par des orientations stratégiques.

Les villes mettent ainsi au point leur propre stratégie de développement économique et social faisant appel à des méthodes de gestion " *entrepreneuriales*" [Ascher F., 1991] passant d'une approche par la planification rationaliste à des démarches de projet où l'aménageur est un médiateur entre les acteurs pour lesquels une synergie est à mettre en œuvre afin de trouver compromis entre logiques et intérêts divergents. Le recours aux " plans stratégiques " tend à confirmer le glissement de la planification traditionnelle vers un mode de production urbain flexible et stratégique. Le projet stratégique sous-entend une logique concurrentielle entre villes essayant de montrer leur spécificité. Le projet urbain mobilise ainsi l'ensemble des acteurs autour d'une image future dont la formalisation des solutions est représentée par un " *Masterplan* ", un ensemble de projets proposés devant jouer le rôle de bras de levier " *pour entrainer, animer et organiser le développement humain* " [Choay F., Merlin P., 1988, p.647], des opérations, somme toute, ponctuelles qui auront pour répercussion d'impulser par et autour du projet une dynamique urbaine de restructuration, de croissance, de mutation [Ascher F., 1991].

Certes, dans cette convergence relative des idées, des divergences apparaîtront selon la réalité des contextes. Toujours est-il que dans ce qui constitue ces prémisses théoriques de la question de faire la ville sur la ville, la notion de projet urbain appuyée par l'intérêt pour les tissus constitués représente des maillons essentiels pour la compréhension de l'action qu'est le renouvellement urbain.

Conclusion

Difficile à définir, le Renouvellement urbain se décline en paradigme dont les contours se dessinent à l'interaction d'un certain nombre de concepts et phénomènes liés au contexte particulier de la désindustrialisation. De prime abord, et en tant que pratique réparatrice, faire la ville sur la ville devient nécessaire après une destruction qui survient suite à une catastrophe naturelle ou une destruction humaine. La reconstruction se présente comme un moment fort consacrant les choix à retenir en termes de rupture ou de continuité, rendant dès lors compte du rapport de l'homme, d'abord au traumatisme de la destruction, puis aux visions du futur. À travers les choix qui ordonnent la reconstruction, l'on rend compte du rapport à la mémoire soit par la volonté de l'oubli ou au contraire la recherche de références ou encore la propension au changement pour le mieux, pour la qualité, la modernité.

La modernité sera justement à l'origine de la transformation de l'espace pour cause d'obsolescence. La recherche de plus d'efficacité, davantage de rentabilité, tend à la substitution de l'espace devenu obsolète en termes d'usage ou d'implantation afin d'y introduire de nouvelles valeurs dans un objectif de qualité et de bien-être pour l'homme. Mais ces valeurs se trouvent parfois sujet à controverse dans les sociétés contemporaines à la consommation abusive. Le retour au vernaculaire sonne comme une remise en cause de ces notions de qualité déclinant davantage une poursuite du profit que le bien-être réel de l'homme. La notion de recyclage urbain fait alors son apparition dans le langage urbanistique au moment où une profonde remise en cause de la table rase du Mouvement Moderne met en avant une pensée de la ville comme espace de la sédimentation. L'apport de l'école de la Morphologie Urbaine sera certain dans l'acceptation de l'espace de la ville comme palimpseste fait de strates dont la compréhension et la réécriture permet l'adaptation aux impératifs contemporains.

Le contexte particulier de la désindustrialisation, frappant surtout les régions industrielles occidentales, sera le véritable catalyseur d'une pensée positive de la décroissance. La reconversion des friches industrielles, véritables territoires témoins du déclin économique, seront le laboratoire d'application de cette pensée pour transformer et adapter le déjà-là. L'espace stigmatisé devient celui d'une nouvelle économie, une nouvelle urbanité, faisant du handicap le point de départ pour un redéploiement des ressources préexistantes. Le

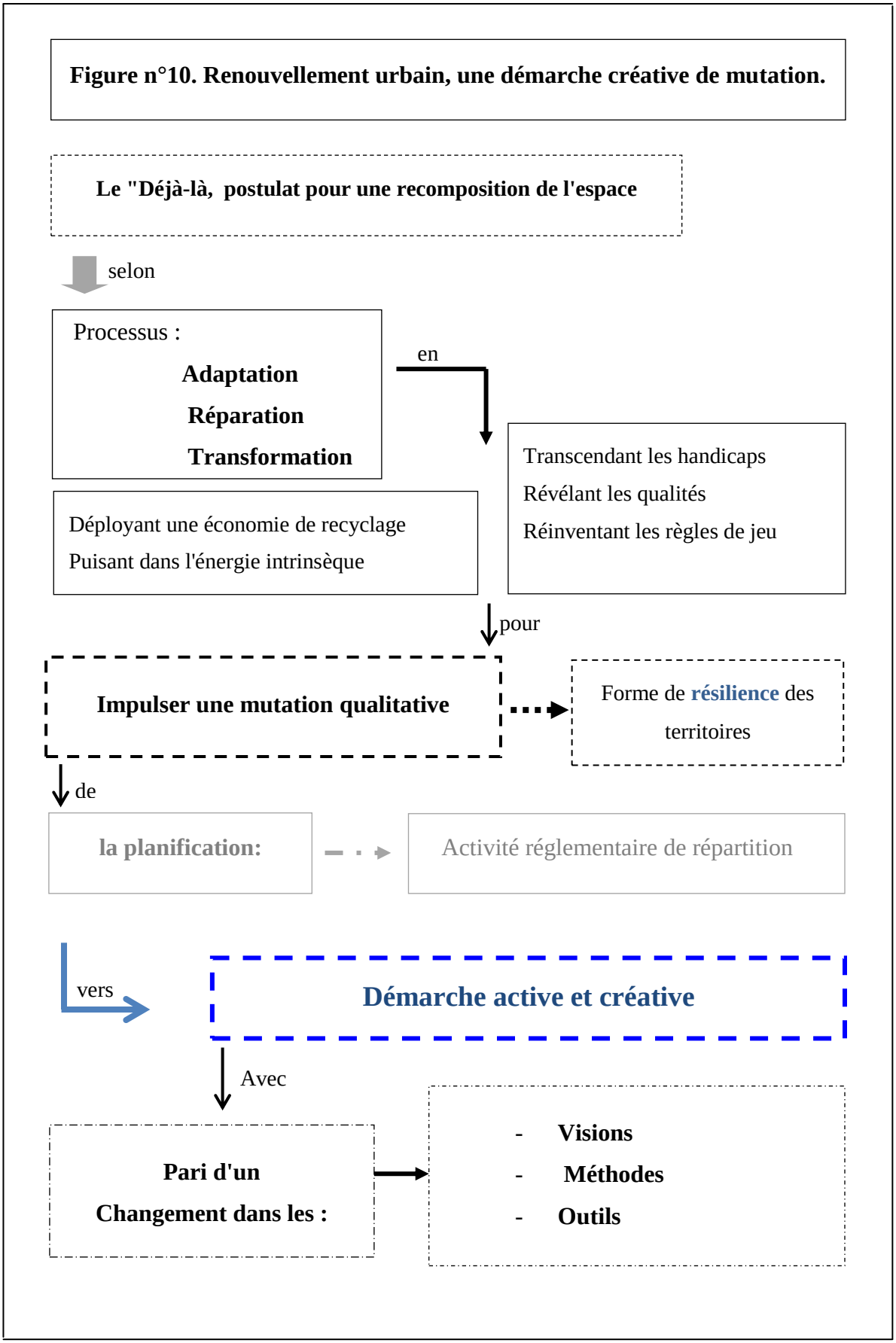
renouvellement urbain se présente alors comme une stratégie de résilience des territoires en désuétude par un processus flexible d'adaptation.

A l'issue de ce contexte postfordiste, les préoccupations environnementales inscrivent l'idée de faire la ville sur la ville dans une optique de ralentissement de l'étalement urbain, favorisant la réutilisation des espaces préalablement urbanisés. A la ville éclatée sera opposée la ville compacte et dense visant à réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO2 dus à l'usage intensif des moyens de transports du fait des distances à parcourir dans la ville étalée, mais aussi au nom de la préservation du sol comme ressource non renouvelable.

Tous ces débats s'inscriront dans un contexte général de remise en cause des méthodes de planification antérieures. Outre les créations ex-nihilo, l'urbanisme devra trouver réponses aux problèmes de la ville existante. Le projet urbain accompagne les incertitudes du 20ème siècle caractérisé par l'affranchissement des frontières économiques, le développement des territoires selon l'idée de la croissance continue devient obsolète et difficile à planifier de manière rigide tant les paramètres exogènes sont prégnants et imprévisibles. Le projet urbain se présente alors comme une approche plus qualitative que normative tout en essayant de renouer avec la composition urbaine. L'économie locale devient le principal moteur d'un développement aussi local devant trouver place parmi les incertitudes d'une économie de plus en plus mondialisée. Le pari est alors celui du changement des mentalités et des méthodes pour faire face aux fluctuations exogènes (figure n°10).

C'est ce dont feront preuve de nombreuses villes et régions en élaborant une véritable stratégie de mutation choisie en lieu et place de la mutation subie. Après ce volet théorique visant à la compréhension des fondements théoriques du paradigme du renouvellement urbain, la lecture du volet opérationnel de cette pratique relativement récente permettra de mieux la saisir en tant que stratégie d'adaptation mais fera également ressortir une certaine posture philosophique selon laquelle la ville de la fin du 20ème siècle a été pensée.

Figure n°10. Renouvellement urbain, une démarche créative de mutation.



"L'histoire des grandes villes n'est qu'une succession d'adaptations aux circonstances (...) utilisées avec opportunité. Il semble qu'il y ait des instants particulièrement psychologiques pour entreprendre de grandes opérations d'urbanisme. Ces instants peuvent être définis comme la rencontre de besoins affirmés et de moyens d'exécution puissants. A cet opportunisme des évènements se superposent à un moment donné, une volonté, un plan d'action concerté dont la durée d'exécution peut devoir s'échelonner sur une longue durée."

Mallet-Stevens R., Pingusson G.H. et al., "Un stade olympique à Paris", *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n°2, Février 1936.

Chapitre 3

Renouvellement urbain et projets de villes. Philosophies et stratégies

Introduction

Après avoir exploré le cadre conceptuel (chapitre 1 et 2) relatif à la tentative de compréhension de l'idée de faire la ville sur la ville, le chapitre suivant s'attèlera à explorer le cadre méthodologique, institutionnel et opérationnel qui a accompagné la réalisation de projets de renouvellement urbain. L'objectif de cette lecture d'expériences, axée particulièrement sur la dimension opérationnelle, est de comprendre les stratégies, les outils et modes opératoires adoptés et mis en place. Il s'agira aussi d'identifier la nature des enjeux, les acteurs impliqués et d'analyser les mécanismes décisionnels émergents ainsi que la conception de nouveaux outils urbanistiques spécifiques confirmant le glissement de la planification traditionnelle vers un mode de production urbain dit stratégique.

Cette analyse aura pour objectif de mettre en évidence l'interaction entre une philosophie sous-jacente au projet et la stratégie adoptée pour sa mise en œuvre :

- **Philosophie**: celle qui fait interagir l'homme avec son environnement, son territoire, son avenir.

-**Stratégie**: celle qui permet d'atteindre les objectifs visés.

Il sera tenté d'interroger, à travers des exemples emblématiques, le contexte dans lequel la mutation a été nécessaire ou favorable, commet a-t-elle été pensée, conduite et accompagnée. Le choix des exemples s'est porté sur deux catégories de villes ayant opéré le renouvellement de leur structure physique et économique, en l'occurrence des villes en décroissance ayant subi les effets du déclin industriel et des villes en croissance devant se transformer sous l'impulsion de l'essor économique.

- **Les villes en décroissance** : en annonçant le contexte postfordiste ayant amené à l'émergence des problématiques liées à la régénération des friches industrielles frappées de déclin et qui ont été à l'origine de ces opérations de renouvellement urbain. Parmi les territoires concernés par cette problématique, quatre villes ont été retenues pour la particularité de chacune de ces expériences et son apport dans la conceptualisation du renouvellement urbain ainsi que pour l'élaboration des outils et des méthodes aidant à sa mise en œuvre. Il s'agit de :

    - **Barcelone** : considérée comme le précurseur et le laboratoire de la réflexion et de la mise en œuvre des concepts liés au renouvellement urbain en Europe.

    - **Lille** : où est né le concept de "*Ville Renouvelée*" ayant permis l'émergence d'une véritable politique de renouvellement urbain en France à travers la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

    - **L'Emscher Park** : en raison de l'échelle du projet de l'IBA s'étendant à toute la Vallée de l'Emscher dans la région de la Ruhr mais aussi par l'originalité et la pertinence de la philosophie sous-jacente au projet liée au paysage naturel et au concept de rénovation douce refusant la démolition et magnifiant les friches industrielles.

    - **Londres** : dont l'exemple s'avère pertinent par rapport aux questions du rôle de l'état, de l'importance des choix économiques à travers l'option radicale de libéralisation du marché et son incidence sur la transformation de l'espace urbain.

- En second lieu, l'étude s'intéressera au cas de **villes en croissance**, en l'occurrence Istanbul et quelques opérations dans des villes chinoises pour leur rapprochement au

cas des villes algériennes précisément sur la question de la transition économique et des réalités démographiques mais surtout au sujet des enjeux communs liés à l'attractivité et à la compétitivité auxquelles elles devront répondre dans un contexte de plus en plus mondialisé.

Il est à noter qu'une certaine difficulté a été rencontrée dans le développement du cas de la seconde catégorie de villes, les études y afférant étant moins abondantes (parfois mêmes partisanes rendant le lecture moins objective) que pour la première catégorie, la chronologie des actions entreprises pouvant justifier le fait que les villes en décroissance, ayant connu plus tôt ce processus, ont bénéficié d'une plus large littérature.

3.1. Renouvellement et villes en décroissance

L'émergence de la problématique relative à la ville existante et au renouvellement urbain, à la fin des années 1970 en Europe et en Amérique du Nord, s'inscrit dans un contexte économique mondial particulier. Ce contexte est ponctué par les effets de la désindustrialisation qui a été la marque forte de la fin d'un mode de développement économique basé sur le Keynésianisme et le Fordisme. Ces modèles de développement ont été la doctrine dominante guidant les politiques publiques volontaristes à partir des années 1950 et durant la période dite des " *Trente Glorieuses* " dans le monde occidental. Au début des années 1980, la remise en cause simultanée de ces modèles a contraint ces sociétés à rechercher les bases d'un nouveau mode de développement économique et social, et ce au moment-même où le néo-libéralisme et la globalisation apparaissaient comme des phénomènes inéluctables.

En matière d'urbanisme, les politiques urbaines issues du Fordisme ont reposé sur un modèle d'intervention qui attribuait aux pouvoirs publics, et principalement à l'état, un rôle essentiel aussi bien en matière économique qu'en termes d'action sociale en organisant la production et les rapports sociaux. Avec la remise en question de ce modèle, la décentralisation et le développement local se substituèrent au rôle de l'état et à la planification, faisant émerger de nouvelles approches, notamment celle du projet urbain à travers lequel seront mises en œuvre les actions de renouvellement urbain. Le contexte économique défavorable qui dépeint les villes à la fin du 20ème siècle laisse de nombreux

espaces en désuétude dans des cités en proie à un déclin économique et social, situation qui contraste avec la frénésie de la croissance urbaine des décennies précédentes.

Les mutations à engager devaient alors revitaliser les villes et promouvoir leur rayonnement métropolitain concentrant les efforts sur le développement urbain pour ses effets escomptés sur les autres dimensions économique et sociale. De nombreuses villes européennes entreprirent ainsi des opérations de transformation urbaine en rupture avec les stratégies radicales de la rénovation, se réclamant des tendances nouvelles dans le champ de l'architecture et de l'urbanisme que sont l'*Architecture Urbaine* et l'*Urban Design*.

3.1.1 Barcelone, le renouveau par l'espace public

Le concept de renouvellement urbain, tel qu'entendu aujourd'hui, trouve en grande partie ses origines dans l'expérience de renouveau urbain entamée à Barcelone dès le début des années 1980 [Mons D., 2005, p.17]. Dans le prolongement de sa tradition urbaine héritée de Cerdà, Barcelone donnera le ton aux autres métropoles européennes par un projet initié sous la formule d'Oriol Bohigas, figure de proue de cette transformation : " *reconstruction de la ville sur ses propres bases historiques et culturelles*" [Sokoloff B., 1999, p.18]. Barcelone a été un exemple tout aussi remarquable que stimulant pour de nombreuses villes (notamment à Lille dans les années 1990 où l'émergence du concept de *Ville Renouvelée* prit appui sur cette expérience), son projet ayant révélé une pratique alliant les acquis de son héritage urbanistique, les revendications et aspirations des citoyens, ainsi qu'une culture urbanistique repensée par des engagements politiques forts, tout cela en partenariat avec les milieux professionnels.

Par ce projet de renouvellement de l'espace physique mais aussi celui des visions et des procédés, la ville de Barcelone fera encore preuve d'un urbanisme innovateur, concevant un " *style d'intervention* " [Henri G., 1992] qui articule les différentes échelles : des interstices de l'espace public à celle métropolitaine, apportant ainsi un enseignement sur la façon de " *refaire* " la ville. Par l'émergence de ses approches nouvelles, le projet urbain barcelonais réussira à enrayer l'image de déclin démographique et économique d'une ville industrielle par la transformation de sa structure physique. La stratégie de renouvellement urbain sera portée principalement par la requalification des espaces publics dans l'ensemble de la ville, aussi bien dans le centre historique médiéval (*Ciutat Vella*) pour amorcer sa dédensification et en accroître la lisibilité, dans l' *Eixample* pour substituer aux ilots industriels du plan de Cerdà

du 19ème siècle, que dans les quartiers plus récents en périphérie souffrant d'anarchie et de sous-équipement.

Par un travail sur le paysage urbain, ce sont les espaces publics qui seront investis et constitueront le levier principal de la requalification de l'ensemble de la ville, témoignant ainsi de la particularité de l'expérience barcelonaise, l'espace public ayant été considéré comme moteur de cette régénération urbaine. Un véritable programme d'aménagement de l'espace public sera mis en œuvre à partir des " *résidus urbains, des interstices et des franges inachevées ou abandonnées d'un urbanisme spéculatif* " [Henri G., 1992]. Ces aménagements traduiront l'une des rares réponses trouvées notamment au problème posé par les périphéries modernes des grandes villes ayant connu une croissance importante et anarchique. Grâce à ces actions, Barcelone amorcera dès le début des années 1980 un renouveau économique et social qui se poursuivra dans les décennies suivantes.

a. Contexte économique et social

Le projet urbain Barcelonais est venu concrétiser l'engagement politique de l'équipe municipale socialiste élue en 1979 à la fin de la période franquiste. Après quarante années de dictature et d'urbanisation désordonnée produite par un système associant une bureaucratie archaïque à la spéculation des promoteurs privés, la situation urbaine léguée à la fin des années 1970 était désastreuse. En effet, sous la période franquiste, la ville était en proie à un " *urbanisme que l'on pourrait qualifier de prédateur, parasitant et exploitant la métropole barcelonaise dont le dynamisme propre sera aspiré sans contrepartie* " [Henri, 1992, p.13]. Le développement des grandes infrastructures s'est fait avec beaucoup de retard et le désordre reflétait largement le poids des intérêts particuliers. Après une période d'urbanisation galopante, entre la fin des années 1950 et les années 1960, le centre médiéval (*Ciutat Vella*) et la ville dont le plan a été établi par Cerdà (l'*Eixample*) se dégradaient, les secteurs nouvellement urbanisées offraient à leur tour une image désolante.

Après d'ardentes luttes urbaines pour l'accession à la démocratie en Espagne, l'équipe socialiste élue à la municipalité de Barcelone (1979) avait pour tâche de faire sortir la ville du relatif sous-développement dans lequel l'avait maintenue l'ère précédente, comblant ainsi le retard accumulé dans l'équipement de la ville et l'aménagement de ses quartiers. Voyant décliner le dynamisme de son industrie textile qui laissait en friche d'importants secteurs dans la ville, la capitale Catalane opère dès lors sa mutation vers le domaine tertiaire. La question

de l'image de la ville en tant que métropole régionale, tout autant que la qualité de vie pour ses habitants, seront ainsi les principaux éléments du projet barcelonais. Barcelone doit tout à la fois s'ouvrir au monde et accueillir les firmes internationales, répondre aux sollicitations de l'économie moderne fondée sur les innovations technologiques et le tertiaire de commandement, corriger les imperfections de ses structures résidentielles et les insuffisances de ses infrastructures et équipements publics.

b. Enjeux et philosophie du projet

Par ce renouveau spatial, Barcelone devait amorcer un nouveau développement économique, social et culturel permettant à la capitale Catalane de rivaliser avec les grandes villes européennes. L'enjeu identitaire prévalait dans cette réflexion afin que Barcelone puisse recouvrer son importance stratégique dans la région et en tant que métropole méditerranéenne. Longtemps considérée comme rivale de la capitale Madrid, Barcelone allait mettre à profit l'avènement de la démocratie pour se préparer à l'ouverture des frontières en Europe et à la création du grand marché européen. Les aménageurs, dont l'architecte Oriol Bohigas était en chef de file, allaient de fait mener une politique ambitieuse à la mesure de tous ces enjeux.

Ville phare de la culture Catalane, Barcelone bénéficie d'une position géographique des plus favorables et l'une des finalités du projet a été aussi de valoriser cet atout. Toutefois, ce projet revêtait en premier lieu une vocation sociale destinée à l'aménagement des quartiers, vocation qui ne cédait pas à la dimension européenne de l'élan barcelonais, laquelle venait compléter la visée sociale en mettant en valeur l'objectif primordial de requalification. L'enjeu était celui de la modernité et de la qualité de vie en ville afin de hisser cette métropole, qui accusait un retard relatif, aux exigences contemporaines en matière d'habitat, de transport en commun et de tous les éléments amenant une qualité de l'espace urbain.

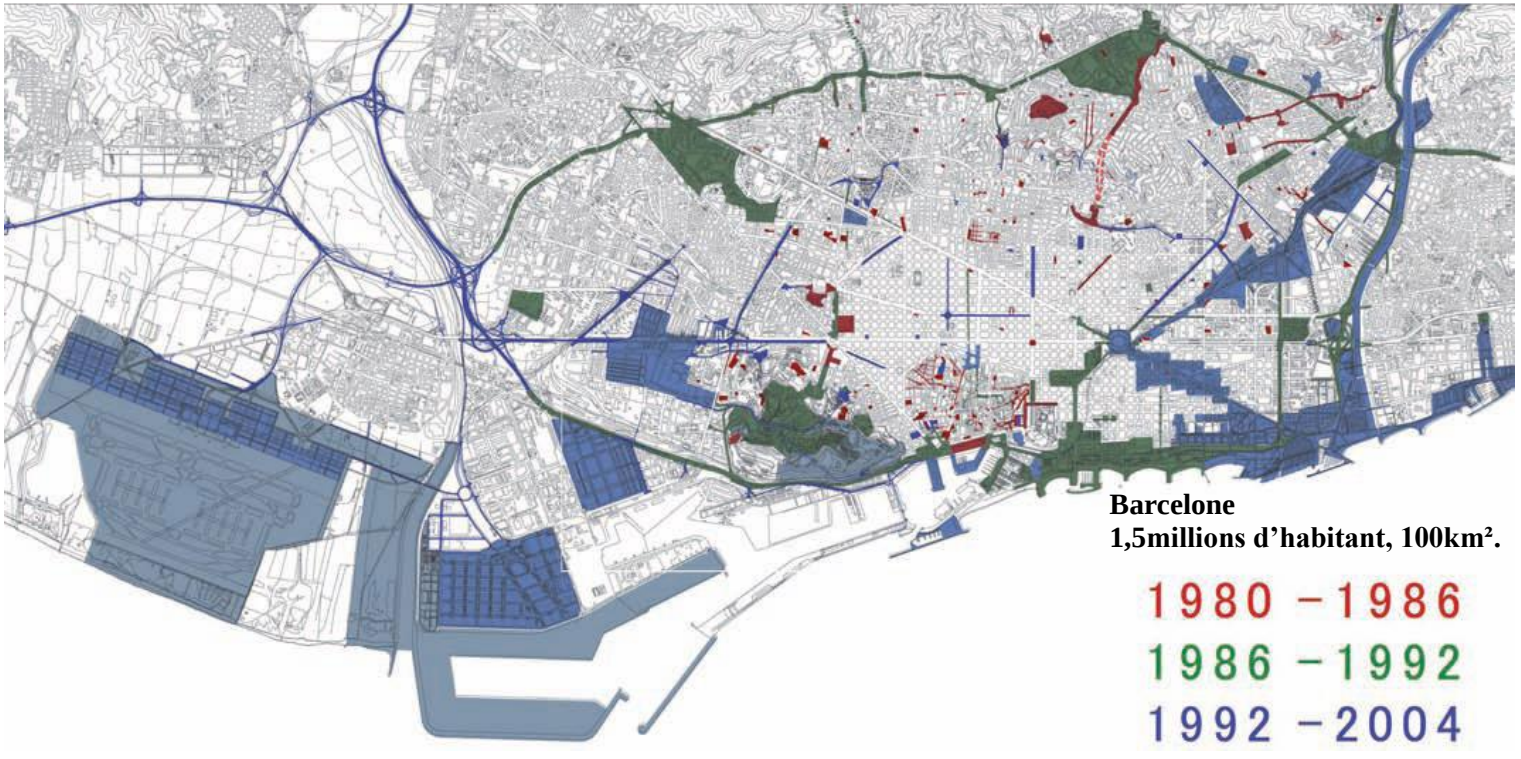
L'originalité et l'enseignement apportés par l'expérience barcelonaise tiennent essentiellement dans cette vocation sociale qui a fait de l'espace public l'élément majeur de la nouvelle politique urbaine. Celle-ci s'appuyait sur l'idée que l'espace public est un élément fédérateur et porteur de valeurs fondamentales, donnant ainsi une portée sociale, culturelle et même civique au projet. En effet, le thème de l'espace public tissera la trame du projet urbain barcelonais produisant " *de formes esthétiques peu répandues dans d'autres métropoles* " [Henri G. 1992, p.14], ces actions ont été singulièrement soutenues par le dynamisme du mouvement associatif constitué lors des luttes pour la démocratie et mobilisées en faveur de

ces actions urbaines. L'espace public était devenu le symbole et le véhicule de la démocratisation ainsi qu'un " *lieu d'appropriation de la sphère politique par les citoyens* ». Requalifier l'espace public signifiait ainsi promouvoir par le biais de nouveaux projets " *des phénomènes d'identification et de reconnaissance entre les citadins et la ville* " [Casanovas M.M., 2006].

Cette quête s'est maintenue par la suite en tant que recherche de mécanismes de stimulation de projets multiples capables d'avoir un effet d'entrainement sur la régénération urbaine escomptée. En effet, la revalorisation de l'espace public était pensée, par Oriol Bohigas et son équipe, comme catalyseur d'une dynamique à la fois spatiale et économique sur l'espace environnant, non pas par effet de réglementation ou d'imposition, mais par incitation de l'acteur privé qui bénéficie d'emblée de la requalification de l'image de l'espace. Cet effet d'entrainement sur la régénération urbaine, dont les retombées seront à la fois économiques et sociales, sera signifié par la métaphore biologique originale d'un urbanisme " *métastasique* " formulée par Bohigas. Dans un premier temps, les espaces publics réaménagés seront surtout de petite échelle et répartis à travers toute la ville, ils auront des usages variés et donc un traitement principalement minéral privilégiant " *le démarrage par une série d'actions concrètes en tant que noyaux de régénération, avec la conviction que ce processus réel a des résultats plus immédiats et plus radicaux que les méthodes déductives qui partent exclusivement de la planification systémique à grand échelle* " [Bohigas O., 1993, p.14].

La politique mise en œuvre pour la réalisation de la " *reconstruction urbaine* " de Barcelone, entamée dans les années 1980 et se poursuivant jusqu'aux années 2000, n'a pas suivi une trajectoire linéaire mais connut plusieurs phases qui s'appliqueront à différentes échelles d'intervention (Figure n°11). Bien que connue pour les transformations spectaculaires réalisées pour l'accueil des Jeux Olympiques de 1992, Barcelone a entamé sa mutation dès le début des années 1980 selon une philosophie portée au préalable par l'architecte Oriol Bohigas et les réflexions développées à l'école d'architecture, avant l'avènement de la démocratie, quant au développement de la ville. Les Jeux Olympiques ont par la suite apporté l'impulsion et les financements nécessaires à l'ambition métropolitaine de Barcelone afin de faire face au défi européen et assurer une restructuration de ses réseaux et infrastructures. Ils seront suivis par l'introduction du concept des "*Aires de Nouvelles Centralités* " initié par Joan Busquets en lien avec la problématique centre-périphérie,

Figure n° 11. Stratégies et Phases de renouvellement urbain à Barcelone de 1980 à 2004.



- **Ponctualisme, Urbanisme interstitiel, Métastases urbaines**
- **Projet urbain et préparation des Jeux Olympiques**
- **Aires de nouvelles centralités, Forum des cultures, Projet @22**

N

2km

Source: Veuve L., 2008, p.7.

recréant une vision globale de la ville après celle des projets ponctuels de la phase précédente. La transformation de Barcelone se poursuivra à l'occasion du Forum des cultures (2004) où sera prolongée la célèbre *Diagonale* tracée par Cerdà, opérant ainsi la mutation d'un certain nombre de territoires dont celui du quartier *Poblenou* et le *Besós* au sud-est de Barcelone.

Afin de saisir la réalité des transformations qu'a connues cette ville, il est nécessaire de comprendre les stratégies qui ont guidé le projet urbain barcelonais et ce à travers ses phases-clé qui bien que distinctes sont empreintes de continuité et de cohérence dans les visions et les actions. Le projet a eu également la particularité de suivre un phasage correspondant à l'élargissement progressif des échelles d'intervention passant de l'aménagement d'espaces exigus dont disposait la ville, aux aires olympiques, puis aux nouvelles centralités et pièces urbaines plus imposantes.

c. La stratégie du " *Ponctualisme* " (1979-1983)

la vision urbanistique sera considérablement remaniée dans une première période de transition entre 1976 et 1979, mettant en place un nouveau cadre législatif dans lequel s'inscriront les projets d'aménagement, tournant par-là le dos aux conceptions urbaines des années 1960-1970 qui privilégiaient un modèle de croissance urbaine périphérique conçue selon les outils liés à la planification et dont la nature homogénéisante était critiquée par la nouvelle équipe socialiste à cause de son inefficacité car s'adaptant mal ou peu aux singularités urbaines.

La nouvelle stratégie urbaine sera portée par une philosophie exprimée par l'architecte Oriol Bohigas, enseignant à l'école d'architecture de Barcelone et nommé à la tête du service de l'urbanisme en 1979 par le maire socialiste Pasqual Margall. Bohigas lance un débat idéologique sur la planification dans un texte intitulé "*Pour une nouvelle urbanité* " [Bohigas O., 1983], il y formule ses positions en arguant qu'"*Il y a deux manières d'envisager et de comprendre la ville contemporaine. Soit comme système cohérent et rationnel dans lequel une sorte de métaphysique de la continuité domine, soit comme un ensemble de morceaux relativement autonomes, comme un agglomérat. Soit comme un tout métaphysique, soit comme une accumulation de réalités sectorielles diverses. Cette seconde vision s'accorde avec les débats théoriques actuels de l'architecture et de l'urbanisme et avec la perte de prestige des attitudes systématiques dans les méthodologies scientifiques contemporaines et avec la pensée philosophique moderne* " [Bohigas O., cité par Henri G., 1992, p.50].

Cette prise de position s'insère dans le débat théorique développé au sein du laboratoire d'urbanisme de l'école d'architecture de Barcelone, dont l'apport avait prévalu pour l'élaboration de la stratégie à mettre en œuvre. Aux côtés de la réflexion sur des modèles de développement urbain et de planification en opposition au zoning fonctionnaliste, Bohigas se revendique à la fois des anciennes propositions de Camillo Sitte, de l'urban design de Rob Krier, des écrits d'Aldo Rossi, ou encore des recherches de Kevin Lynch sur la qualité de l'espace urbain. La ville n'y est plus appréhendée selon le " *mythe* " de l'unité mais comme « *système non unitaire constitué d'addition conflictuelle de morceaux du réel* » [Bohigas O. cité par Henri G., 1992, p.]. La conception de la ville par ses parties avant le tout se trouvait ainsi appropriée à la situation de Barcelone au début des années 1980, les problèmes urbains à résoudre n'étant plus ceux de la croissance urbaine car il ne s'agissait plus d'étendre la ville mais de la " *refaire* ", de la " *réparer* ".

Cette critique eut pour effet un arrêt spectaculaire des grands travaux entrepris au préalable, les tranchées de voies rapides périphériques entamées précédemment resteront béantes, considérées alors comme une victoire des luttes urbaines contre un urbanisme brutal et dépassé. Le *Plan* remis en cause sera ainsi remplacé par des actions ponctuelles localisées, une multitude de projets seront alors programmés, centrés sur l'espace public et disséminées sur l'ensemble du territoire urbain, ce qui vaudra le qualitatif de " ***Ponctualisme*** " ou d'urbanisme " ***interstitiel*** " à ces interventions, images employées par Oriol Bohigas pour esquisser la vision stratégique de ce nouvel urbanisme caractérisé par l'essaimage sur l'ensemble de la ville d'un grand nombre d'aménagements de rues, de places et de parcs. Il s'agissait d'une action diffuse de points d'action dispersés sur l'ensemble du territoire. Plus confiant à ce stade de l'action dans la petite échelle, Bohigas souligne que " *l'essentiel, pendant cette période, était de travailler avec de petits éléments. Notre idée était simple : reconstruire la ville en reconstruisant ses quartiers, c'est-à-dire en affirmant l'identité de chacun d'eux. C'est en effet par l'addition de ces identités que se constitue l'identité de ce système général qu'est la ville, qui en réalité, n'est jamais un système, mais plutôt un ensemble de contrastes ou d'oppositions non cohérentes*" [Bohigas O. cité par Henri G., 1994, p.37]. Barcelone opère ainsi sa " ***métastase urbanistique*** " grâce à des interventions visant surtout à réaménager plutôt qu'à créer de nouveaux espaces et privilégiant l'action ponctuelle sur un tissu urbain quasiment saturé.

La densité de la ville, l'une des plus fortes d'Europe, a été en effet l'un des facteurs expliquant l'importance accordée à ce type d'interventions ponctuelles. Il s'agissait aussi de redonner aux espaces publics leur valeur d'espaces scéniques, caractéristique particulièrement connue dans la tradition des villes méditerranéennes. Ces espaces ont également été la scène des luttes urbaines pour l'accession à la démocratie et dont l'une des plus importantes revendications portait sur le réaménagement des espaces délaissés par l'urbanisation hâtive. La réhabilitation des espaces publics représentait ainsi un projet fédérateur pour les questions de sociabilité, ces espaces revêtaient depuis ces luttes urbaines pour la démocratie un symbole fort pour les habitants de Barcelone, leur revalorisation en tant que lieu " *pour célébrer la démocratie* " [Gotlieb C., 1998, p.19] concrétisait une sorte de reconnaissance pour cette ambition commune et partagée d'un modèle de société basé sur la démocratie.

Les aménageurs s'appuieront sur cette portée sociale et son impact sur l'image dans une vision de stratégie économique, la réhabilitation devant produire un effet d'entraînement sur l'initiative privée. La requalification de l'espace public allait ainsi déclencher la régénération de son environnement, d'où l'emprunt de l'expression biologique de " ***métastases*** " dans le sens d'une *propagation* des effets de cette revalorisation spatiale sur les espaces environnants. Cet effet d'entraînement sera donné sur le ton de l'incitation au changement plus que celui de la réglementation, faisant de l'acteur privé un partenaire associé à cette vision où la rentabilité serait atteinte tout autant que les objectifs sociaux.

Des choix esthétiques audacieux viendront étayer cette stratégie du ***ponctualisme*** par l'association d'artistes contemporains à ce processus de requalification, témoignant ainsi de la renaissance d'un art urbain et rompant définitivement avec la dichotomie héritée de la révolution industrielle et qui distinguait urbanisme et travaux publics [Bohigas O., 1984]. Ainsi, plus confiant dans la capacité de transformation d'un projet de place ou de jardin que dans la technicité d'un programme de voirie, associant de manière critique tradition et modernité, la mise en valeur de l'espace ancien et celui contemporain s'inscrit dans l'ancrage historique de cette ville et sa longue tradition d'urbanisme et d'architecture héritée de Cerdà et de Gaudi. Sans tomber dans des schémas passéistes, la ville devait améliorer son image par cette approche audacieuse menée à la fois dans les secteurs historiques dont le bâti a été réhabilité, et dans les quartiers périphériques récents où l'intervention a permis la " *soudure* " de fragments laissées inachevés à cause de l'absence d'une action publique forte, le leitmotiv choisi pour cela était simple : " *assainir le centre, monumentaliser la périphérie* ".

Aux côtés de l'action sur l'espace public, l'aménagement s'est aussi attelé, à partir de 1986, à faire face au dépérissement du centre historique et aux conditions très précaires de vie de la population résidente. Pour Bohigas, les centres historiques, bien qu'ils soient la scène magnifique de la vie collective, dégénèrent souvent sur le plan social et formel et ne se maintiennent qu'en tant que décor et non pas en tant que cadre habitable [Bohigas O., 1984]. Le choix a été celui de l'intégration du patrimoine dans le processus de transformation urbaine en évitant de recourir à un mode de conservation muséifiant des quartiers historiques, le patrimoine architectural sera alors considéré comme " *élément d'une agglomération vivante et changeante* " [Casanovas M.M., 2006].

La valeur du patrimoine historique célèbrera donc les vestiges du passé en dépassant le regard purement nostalgique. L'aménagement d'importants espaces verts et de nouvelles places dans le centre médiéval (création de la Ramla Del Raval, réaménagement de la plaça Reial) illustre, entre autres interventions, la transformation des tissus historiques où il s'agissait d'introduire une " *Aération* "dont la traduction catalane "*esponjament* " signifie littéralement l'action de rendre spongieux [Sokollof B., 1999, p.43]. L'intention était de décongestionner le tissu ancien mais aussi d'enrayer l'image de paupérisation qui lui est souvent rattachée. La réhabilitation notamment des façades aura pour effet d'attirer un nouveau type d'usager et une diversification de biens et services au sein de la zone historique dont l'attrait touristique s'est nettement amélioré. [Hache A., 2005].

Dans le noyau le plus ancien, la *Cuitat Vella*, il est proposé d'agencer un circuit culturel original combinant la création d'équipements contemporains aussi bien dans des bâtiments anciens reconvertis que dans de nouvelles constructions avec l'agencement de nouveaux espaces pour aérer le quartier. C'est ainsi que seront construits le Centre de la Culture contemporaine dans l'ancienne *Casa de Cartitat*, le Musée d'Art Contemporain, œuvre de l'architecte Richard Meyer, d'allure résolument contemporaine et implanté au cœur du vieux tissu médiéval (figure n°12).

Figure n°12. Stratégie du Ponctualisme à Barcelone.

La ville considérée à partir de ses parties,
comme une " *accumulation de réalités sectorielles diverses* " (Bohigas 0., 1983).

Aménagement d'espaces publics à travers le tissu médiéval et le plan de Cerdà. Investis par l'expression artistique, ces espaces seront le levier de la régénération urbaine.



Source : cliché Kebir B., 2011.

Musée d'Art Contemporain d'allure moderne implanté au cœur de la cité médiévale (Ciutat Vella), laquelle est restée populaire contrairement aux centres historiques européens qui ont connu une gentrification.



Soure :http://www.cstb.fr/fileadmin/documents/webzins/2007-12/pdf/francesc-magrinya-barcelone-elaboration-projet-urbain.pdf



Source : cliché Kebir B., 2011.



Source : cliché Kebir B., 2011.

Ces réalisations seront ainsi les éléments forts de cette réhabilitation, le tout dans un travail qui " *exprime la ville contemporaine dans la diversité de ses configurations locales et innove sans toutefois rompre avec la continuité de son histoire* " [Sokoloff B., 1999, p.69].

Progressivement, lorsqu'il s'agira d'accompagner des programmes d'une certaine envergure, les espaces publics feront l'objet de traitements novateurs, réactualisant certains thèmes traditionnels. Ainsi une *Rambla* pourra, par exemple, être conçue comme un espace linéaire fortement caractérisé pour recomposer des secteurs de grands ensembles (quartier du Besós) ; des espaces ludiques avec des équipements de loisirs contemporains pourront ponctuer des fronts maritimes réaménagés, etc. Les espaces publics qui remporteront très vite un grand succès de fréquentation sont ceux liés au développement de projets de port de plaisance (Vieux port, Port olympique). Ils s'organisent en créant un pourtour de promenades et des nouveaux programmes commerciaux et de loisirs autour de la darse. Une autre approche novatrice à Barcelone sera l'articulation entre espaces publics et infrastructures routières. Des dispositifs très " envahissants " et consommateurs d'espaces (échangeurs, viaducs) seront établis en réduisant leur emprise au maximum et avec des formes permettant d'agencer des espaces verts soit à l'intérieur soit de manière contiguë.

d. Le Barcelone des jeux olympiques (1983-1986)

Cette période sera particulièrement significative dans le renouveau de la politique urbaine barcelonaise, apportant l'élan nécessaire en termes d'adhésion des forces politiques concourantes et en termes de financements à mobiliser pour la restructuration devant réorienter le développement urbain de Barcelone. Forte de ces expériences ultérieures d'expositions universelles de 1888 et de 1929, Barcelone entreprend une stratégie qui mise sur l'événementiel comme catalyseur de la régénération urbaine et économique de la ville, stratégie qui marquera le passage des projets de quartiers à la restructuration urbaine et à la planification des grandes des interventions [Sokoloff B., 1999, p.72].

Barcelone présente sa candidature aux Jeux Olympiques de 1992 (et l'obtient en 1986), mais n'attendra pas la décision du Comité International Olympique pour se préparer à accueillir les jeux. La municipalité socialiste, qui entamait son deuxième mandat, confortée dans ses actions précédentes par leur réussite et l'adhésion de la population, engage cette préparation dans un vaste projet d'aménagement. Ce projet ne devait pas seulement répondre à un événement éphémère qui ne durerait que le temps des JO, mais sera réfléchi dans une

perspective plus globale et à plus long terme, les travaux de préparation devaient servir d'opportunité, voire de " *prétexte* " [de Solà-Marales I., 1996], pour s'attaquer aux questions de fond et amorcer un nouveau développement urbain. La finalité des jeux n'étaient donc pas considérée comme autonome mais liée à la problématique globale d'aménagement de la ville, cette manifestation de grande envergure rendant nécessaire la programmation à la fois d'équipements sportifs mais aussi des infrastructures de transport et d'hébergement, des réseaux de télécommunication, de loisirs et de culture qui participeront dans une large mesure aux attendus à Barcelone. Les jeux olympiques seront dès lors le moteur de cette régénération par des financements permettant de mobiliser des ressources étatiques et régionales et faisant adhérer des forces politiques concurrentes au projet municipal (figure n°13).

Joan Busquets, succédant à Bohigas en 1984 à la tête de la direction de l'urbanisme, souligne dans cette phase le passage du projet urbain de l'échelle du quartier à celui de l'échelle urbaine, voire métropolitaine. Pour exprimer la nouvelle conception dialectique entre ces deux échelles, Busquets utilise une formule en jeu de mots : " *les plans de la grande ville et les grands plans de la ville*" (Henri G., 1994, p.93) qui consacre le retour au plan mais par un travail conciliant les deux échelles. Ce projet prit le pari de ne pas concentrer l'aménagement en une seule implantation, comme il a été de coutume pour d'autres villes accueillant les JO, mais d'adapter cet aménagement à la réalité physique et morphologique de la ville. Les quatre aires olympiques choisies marqueront le début d'une mutation urbaine importante dans laquelle se joue " *la modernisation post-industrielle* " de Barcelone [Henri G., 1994, p.93]. La ville opère une véritable restructuration grâce à ces aménagements qui concerneront les quartiers centraux et périphériques dans leur contenu physique et fonctionnel. A l'opposé d'autres villes ayant accueilli les Jeux, Barcelone opte pour une stratégie spatiale qui n'est pas concentrée sur un seul site mais répartie sur des zones clés du système urbain, les sites olympiques sont implantés sur deux axes majeurs de requalification de la ville : l'axe de la montagne et l'axe de la mer.

Le premier site olympique est celui de la colline de Montjuic, qui fut précédemment lieu de l'exposition universelle, ce site accueille le stade olympique ainsi que des équipements culturels et de vastes espaces verts qui continuent d'être une attraction touristique. Le deuxième site (Via olympica), abritant le village olympique, entraîne une vaste opération de rénovation littorale qui nécessite la destruction d'un quartier ouvrier. L'objectif est alors d'ouvrir la ville sur la mer, les emprises ferroviaires sont récupérées au profit d'un parc

littoral protégé des contraintes de la voie rapide longeant le littoral qui sera enterrée, une succession d'aménagements prennent forme grâce à un compromis atteint entre la municipalité et le port autonome (Port Vell, Moll de la Fusta, Moll de la Barceloneta, Moll Espanya…). Un nouveau quartier résidentiel s'édifie à coté de ce parc, avec près de deux mille logements et deux tours, l'une destinée à un hôtel, l'autre aux bureaux. Le palais des congrès et le nouveau port de plaisance complètent l'ensemble et confèrent au quartier le rayonnement voulu. Le troisième site est celui du Val d'Hébron, secteur résidentiel fait de tours et de barres qui va changer d'image grâce à la création des installations sportives dédiées aux JO. Le quatrième site se situant à l'extrémité ouest de la diagonale va connaître également une opération de rénovation urbaine qui permet de désenclaver ce secteur de 30 hectares pour réaliser un quartier nouveau à côté du grand stade de 120.000 places de Nou Camp [Bonilla M., 1997].

La trame viaire sera également remodelée afin de répondre à la nécessité de créer des relations rapides entre les aires olympiques dispersées en même temps que celle liée à la circulation périphérique de la ville, à la fluidité des déplacements et à la mobilité. L'enjeu de la relation de la ville à son littoral, autrefois interrompue par les zones industrielles, sera aussi l'un des plus importants. Aussi, l'absence de grandes voies périphériques perturbe considérablement le réseau orthogonal de l'Eixample, le trafic nord-sud de la ville traverse la ville de part en part. Pour façonner à nouveau la maille de la ville, deux anneaux périphériques seront créés : le *Cinturon* I ou *Ronda Littoral* qui, comme son nom l'indique, longe la mer tout en étant séparée de la bande littorale complètement revalorisée par la transformation des quais, et le *Cinturon* II ou *Ronda del Dalt* au pied de la montagne (figure n°14).

La réalisation de ces grandes infrastructures routières a en réalité commencé à la fin du régime franquiste mais avait été fortement contestée par la population pour l'effet défigurant de l'autoroute et ses nuisances sur les quartiers. Les ouvertures étaient restées béantes à l'interruption des travaux après l'élection de l'équipe socialiste à la municipalité de Barcelone. La nouvelle vision est celle de la séparation des voies rapides des voies de desserte par des dénivelées minimisant les nuisances sonores. La conception de ce réseau de voies alliera solutions techniques et traitement paysager et architectural, la voie y est pensée non pas comme une rupture mais comme une suture entre la ville, son littoral et les différents quartiers, elle devient l'opportunité pour améliorer l'urbanisme des quartiers riverains.

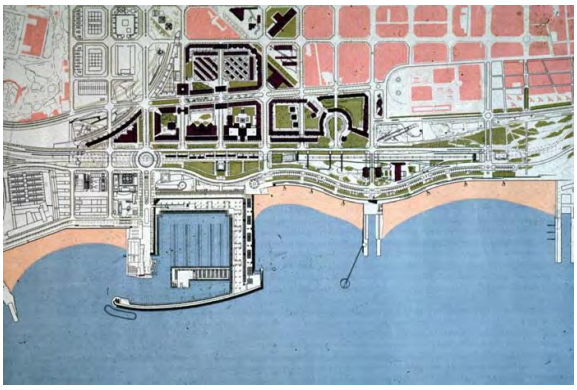
Figure n° 13. Jeux olympiques et régénération urbaine à Barcelone.

Montjuic : les bidonvilles laissent place à des aménagements paysagers et des équipements sportifs et culturels, l'opportunité aussi pour redessiner le lien avec plaça *Espanyà* en contrebas du mont.



S1

"**Ouvrir la ville sur la mer** " :
Le littoral fait l'objet d'un ambitieux projet de requalification de ses abords : aménagement d'un port de plaisance et plages revalorisées, large promenade ponctuée d'espaces de loisirs.



S1



S2



S1



S2



S2

Sources :

S1: http://www.cstb.fr/fileadmin/documents/webzins/2007-12/pdf/francesc-magrinya-barcelone-elaboration-projet-urbain.pdf

S2 : Clichés Kebir B., 2011.

Figure n° 14. Aménagement des voies périphériques et de l'espace public dans les quartiers périphériques de Barcelone.

Ronda Littoral.
La voie est conçue comme une suture entre la ville et la mer. Les voies rapides en contrebas minimisent les nuisances sonores et offrent tout l'espace public au piéton faisant intégrer la bande littorale réaménagée au reste du centre-ville.





Source :
http://bcnenfotos.blogspot.com/2012/07/

" Monumentaliser la périphérie".
L'aménagement des espaces publics se poursuit dans les quartiers périphériques. Dans le quartier Via Julia (1985), le projet crée un large quai piétonnier qui s'inscrit dans la tradition des *Rambla*, une grande halle accueille des manifestations et fait de ce lieu un « condensateur social » de la vie du quartier.



Source:
http://www.cstb.fr/fileadmin/documents/webzi
ns/2007-12/pdf/francesc-magrinya-

Les abords des voies sont aménagés en espaces publics diversifiés où s'alternent espaces ouverts ou semi-ouverts, des aires de jeux et de promenade ; certains équipements et parcs aménagés viendront s'implanter sur les parties couvertes de la voie rapide, le compromis ayant été habillement trouvé en conciliant contraintes fonctionnelles et structurelles avec l'aménité d'espaces agréables et attractifs dédiés aux piétons [Miaux S., 2008].

En parallèle à ces travaux de remodelage, se poursuivra un ambitieux projet visant à " *monumentalise*r " la périphérie en requalifiant l'espace public des grands ensembles et cités ouvrières. Le quartier Via Julia incarnera le projet emblématique d'une " *stratégie fine d'intervention dans le tissu* " d'un quartier populaire né de l'autoconstruction [Busquets J., 2010]. Ces espaces et l'architecture qui les entoure était considérée " *sans caractère* ", il était donc nécessaire de leur " *attribuer des valeurs significatives pour la collectivité* " [Bohigas O., 1984]. Près de 200 hectares de nouveaux parcs et jardins seront aménagés à Barcelone entre 1982 et 1992 [Gotlieb C., 1998, p.19], ces espaces feront l'objet de traitement novateurs tout en réactualisant des références historiques telles que le thème de la Rambla, espace linéaire caractéristique de la cité médiévale à Barcelone et dont la forme sera réinterprétée pour recomposer les grands ensembles ou dans l'aménagement du port (*Rambla del Mar*).

A l'aménagement paysager des espaces publics, aux bâtiments et fonctions insérées aux espaces réaménagés, s'ajoute l'édification de monuments symboles qui s'inscrivent dans " *un urbanisme d'images* ", [Mancebo F., 2003]. Barcelone devient aussi une référence en matière de design urbain, cataloguée dans les milieux internationaux de l'architecture et de l'urbanisme pour sa conception propre, se construisant ainsi " *une aura internationale* " [Hache A., 2005] réussissant le pari d'une revalorisation de l'image pour une ville prête à se positionner comme métropole à vocation internationale.

e. Les aires de nouvelles centralités

La transformation de Barcelone se poursuit dans le prolongement de la réflexion à grande échelle en repensant les territoires de la ville dans une problématique de redéploiement de la centralité pour des fins d'équilibrage entre les différentes parties de la ville. Dès l'année 1985, Joan Busquets développe pour cela le concept des " *aires de nouvelles centralités* " (ANC) qu'il décrit comme une stratégie " *imaginée pour composer des relations entre les pièces urbaines* " [Busquets J., 2010]. La forte tertiarisation de l'Eixample, suite à la dynamique impulsée par les mutations précédentes, amenait à chercher une alternative par la

création de ces aires de nouvelles centralités. Celles-ci traduisent une nouvelle conception de la centralité différente des projets de centre directionnel tel que celui de Milan ou du quartier de la défense à Paris.

Dans cette nouvelle conception, la centralité est considérée comme multipolaire, localisée stratégiquement dans plusieurs points de la ville. L'idée de création de ces ANC partait ainsi du constat qu'aux limites de l'Eixample, il existe un nombre important d'espaces vides ou peu urbanisés qui recèlent d'une localisation stratégiques et donc de fortes potentialités non exploitées jusque-là, voire représentant des facteurs de dégradation pour les quartiers de la proche périphérie [Henri G., 1994, p.41]. Il s'agissait ainsi de résorber ces espaces vides et de les incorporer dans la ville en les dotant d'une part importante d'équipements. Ces aires étaient souvent des point d'articulation des infrastructures de transport à remodeler en point nodal afin d'éliminer l'obstacle qu'elles pouvaient présenter au développement de la ville.

Dans le prolongement de la dynamique des JO de 1992, douze aires de nouvelles centralités seront ainsi localisées à travers le tissu urbain afin de décongestionner la ville et recomposer des secteurs disloqués en bordure de mer et en périphérie. Pour Busquets la centralité est d'abord synonyme d'attractivité, il préconise alors une mixité de fonctions variées. Suivant le même sens que les " *Métastases* " préconisées par Bohigas, les interventions publiques (parcs, jardins et équipements) " *renouvellent leur environnement et lui donnent une valeur spécifique* " [Busquets J., 2010] et ont ainsi pour but d'attirer l'investisseur privé qui, sans ces actions, n'auraient jamais construit bureaux, commerces et autres activités. Chaque situation appelant à une solution spécifique, Busquets dit ne pas de se résoudre à " *penser que la ville obéisse à un système de croissance générique, qui serait égal partout, ouverte à n'importe quel opérateur et qu'il faudrait se contenter d'agir sur quelques espaces privilégiés* " et affirme que " *même dans la cadre d'un urbanisme incrémental il faut travailler sur les joints, les raccords* " [Busquets J., 2010].

La création de ces aires de nouvelles centralités sera ainsi l'opportunité pour optimiser l'usage de certains secteurs disloqués mais, qui stratégiquement localisés recèlent de fortes potentialités. Il s'agit notamment d'espaces situés à proximités d'infrastructures qui génèrent de fortes nuisances, d'espaces industriels faisant obstacle au développement de la ville ou encore de quartiers proches de la périphérie. L'intérêt était donc de créer de nouvelles

nodalités destinées à articuler les différents espaces de l'agglomération, contribuant ainsi à décongestionner le centre-ville par la création de nouveaux ensembles tertiaires, de larges pans de la ville seront ainsi transformés (le vieux port, les parties inachevées du tracé de Cerdà…). La question du logement sera aussi une tâche importante dans ce processus qui poursuivra le même principe de mixité des usages, le logement sera souvent combiné avec des lieux de rencontre (logement et école, logement et site historique, commerce ou terrain de sport, etc.). Chaque plan d'aménagement des ANC devra ainsi combiner ces activités en assurant une diversité de l'offre en logement et par catégories : personnes âgées, jeunes, immigrants, personnes à reloger à la suite de démolitions d'immeubles, appartements de résidences temporaires pour des travailleurs [Veuve L., 2008]. Ces zones comprennent pour la plupart des équipements commerciaux, des bureaux, des hôtels, des équipements publics, de l'habitat résidentiel, elles sont reliées au centre-ville par tramway et métro.

f. Continuité et innovation : le forum des cultures, Projet 22@

Barcelone poursuit sa métamorphose en misant encore sur l'évementiel, cette fois à l'occasion du Forum universel des cultures organisé en 2004, afin de renouveler et de restructurer les vastes pans délabrés situés à la périphérie de la ville que représente le quartier du Besós. Ce secteur situé à l'est de la ville est emblématique pour Barcelone: c'est là que l'Avenue Diagonale, l'un des plus grand axes tracés par Cerdà, rejoint la Méditerranée après avoir traversé en bais tout le damier de l'Eixample. Ce secteur à l'embouchure du fleuve Besós représente ainsi la zone inachevée de la ville du 19ème siècle. Investie historiquement par des industries et des infrastructures lourdes, le secteur du Besós offre l'image désolante d'un dépotoir fortement stigmatisée par la présence de terrains pollués (usines d'incinération de déchets, station d'épuration des eaux usées, centrale thermique) qui défigurent sensiblement le paysage urbain et créent un rupture avec la mer, mais aussi par " *la proximité de quartiers socialement sensibles et particulièrement dégradés* » que sont *La Mina* et *La Catalana* " [Cianchetta A., 2004].

L'idée du Forum universel des cultures était d'offrir l'opportunité de construire des espaces de dialogue, réflexion et interaction concernant les besoins du 21ème siècle dans un contexte de globalisation mondiale. Organisé de façon conjointe par la Ville de Barcelone, le gouvernement régional et le gouvernement espagnol, avec le support de l'UNESCO, ce Forum était dédié à trois thèmes principaux : le respect de la diversité culturelle, le

développement durable, les conditions nécessaires pour la paix. Expositions, débats et rencontres manifestations culturelles et artistiques ponctueront cet évènement sur une période de plus de quatre mois et détermineront le programme des aménagements intégrées à la requalification de ce secteur dévalorisé permettant une transformation radicale de la façade maritime orientale de Barcelone.

L'opération, s'étendant sur plus de 200 ha et qui tend à créer une centralité en une zone marginale, comprend la restructuration des installations nuisibles qui n'ont pu être transférées sur d'autres sites, le parti pris a été de les maintenir tout en introduisant des modifications visant à minorer leur impact négatif [Gotlieb C., 2001]. La station d'épuration et la centrale thermique seront mises aux normes exigées par la préservation de l'environnement et de développement durable, la station d'épuration enterrée permet de dégager une quinzaine d'hectares pour l'aménagement du Forum. Le souci constant de privilégier la place du piéton permet de concevoir la grande esplanade prolongée jusqu'à l'avenue Diagonale. L'enfouissement du périphérique et la rectification de la ligne côtière fait gagner un front maritime de deux km et le rendant accessible aux habitants. Autour du Forum seront localisés les principaux édifices prévus pour l'évènement dont l'emblématique bâtiment des cultures, œuvre des architectes Herzog et Meuron.

D'autres équipements culturels sont aussi réalisés, des installations hôtelières, un nombre considérable de logements mais aussi la restructuration du quartier de *La Mina*. Les aménagements sont aussi destinés à impulser l'attractivité économique du secteur dans un contexte de compétition internationale des villes par l'installation de tours de bureaux, sièges d'entreprises et centres commerciaux. En dépit de la controverse qui a accompagné ce projet, il a néanmoins permis la transformation de ce site en un véritable pôle urbain attractif tourné vers les affaires et les loisirs ainsi que la métamorphose de la façade maritime orientale de Barcelone (figure n°15).

Pour maintenir cette dynamique de transformation, la ville de Barcelone entreprend la rénovation du quartier du *Poble Nou* et d'y concentrer des industries de dernière génération : communications, design et nouvelles technologies. Ce quartier situé à 10mn de métro du centre est un quartier à l'origine populaire où étaient logés les ouvrier de ce qui a été le grand secteur industriel du textile de la catalogne, voire de l'Espagne pendant plus de 100 ans. La réhabilitation de ce quartier, un site désaffecté de près de 200 hectares et caractérisé par une

Figure n°15. Continuité des actions de transformation à Barcelone.

Forum des cultures
Mutation du quartier du *Besós*
Finir la *Diagonal* tracée par Cerdà au 19ème siècle



Source : Sodupe, 2007.



Source :
http://en.wikipedia.org/wiki/Sant_Adri%C3%A0_de_Bes%C3%B2s



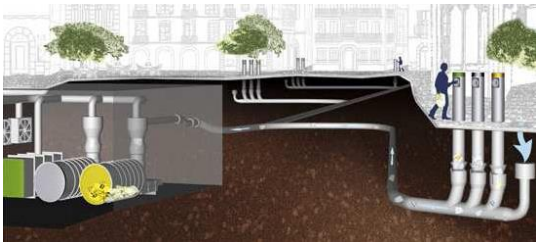
Source :
Cliché Kebir B., 2011.

Projet @22 Barcelona,
Transformation du quartier *Poble Nou* en une véritable centralité économique



Source :
http://www.behance.net/gallery/Permeable-Cerda/5878853

L'innovation devient le principal levier d'un renouvellement empreint de continuité.



Source : Comité 21 – Notes 21 – Barcelone – septembre 2009



Source :
Cliché Kebir B., 2011.

faible densité, a été pensée en termes de *permanences* et de *substitution* dans le sens où la mémoire du lieu en tant qu'espace du labeur a été respectée tout en y introduisant l'innovation comme vecteur de renouveau en phase avec les données du temps présent.

Ce projet, démarré en l'an 2000, s'inscrit dans la lignée des projets stratégiques des nouvelles centralités et dans une volonté " *d'impulser un nouveau développement économique prenant appui sur les nouvelles technologies* " pour faire du *Poble Nou* un quartier d'affaires tourné vers l'industrie et les services du savoir et qui sera dénommé 22@ : 22 en référence à la clause 22 du Plan Général Métropolitain (PGM) révisé en 2007 avec le principe que l'industrie du XXIème siècle portera sur la recherche et l'innovation technologique, et au @ des nouvelles technologies numériques [Audouin J., Masboungi A., 2007]. Le projet s'organise autour de quatre Clusters : 22@ Media pour l'audiovisuel, 22@ TIC pour les technologies de l'information et de la communication, 22@ Bioempresa pour les entreprises des biosciences, et 22@ Energy pour les énergies renouvelables et la performance énergétique, avec finalement la volonté de créer un lieu pour des entreprises innovantes " *qui jusqu'à présent ne se seraient pas localisées à Barcelone* " [Broggi A., 2007] réussissant ainsi le pari de l'attractivité et de la création d'emplois et permettant le repositionnement de Barcelone dans un réseau d'économies urbaines importantes en Europe et dans le monde. S'inscrivant dans un Agenda 21 pour le développement durable, le projet 22@ innove également en introduisant le système de collecte pneumatique des déchets qui présente des avantages multiples, faisant de Barcelone un véritable laboratoire des innovations technologiques.

A la reconversion d'un patrimoine industriel intégré à l'objectif de reconquête de ce secteur, viennent s'ajouter des démolitions d'un habitat dégradé permettant la réalisation sur une surface de 10 ha des locaux d'activités, des équipements et des logements ainsi que 1,5 ha d'espaces verts. L'enjeu était de maintenir la population résidente sur place ainsi qu'une grande partie du patrimoine industriel. Les habitants sont intégrés dans les activités nouvelles qui s'implantent et ceci exige des qualifications particulières, le projet incorpore ainsi des activités de formation aux technologies pour les résidents actuels, ce qui suppose un travail de concertation en amont du projet.

g. Enseignements et apports de l'expérience barcelonaise

Ainsi donc, sur plus de trois décennies, architectes, ingénieurs et politiciens se sont attelés à transformer la ville de Barcelone dans la continuité de son héritage, à partir d'une culture urbanistique repensée par un pouvoir politique local engagé et déterminé, collaborant pleinement avec les milieux professionnels, prenant en compte les revendications et aspirations des citoyens, ce qui donna sa cohérence à un projet de ville appuyé sur " *des valeurs d'un urbanisme citoyen* " [Borja J., 2003]. La pertinence du diagnostic politico-urbanistique réalisé dès le début des années 1980 a conduit à réhabiliter la ville dans son ensemble, sur la base d'interventions différenciées contemporaines respectueuses de l'héritage de la ville existante. Plusieurs aspects émergent de l'expérience de Barcelone et constituent les piliers de sa réussite:

- **Réflexion théorique et apport de l'école d'architecture**

Une particularité qui distingue le projet barcelonais, c'est cette relation étroite entre le corps technique de l'administration municipale, le milieu professionnel, la société civile et les institutions de formation académique. L'apport de l'Ecole d'Architecture de Barcelone à cet élan de renouveau est indéniable, l'arrivée à des postes clés de l'administration municipale d'architectes urbanistes " *politisés et de haute qualité professionnelle* " [Sokollof B., 1991, p.28] sera le point de départ à une réflexion véhiculant tout l'acquis des analyses urbaines qu'ils avaient réalisées précédemment à l'école d'architecture. De ces réflexions vont s'élaborer de nouvelles manières de faire la ville, de nouveaux modes de collaboration entre architectes, ingénieurs, urbanistes ainsi que de nouveaux modes d'intervention et de gestion urbanistique. En plus du débat théorique, ce sont des projets d'étudiants qui seront à la base de la première stratégie du *Ponctualisme* ; commençant avec de maigres budgets et devant intervenir un peu partout dans la ville, " *la première équipe de concepteurs est constituée d'étudiants diplômables de l'école d'architecture* " [Mario B., 1997] dont l'enthousiasme devait être à l'extrême lors de la conception des premiers aménagements de places et de jardins.

- **Articulation des échelles et nouveaux outils d'action**

Bien que les différentes interventions aient été conduites à des phases distinctes, elles restent empreintes d'une constante continuité et d'une réciprocité des échelles articulées selon les besoins particuliers des parties de la ville. Ce mouvement permanent des échelles allait de soi avec la critique faite à la planification traditionnelle et qui démontrait l'inadaptation de ses

outils. La critique du Plan Général Métropolitain (PGM) révèlera son homogénéité ainsi que l'abstraction de sa représentation graphique " *a-urbaine* " [Henri G, 1994, p.37] face à la complexité des situations rencontrées dans une ville appelée à se transformer. Cette démarcation idéologique du plan en faveur du projet symbolisera un tournant dans les pratiques urbanistiques. L'échelle du plan ne permettant pas le traitement des problèmes identifiés, il eut recours aux plans spéciaux de plus petite échelle que sont les PERI (*Plan Especial de Reforma Interior*) qui offraient plus de flexibilité car définis pour encadrer des opérations ponctuelles ou à l'échelle du quartier [Sokoloff B., 1991, p.30]. Ces PERI, adoptés début des années 1980, couvraient le territoire municipal et suivaient un ordre de priorité selon des enjeux significatifs pour la collectivité. Ces plans spéciaux ne représentaient pas la négation du PGM mais " *sa potentialisation* " [Sokoloff B., 1991, p.31] sous forme de projets réalisables rapidement et définis dans une perspective spécifique à chaque quartier et non comme normes abstraites. Les *PERI* devaient toutefois être conformes aux premières analyses opérées dans le cadre du PGM. De même, et pour le cas de la *Ciutat Vella*, un PAI (Plan de Procédure Intégral) fût établi en 1984 en concertation avec les habitants et les acteurs économiques (population, commerçants…) afin d'éviter la dégradation sociale et urbaine de la vieille ville, ce plan intègre à la rénovation urbaine des aspects d'accompagnement social et de qualité de vie tels que la sécurité des citoyens, les services sociaux, le soutien au tissu économique de proximité.

- **Leadership municipal, partenariat et participation**

La réussite de l'expérience barcelonaise tient aussi et surtout au leadership municipal ainsi qu'aux compromis atteints dans un partenariat public-privé réussi pour la concrétisation des projets. La municipalité de Barcelone a joué un rôle pivot en mettant en œuvre une décentralisation effective tout en articulant les démarches avec le pouvoir régional et étatique. Cette réforme ainsi engagée permit de promouvoir une démocratie locale consolidée par l'adoption de la Charte Municipale comme statut ou loi spécifique et instrument de gouvernance devant consolider cette décentralisation. Une réorganisation des services municipaux et de la gestion urbaine a été exigée et effectuée par l'équipe socialiste élue afin d'assujettir les politiques sectorielles des différents services, habitués à travailler de manière autonome et standardisée, aux enjeux et objectifs communs du projet. Le parti pris de l'équipe socialiste à la tête de la municipalité de Barcelone se situe en marge des politiques de dérèglementation qui étaient de mise à la même époque davantage tournées vers le néolibéralisme.

Le cas barcelonais apporte la preuve que même dans le cadre d'une économie libérale, la puissance publique peut continuer à exercer une action effective ne se limitant pas à dicter des règlements mais à décider de la conception urbanistique et architecturale de projets qui peuvent par la suite être confiés aux promoteurs privés [Broggi A., 2010]. Les politiques urbaines à Barcelone ont donné une place majeure au débat et ont impliqué de nombreux acteurs dans la conception et la réalisation des projets en favorisant des procédures de négociation souple et la participation de l'initiative privée dans la prise de décision et dans la réalisation, c'est en effet le cas du compromis atteint entre la municipalité et le port autonome avec la signature d'un protocole stipulant que le réaménagement de l'espace portuaire en friche (dont les surfaces devaient être cédées) devait contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine de la ville ancienne. La participation citoyenne a également été le pivot de la réussite du projet barcelonais, le mouvement associatif s'est en effet largement mobilisé autour des questions urbaines. Grâce à la charte municipale, des structures de décision proches des habitants ont été mises en place élargissant ainsi le champ d'application de la démocratie locale.

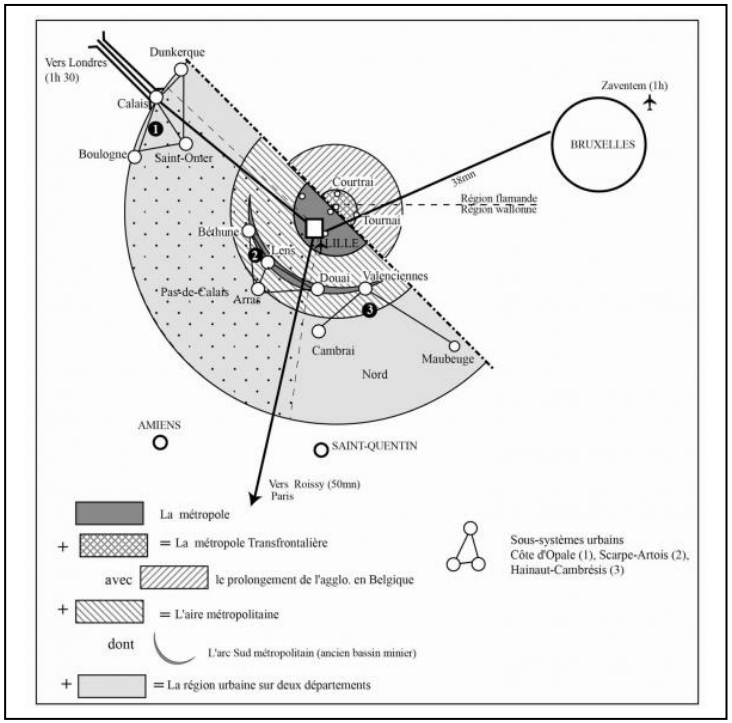
3.1.2 Lille, la Métropolisation comme moteur de renouvellement

Le concept français de "renouvellement urbain" trouve son origine dans les réflexions menées au début des années 1990 à Lille à l'occasion de la révision de son schéma directeur de développement urbain. L'expression "*ville renouvelée*" y est prononcée et séduit très vite les différents acteurs qui l'institutionnalisent avant qu'elle ne trouve consécration par l'adoption, au début des années 2000, de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (Loi SRU).

Au début des années 1990, la métropole lilloise est une agglomération qualifiée "*d'émiettée*" [Roussel F.X., 2003] où s'affrontent "les versants": versant lillois face au versant nord-est, Roubaix et Tourcoing. La métropole est composée d'une ville-centre : Lille avec moins de 200.000 habitants, de deux villes industrielles contiguës de près de 100.000 habitants : Roubaix et Tourcoing, d'une ville nouvelle de 65.000 habitants : Villeneuve d'Ascq, ainsi qu'une multitude de petites communes. La configuration urbaine de la métropole lilloise est le résultat de plus d'un siècle d'urbanisation industrielle et de celle extensive des années 1950-1960.

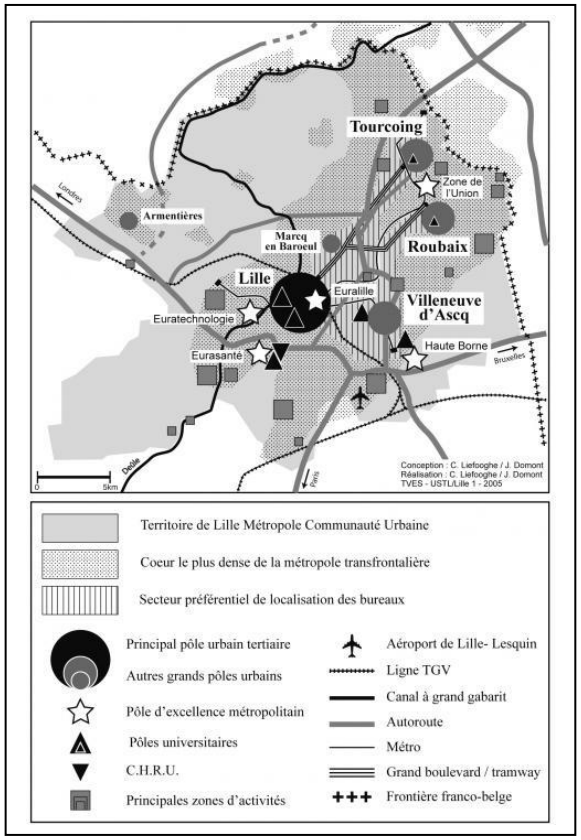
Figure n°16. Lille. Atouts pour la métropolisation.

Lille, Situation géographique.
Carrefour entre les capitales européennes



Source :
CONESA A., 2012, URL : http://tem.revues.org/1867

Lille. Localisation des Pôles de compétitivité



Source:
Liefooghe et al., 2006, URL : http://norois.revues.org/1806 ;
DOI : 10.4000/norois.1806.

Le concept de "*Ville renouvelée*" forgé à l'occasion de la révision du schéma de développement de Lille met les bases d'une stratégie ambitieuse devant créer une nouvelle attractivité à la métropole pour tenter d'effacer les séquelles du déclin industriel. Cette stratégie s'appuie sur les atouts géographiques faisant de Lille un carrefour pour le passage du TGV, à distance réduite entre les principales capitales économiques et politiques européennes. La stratégie de renouvellement à la fois urbain, social et économique à Lille reposera sur deux leviers principaux : la culture et le développement de pôles de compétitivité dont l'implantation et le contenu seront pensés en fonction des données locales.

Cette métropole étalée et multipolaire présente l'aspect de paysages contrastés reflétant 150 ans d'histoire urbaine liée à l'industrialisation et à l'activité textile, celle-ci s'accompagne d'une urbanisation typique constituée d'un paysage urbain où logements et usines sont intimement liés; puis celle de la fin des années 1960 faite d'ensembles collectifs et marquée notamment par la réalisation de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, ville laboratoire de l'habitat à sa création et qui accroit la fracture entre les versants de ce grand territoire.

Lourdement touchée par la crise économique[2], la métropole lilloise engage au début de la décennie 1990 une large réflexion sur son avenir au même temps que se dessinent l'ambition européenne et la construction du tunnel sous la manche. La position excentrée et transfrontalière de Lille apparaît comme un atout et l'agglomération cherche à acquérir une nouvelle dimension avec la volonté de changer l'image désolante d'une région en déclin (figure n°16). Deux dynamiques s'affrontent néanmoins dans ce contexte évolutif entre, d'une part, une dynamique de développement et de mutation économique s'apparentant à la "*bifurcation*" [Paris D., Stevens J.F., 2000] d'une cité de tradition industrielle engageant son futur vers le secteur tertiaire, et d'autre part, une dynamique de déqualification et de décroissance héritée de la crise économique. C'est à travers ces "*contextes changeants*" [Dufay S., 2001] qu'émerge et se construit la stratégie de la "*ville renouvelée*" là où les pratiques traditionnelles de planification spatiale avaient révélé leurs limites.

a. De la " *ville secourue*" à la "*ville renouvelée*"

A partir du début des années 1970, la ville de Roubaix est affectée par une désindustrialisation massive qui entraîne un déclin brutal de la florissante cité textile. L'obsolescence du matériel de production et la forte concurrence des pays du Sud, vers lesquels est délocalisée une grande partie de la production, entraînent fermeture d'usines et licenciements massifs. Une série de mesures furent entreprises pour tenter d'endiguer, en vain, les effets de la crise. La municipalité de Roubaix propose le projet-phare de l'Alma-Gare comme projet de développement censé éviter la fuite des entreprises. Ce projet capitaliste, prévoyant la démolition de l'ancien et délabré quartier de l'Alma, entraîne de vives réactions et une ferme opposition chez les citoyens. D'autres opérations furent entreprises en faveur du développement de la ville de Roubaix mais celles-ci n'ont fait qu'aggraver une

[2] La région Nord-Pas-de-Calais compte 50% des friches industrielles du territoire français, et à elle seule, la métropole lilloise concentre 40% des anciens sites industriels ou de services da la région sur seulement 5% de sa superficie.

situation déjà problématique. L'échec retentissant du grand projet des années 1960 qu'est le centre commercial *Roubaix 2000* entraîne une paupérisation et une dévitalisation progressive du centre-ville. D'autres mesures seront tentées tel que la volonté de rendre la ville plus accessible en créant une voie de pénétration à la place du canal, mais la création de la nouvelle ville de Villeneuve d'Ascq provoque des déséquilibres difficiles à freiner. Les politiques urbaines favorisant le développement de l'espace périurbain, une bonne partie des classes moyennes avait ainsi quitté les territoires anciennement industriels en déqualification, ce qui les dévalorisait d'avantage.

La crise économique n'aidant point, vient ensuite une intense période de table rase visant à faire disparaître physiquement et mentalement ce qui représente alors le symbole de l'échec, les stigmates de ce passé industriel qui laisse un fort taux de chômage et une population paupérisée et déqualifiée. Les démolitions d'établissements industriels se succèdent "*donnant à la ville un visage controversé*" [Escudié E., 2008].

Ces héritages particulièrement pesants au début des années 1990, résultat d'une crise longue et durable des activités industrielles, laissent un chômage important et nombre de friches en déshérence, mais aussi un héritage résidentiel et urbain dépérissant et aux limites de la salubrité conjuguant déqualification urbaine et marquage social (désintégration d'un tissu social fragilisé. Les efforts entrepris jusque-là ne réussissent guère à faire sortir "*la ville secourue*" [Roussel F.X, 2006] de la spirale de dévalorisation, la multitude de mesures précédemment prises ayant très vite révélé leurs limites. Les écarts et les contrastes s'agrandissent dans une ville à deux vitesses : "*la ville précaire, fragile, souffrante, violente parfois*" qui devient un handicap à "*la ville d'excellence qu'on veut bâtir (...) la ville attractive à caractère international dont on a besoin*" [Roussel F.X, 2006]. C'est dans ce contexte qu'émerge l'idée de la "*ville renouvelée*" forgée par François Xavier Roussel, alors chargé de mission à la Société Centrale pour l'Equipement du Territoire (SCET Nord), qui en annonce et précise l'argumentaire résumant tous les éléments de la nouvelle stratégie à adopter:

"*Une nouvelle ambition, de nouveaux objectifs, de nouvelles méthodes se dessinent qui sont identifiées sous le terme de "ville renouvelée". Il s'agit notamment par un effort intense de qualification et de renouvellement de l'habitat et de l'aménagement urbain, par un redéploiement de fonctions urbaines et d'activités économiques, par un effort accru d'intégration et d'insertion, par un traitement systématique des éléments déficients de*

l'environnement, d'aboutir à une "remise à niveau" efficace et à un changement significatif d'image. Cela suppose une ambition forte, partagée et mobilisatrice, conduite ave cohérence et continuité dans la durée, un effort public beaucoup plus conséquent, un intense partenariat privé/public et une large prise en compte des préoccupations de l'écologie urbaine" [Roussel F.X, 1996].

La dénomination "*ville renouvelée*" est en réalité choisie pour faire "*contre-pied*" à la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq très avantagée par les politiques urbaines vis-à-vis des quartiers anciens de Roubaix [Paris D., 2008], mais aussi pour marquer une différenciation dans l'approche d'aménagement urbain porté dans les années 1970 par des schémas de croissance urbaine. Cette dénomination voulait aussi se démarquer de la rénovation urbaine qui comportait jusque-là une connotation négative notamment sur le plan social, les autres dénominations (réhabilitation, restructuration) ayant aussi été jugées trop réduites.

Le concept séduit et retient l'attention d'élus et techniciens en charge d'élaboration du SDAU qui en font une des orientations majeures du schéma directeur, la communauté urbaine de Lille-Métropole l'institutionnalise en créant une vice-présidence et une commission "*ville renouvelée*" pour conduire la transformation économique sociale, et urbaine des territoires qui ne se renouvellent plus ou mal, et faire de la métropole lilloise une métropole moderne de rang européen et au caractère international [Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement, 1997, p.7]. L'idée est relayée par la suite par l'état avec l'adoption de la loi SRU[3] dont la portée englobe d'autres problématiques liées aux grands ensembles et la question de la mixité sociale ainsi qu'aux préoccupations environnementales avec comme enjeu majeur de maîtriser l'étalement urbain [Paris D. 2001].

Cette mise en contexte permet ainsi de comprendre le cheminement de la métropole lilloise vers une transformation et une reconquête qui se voulait qualitative et qui a mobilisé les énergies et les convictions dans "*un esprit pionner*" [Roussel F.X, 1996]. La mutabilité des espaces déqualifiés permettra à la métropole lilloise de changer son image négative et de retrouver une nouvelle attractivité dont les principaux leviers étaient le tertiaire et la culture tout en donnant une place prépondérante aux dimensions sociale et environnementale. Au-delà d'agir sur l'état physique des bâtiments, il s'agissait d'apporter une réponse quantitative et

[3] Loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

qualitative à la déqualification physique, économique et sociale pour toute la métropole lilloise dans une stratégie partagée, coordonnée et solidaire.

Sortant ainsi d'une phase de " *désindustrialisation absolue"* [Davezies L., Veltz P. (dir.), 2004] la métropole lilloise amorce ainsi sa "*bifurcation métropolitaine*" [Paris D., Stevens J.F., 2000] laquelle correspondait à une recomposition en profondeur de son modèle de développement. La globalisation des échanges et de l'économie ainsi que la métropolisation font naître un nouvel enjeu : celui de faire de la métropole lilloise une métropole européenne. Une réflexion collective et partagée s'engage alors, à toutes les échelles des pouvoirs publics, portée par une problématique majeure : celle de créer à nouveau la compétitivité et de l'attractivité des territoires [Malaterre-Vaille L., 2010].

b. Pôles d'excellence métropolitains : nouveaux moteurs de développement urbain

La question du développement économique sera au cœur de la réflexion stratégique pour redonner attractivité à la métropole lilloise. La bifurcation économique qui s'opère alors tend à engendrer un nouveau modèle de développement, le structures économiques se modifient et s'inscrivent en rupture avec un passé d'agglomération industrielle sans toutefois le renier, cet héritage étant constamment mobilisé et sollicité dans le discours des acteurs qui continuent à identifier la production comme point fort de l'économie [Paris D., Stevens J.F., 2000]. S'appuyant sur les atouts et acquis du passé notamment en termes de culture entrepreneuriale, ce développement économique a suivi deux voies complémentaires : l'une *exogène* attirant de nouvelles entreprises dans le cadre de la concurrence entre territoires européens, l'autre *endogène* reposant sur la capacité des structures économiques et sociales locales à faire émerger de nouveaux projets en composant avec les facteurs favorables et les facteurs de blocage [Paris D., Liefooghe Ch., Estienne I., 2008].

N'émargeant pas d'une politique nationale favorisant la création de pôles de compétitivité, la métropole lilloise inscrit sa stratégie économique dans le développement de cinq pôles d'excellence:

- **Euralille**: quartier d'affaires et pôle tertiaire au cœur de Lille
- **EuraTechnologies**: au sud-ouest de Lille, dédié aux technologies de l'information et de la communication (TIC) et à la filière numérique

- **Le site de l'Union**: entre Roubaix et Tourcoing, dédié aux filières du textile innovant et de l'image
- **EuraSanté** : au sud de Lille, dédié à la filière biologie/ santé
- **La Haute Borne** : parc scientifique haute qualité environnementale à Villeneuve d'Ascq.

Le défi consiste alors à maintenir la métropole lilloise dans la concurrence nationale et internationale avec l'enjeu primordial de la différencier des autres territoires en renforçant et rendant visibles, en termes de marketing territorial, quelques domaines d'activité qui seraient spécifiques à la métropole lilloise. Ces pôles d'excellence dans leur contenu et leur implantation sont choisis chacun sur la base d'une structure existante et créent les conditions d'accueil favorables à l'implantation de nouvelles entreprises innovantes. Ces pôles rassemblent sur un territoire identifié et autour d'une thématique ciblée des entreprises et/ou des laboratoires de recherche et des établissements de formation favorisant une économie concurrentielle et compétitive basée sur la capacité d'innovation. La formule combine *Hub*, incubateur, ruche et hôtel d'entreprise, favorisant ainsi l'accueil et développement de jeunes entreprises innovantes. Ces pôles de compétitivité mettent à disposition des entreprises des moyens et services de haute qualité aussi bien en termes d'espaces et locaux, de desserte et services d'accompagnement (restauration, crèches, haut débit…) qu'en termes d'assistance technique quant aux études de marché, recherche de partenaires ou commercialisation de produits mais aussi équipements rares et onéreux.

b-1 Euralille, la "*turbine tertiaire*"

Le contexte international fut favorable à la réalisation de ce projet, l'accord franco-britannique pour la réalisation du tunnel sous la Manche est saisi comme une opportunité par Pierre Mauroy, alors maire de Lille, pour faire valoir la position géographique de la ville comme atout favorisant le passage de la future ligne de train grand vitesse (TGV) par Lille. Située à 1 heure de Paris, à moins de 2 heures de Londres et à 35 minutes de Bruxelles, Lille ambitionne une position de carrefour, position qui l'avait fait naître et se développer et à laquelle il a fallu croire pour un nouvel essor : un carrefour où se croiseraient les Tgv de l'Europe du Nord. En 1987, le maire de Lille obtient, après d'âpres négociations, la décision favorable auprès des autorités de l'état pour l'implantation de la nouvelle gare au centre de l'agglomération, la Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF) ayant accepté de

Fig. n°17. Euralille. La turbine tertiaire.



Plan Euralille 1 et 2
Source : site LMCU.



Centre commercial Euralille
Source : Cliché Kebir B., 2012.

Euralille sera l'une des opérations phares du renouvellement urbain à Lille. S'y croisent enjeu économique et enjeu d'image à réhabiliter d'une métropole florissante et qui a connu le déclin de son industrie.

Véritable *Hub* de modes de transport ainsi qu'un important parc immobilier aménagés sur près de 130 hectares dont 12 hectares dédiés aux espaces verts, 30.000m² de bureaux pour l'implantation d'activités tertiaires supérieures (conseil, audit, banques, services financiers, assurances…) et près de 170.000 m² de commerces.



Tour du crédit Lyonnais et Gare Lille Europe
Source : Leroy H., 2008.



Euralille 2, Le Bois habité
Source: Dusapain & Leclerc, 2004, p.8.

Euralille 1 devient un haut lieu du tourisme d'affaires, hôtels (plus de 600 chambres), Palais des congrès et restaurants sont accessibles à pied depuis les deux gares TGV.

Euralille 2 poursuit l'ambition de métropolisation par un projet exceptionnel d'éco-quartier: *Le Bois habité*, promouvant l'habitat écologique.

modifier le tracé de la ligne TGV initialement prévue pour un arrêt en périphérie. Pour voir s'implanter cette nouvelle gare en centre-ville, les forces politiques et économiques de l'agglomération s'étaient mobilisées sous la bannière de l'association "TGV Gare de Lille", crée à l'initiative de P. Mauroy [Vermandel F., 1995]. Lille se retrouve ainsi au cœur d'un dispositif de transport unique reliant à faible distance de parcours les grandes capitales économiques et politiques européennes.

Sur une friche militaire de 70 hectares, jusque-là zone non aedificandi, le maire de Lille décide de lancer aux côtés de la nouvelle gare TGV un projet ambitieux : Euralille qui sera "*le témoin visible d'une métropole ressuscitée*" (Pierre Mauroy cité par Estienne I., Escudié E., 2008]. Une vaste opération de revalorisation est entreprise avec l'objectif de faire de Lille une grande métropole européenne en la dotant d'un centre moderne, une véritable "*Turbine tertiaire*" selon l'expression largement reprise de Pierre Mauroy [Lusson P., Gras P., 1994]. Le projet consistait à créer une nouvelle gare TGV à proximité immédiate de l'ancienne gare (rebaptisée Lilles Flandres) et du Vieux-Lille et à développer autour d'elle un puissant pôle tertiaire de bureaux et commerces ainsi que des programmes de logements et équipements, le tout associé à des gestes architecturaux audacieux donnant au projet une large visibilité (figure n°17).

Rem Koolhaas est choisi, en 1988, parmi 8 concepteurs lors d'une consultation sur simple description orale de ses idées, sans dessin ni maquette. La vision de l'architecte pour le *Master Plan* se fait de façon ostensible en rupture avec la tradition architecturale locale et le tissu urbain existant :

> "*Le projet Euralille a rendu possible une espèce de rupture avec l'urbanisme traditionnel. En matière d'urbanisme, on avait fait dans les années 70 et 80 une sorte de fixation sur la composition, la continuité, la cohérence…mais j'avais l'intuition qu'on pouvait ici essayer de définir de nouvelles conditions de coexistence entre deux univers urbains, sans chercher forcément à les lier par des références formelles ou une continuité psychologique"* [Koolhaas R., 1995].

La rupture est érigée en "*valeur centrale du projet*" [Tiano C., 2010] tant sur le plan esthétique et architectural que du point de vue de l'échelle. En créant un centre d'affaires à

proximité de la gare TGV Lille Europe et en nommant l'opération "Euralille", la ville revendique une situation de centralité européenne. Koolhaas prend le parti d'expressions formelles très fortes en affirmant la présence des infrastructures dont il exacerbe la présence par leur enchevêtrement (boulevard périphérique, voirie, métro, tramway, ligne TGV visible, parking…). Le parti architectural favorisant le choix des tours devait montrer que la page du déclin était tournée et que Lille entrait dans une nouvelle ère, celle du tertiaire, réussissant ainsi le pari du changement d'image d'une ville dépérissant sous l'effet de la crise à une métropole attractive développant les activités tertiaires et le tourisme d'affaires.

Le concept fonctionnel du pôle tertiaire d'Euralille repose sur l'idée de la rencontre des hubs des gares et un parc immobilier important, les entreprises souhaitant s'y implanter y trouveraient un accès facile tous les modes de transport collectif. Le tourisme d'affaires serait favorisé par la présence d'équipement tels quel Lille Grand Palais (palais des congrès) devant accueillir manifestations, séminaires et expositions, ainsi qu'un parc hôtelier 3 à 5 étoiles accessibles à pied depuis les deux gares TGV. La première phase du projet est lancée dès le début des années 1990 après une longue phase de concertation et de négociations. Le programme réalisé à Euralille 1 comporte en plus de la nouvelle gare TGV Lille Europe, le centre commercial Euralille (conçu par Jean Nouvel) et au pied duquel s'étend le parvis assurant la liaison avec la gare et surplombé d'un toit impressionnant laissant émerger 5 tours identiques abritant bureaux et lieux d'hébergement (hôtels, studios, résidences pour étudiants…). L'aménagement d'Euralille 1, occupant près de 90 ha, totalise une surface de plus 200.000 m² dédiés aux bureaux dont la tour du Crédit Lyonnais conçue par Christian de Portzamparc et qui chevauche la gare TGV, la tour Lille Europe, l'Atrium du World Trade Center disposé sur le flanc du centre commercial, mais aussi le parc Matisse bordé par le viaduc Le Corbusier et s'étendant sur 8 hectares: vaste jardin public dessiné par Gilles Clément, un parc réalisé sur les anciennes fortifications, articulant le vieux Lille au nouveau quartier moderne aux bâtiments de verre et de métal, il est une véritable plate-forme d'accueil des voyageurs sortant de la gare Euralille. L'offre culturelle y est assurée grâce à palais des congrès Lille grand Palais dessinée par Koolhaas et dont le programme (Palais de congrès, salle d'exposition, Zénith, salle de spectacle) ambitionne de conférer à la métropole lilloise un rayonnement international.

Dans l'aménagement d'Euralille 2, le parti pris de Rem Koolhaas pour la rupture et la coexistence d'entités différentes laisse place à une "*vision plus tempérée*" où d'autres concepts

comme "*féderer", "insérer", " solidariser"* [Vermandel F., 2008] sont les maîtres-mots du projet conçu par l'équipe Dusapin-Leclerc/TER :

> " *Euralille 2 correspond à un moment calme. Lors du lancement de la deuxième tranche les tours sont vides. La problématique est désormais différente. Après le grand geste, l'urbanisme démonstratif, il faut désormais réintégrer Euralille dans le processus de la ville normale*." [Leclercq, F., 2008, p.135].

Euralille 2 continue néanmoins à afficher des ambitions européennes en accueillant le siège du conseil régional du Nord-Pas-de-Calais, lequel confère au projet sa dimension régionale et renforce le rôle directionnel à la métropole lilloise. Le projet emblématique d'Euralille 2 est le Bois Habité construit sur les terrains de l'ancienne Foire, ce quartier d'habitat innovant allie diversité des formes et des typologies à la mixité programmatique dans une relation recherchée entre dimensions paysagère et urbaine en lien avec les préoccupations environnementales. Euralille 2 complète également la turbine tertiaire avec ces 90.000 m² de bureaux de la cité des affaires.

b-2 Les pôles d'excellence technologiques

L'ambition de la métropole lilloise de renforcer sa lisibilité et de dynamiser les quartiers en difficulté s'appuiera également sur une stratégie basée sur le modèle de *Clusters* comme vecteur de développement économique, la recherche et l'innovation étant considérées comme facteur de compétitivité et de développement territorial. Quatre pôles d'excellence complémentaires seront lancés selon des thématiques dédiées à la haute technologie et sur des sites qui leur sont propices. Là aussi le concept est à la fois simple et fort: les entreprises accueillies au niveau des clusters vont pourvoir y trouver un accès à des services qu'elles ne trouveraient pas ailleurs : études de marché, conseil en propriété intellectuelle, recherche de partenaires commerciaux, industriels ou scientifiques, accès à des équipements rares et onéreux de recherche favorisant le développement de jeunes entreprises, en somme une filière complète qui permet de les accueillir et de les faire se développer de les accompagner.

- **EuraTechnologies:**

Le pôle EuraTechnologies aura pour vocation de positionner la métropole lilloise au rang de leader européen dans le domaine des technologies de l'information et de la communication (TIC). Le pôle s'inscrit dans un projet de requalification des rives de la Haute

Deûle, un quartier au sud de Lille dont le tissu urbain résulte d'un développement industriel au XIXème siècle. Composé d'habitat ouvrier et d'usines en majorité en friche et dont la plus importante et la plus symbolique est l'Usine Le Blan-Lafont, ancienne filature de coton et de lin, fermée depuis 1983. Le site présente l'aspect de vastes terrains en déshérence souffrant de l'absence de continuité avec la ville et de lourdes contraintes. Mais la zone possède également des atouts essentiellement liés à la présence des stations de métro la reliant (même indirectement) au centre-ville et à la proximité de l'autoroute ainsi que les terrains en friche considérés comme un potentiel foncier important.

Une longue réflexion précède le projet EuraTechnologies avec presque 20 années de propositions de projets [Estienne I. Lorthiois E., Neff K., 2008]. En 1994, la LMCU (Lille Métropole Communauté Urbaine) rachète le foncier, convaincue alors que le site peut accueillir un projet exceptionnel. La transformation du site aura pour objectif d'accompagner l'implantation du pôle technologique par l'intégration de l'habitat écologique et de haute qualité environnementale ainsi que des commerces et équipements publics. Une place privilégiée sera accordée à l'aménagement des espaces verts et plans d'eau ainsi qu'au recours à une programmation et une réalisation prenant en compte les préoccupations environnementales et leurs récentes applications en matière d'écologie. Seront ainsi privilégiés les circulations douces, l'usage des énergies renouvelables et la récupération et le traitement des eaux de pluie pour leur utilisation locale.

La réhabilitation de l'Usine Le Blan-Lafont sera le point d'ancrage symbolique du projet, ce bâtiment industriel impressionnant par sa taille et son architecture typique en brique rouge se transforme d'ancien "château du textile" en "château du numérique". Par cette opération de reconversion, chargée de mémoire et perpétuant la présence du travail, la volonté était aussi elle de réhabiliter le lieu du travail dans le respect de l'histoire des habitants du quartier en majorité d'anciens salariés de l'usine. Il s'agissait alors de créer sur le site un parc d'activité d'échelon international offrant les conditions favorables à l'accueil de jeunes entreprises innovantes dans le domaine des TIC.

Aux côtés de l'Usine réhabilité en bureaux modulables (10.500 m²) et au pied de laquelle un vaste parvis de 35.000 m² sera aménagé pour mettre en scène le monument (figure n°18), un certain nombre d'équipement sont

Figure n°18. Le pôle d'excellence Euratechnologie.

L'ancienne filature Le Blan-Lafont réhabilitée pour accueillir le nouveau pôle des nouvelles technologies de l'information et de la communication avec l'ambition de positionner la métropole lilloise comme leader dans ce domaine.

C'est ainsi le lieu de travail qui est réhabilité sur la base du concept du cluster par un programme mixte pour le pôle EuraTechnologies. L'ancienne "*Cathédrale*" du textile recouvre sa "dignité" en redevenant à nouveau un lieu de production, une certaine "sacralisation" des "Temples" de l'industrie en déclin, acte hautement symbolique.

L'usine Leblan-Lafont réhabilitée.
L'ancien "château du textile" devient le "château du numérique "



Source : Cliché Kebir B., 2012.

L'intérieur de l'ancienne usine transformé en Atrium



Source : Cliché Kebir B., 2012.

Valorisation des voies et traitement des bords des canaux pour la requalification du site



Source : www.euratechnologies.com

Plan de réaménagement des Rives de la Haute-Deûle



Source : www.euratechnologies.com

prévus, ayant pour mission de favoriser l'émergence de projet TIC, d'accompagner les entreprises dans leur développement technologique, commercial et stratégique, en leur garantissant une offre immobilière adaptée, divers services, un environnement de qualité permettant la rencontre entre l'offre et la demande. Une assistance technique y est assurée, de l'idée de création d'entreprise : incubateur, de l'émergence des S*tart-up* : accélérateur, à la croissance d'entreprises : ruche d'entreprises, jusqu'au développement industriel. Cette assistance et expertise technique est complétée par une offre de formation notamment dans le domaine Recherche & Développement, plusieurs centres de formations et écoles viendront s'installer à EuraTechnologies. Le site accueille également une offre diversifié en habitat autour d'un éco-quartier (près de 600 logements) programmés dans un souci de mixité sociale et favorisant une mobilité douce et écologique et d'un programme mixte fait de services et équipements de proximité. L'opération vise également à requalifier la Deûle en réhabilitant la voie fluviale et en créant une gare d'eau tout en intégrant la présence de l'eau dans l'aménagement du site.

- **La zone de l'Union:**

A la jonction des trois villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, la zone de l'union est une ancienne place forte du textile nordiste, toujours habitée par un grand nombre de ses salariés, en majorité au chômage depuis la crise, et caractérisée par un forte imbrication entre friches industrielles et habitat dégradé. Dès les années 1970, l'union est frappée par le déclin industriel, les usines cessent leur activité et le site est peu à peu déserté. La navigation sur le canal de Roubaix s'arrête progressivement avant de s'arrêter au point qu'un projet de comblement est envisagé en vue d'y installer une autoroute urbaine. Plusieurs décennies ont été nécessaires pour dessiner les contours de ce nouveau quartier dynamique et exceptionnel.

L'enjeu pour le projet de l'Union était celui de l'équilibre à apporter au versant nord-est défavorisé de la métropole lilloise et celui de la transformation d'un territoire précaire et pollué en un moteur de renouvellement urbain basé sur l'excellence économique [Godefroy G., 2008]. En dépit des séquelles sociales et environnementales (notamment en terme de pollution), le site de l'Union présente des atouts dont le plus important est sa situation géographique (proximité de la Belgique) et sa desserte par tous les moyens de transport. Il s'agit ainsi de la reconquête et la reconversion de ce site de 80 hectares, à l'histoire emblématique, en un quartier mixte mêlant activités, logements, tertiaire, il constitue à ce titre le plus grand site de renouvellement urbain en France. Sur le plan économique, l'accent est

mis sur trois filières principales réparties sur les 11 secteurs du site: les textiles innovants, l'image et la distribution. Trois grands secteurs dominent l'aménagement du site dont la conception est confiée au cabinet d'architectes Robert & Reichen (figure n°19):

- Le secteur central, autrefois occupé par la gare marchandises de Roubaix, est dédié à la filière d'excellence des textiles innovants. Ce secteur accueille le Centre Européen des Textiles Innovants ou Intissés (CETI) qui se veut être à la fois une locomotive tertiaire et un pôle de recherche mais aussi de compétences industrielles sur les matériaux textiles avancés et techniques. Ce pôle regroupe des fonctions d'atelier pilote, de laboratoires d'essais et de centre de ressources pour les entreprises de la filière, permettant aux jeunes entreprises d'expérimenter et de mettre au point les textiles de demain.

- La Plaine Images est l'autre moteur tertiaire de ce pôle d'excellence, située sur le site de l'ancienne manufacture textile Vanoutryve, il s'agit d'une superficie de 4,5 hectares dédiés à la filière image-culture-médias. Le site accueille chaînes de télévision, studio de tournage, et entreprises dédiées aux métiers de l'image sous le même principe de ruche et hôtel d'entreprises qui prendront place dans d'anciens bâtiments industriels réhabilités.

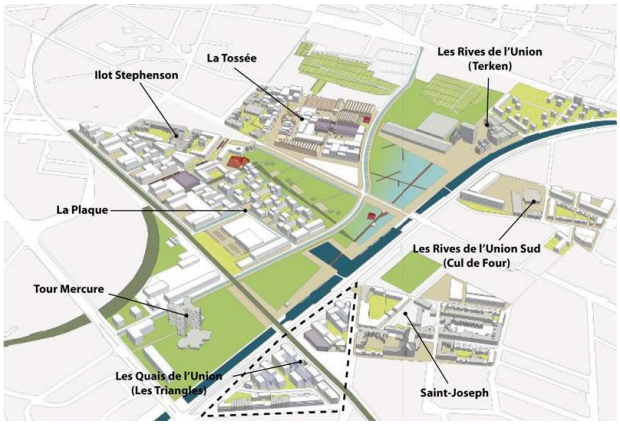
- Le site est aussi un projet pilote d'éco-quartier. S'intégrant dans la tradition qui caractérisait ces villes industrielles, il s'agissait de construire un véritable morceau de ville sur une friche industrielle où la majorité des installations ont été démolie. Le projet devait créer un nouvel espace de vie ou se rencontrent activités économiques, habitations et espaces publics, équipements et services, le tout dans une optique de développement durable.

Articuler le projet avec l'existant et répondre aux attentes de développement de l'emploi et de la qualité de vie pour la population locale, seront les lignes directrices du projet de renouvellement urbain de l'Union. A l'image désolante d'abandon et désuétude des friches industrielles succède dans ce projet une nouvelle façon d'habiter favorisant le *mieux vivre ensemble*. Qualité architecturale et environnementale seront à la base de la reconquête de l'espace public, assurant une gestion économe alternative de l'eau et de l'énergie, des modes de transport doux et l'intermodalité ainsi qu'un usage modéré de l'automobile en offrant un stationnement raisonné et mutualisé. Cette requalification urbaine de l'Union passe également par la reconquête du Canal de Roubaix qui est l'un des atouts du site et du projet. Autrefois élément fonctionnel, le Canal est réhabilité dans sa dimension paysagère et environnementale.

Figure n°19. Site de l'Union, Pôle "Image et textiles innovants".

La zone de l'Union, lourdement affectée par la désindustrialisation, engage son renouvellement par un projet de réhabilitation et de reconversion des friches industrielles pour de nouvelles activités tertiaires et un pôle image.

L'esprit du lieu est réinventé par l'implantation du Centre Européen pour le développement des Textiles Innovants (CETI).



Site de l'Union
Source : Robert & Reichen.fr



Le Centre Européen des Textile Innovants
Source : http://www.lillemetropole.fr/



L'ancien Peignage de la Tossée réhabilité accueille "la cité intégrée"
Source : http://www.lunion.org/



La Plaine image occupe l'ancienne friche Vanoutryve réhabilitée
Source : http://www.lunion.org/

Les espaces verts se développeront sur 10 hectares le long du Canal et un bassin de rétention des eaux pluviales permettra la récupération et la réutilisation des eaux de pluie. La reconversion de cet ancien site industriel a également nécessité une opération de dépollution des sols contaminés par les résidus de l'utilisation industrielle antérieure. Une méthodologie précise et des outils et des techniques nouvelles ont été mis au point pour assurer cette opération de traitement qui s'est fait in situ pour éviter de transférer les terres polluées vers d'autres lieux.

- **EuraSanté:**

Situé à proximité immédiate du centre hospitalier régionale universitaire au sud de Lille, le pôle EuraSanté est également pensé suivant le concept de *cluster* offrant aux entreprises innovantes dans le domaine de la biologie et de la santé un cadre adapté et un accompagnement sur le plan technique et juridique voire financier pour le développement de leur activité. Le parc EuraSanté vient compléter le site hospitalier et tente de relier les quartiers avoisinants, développés sans plan directeur, dans un schéma plus cohérent. En plus d'être économique, l'enjeu est aussi urbain et paysager. Le projet est conçu comme un espace de transition entre la ville dense au nord et le Parc de la Deûle au sud, avec pour objectif de tisser des liens entre les territoires morcelés de la proche périphérie lilloise. Il s'agit de redessiner les franges de la ville et d'en contrôler la croissance dans une démarche de haute qualité environnementale cherchant à valoriser les territoires riverains.

- **La Haute Borne:**

Située au niveau de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, l'Université des Sciences et Technologies de Lille (devenue l'Université Lille 1) rétrocède à la ville de Lille, au début des années 1980, certains terrains afin de créer le Parc Européen Scientifique de la Haute Borne, un pôle tourné vers les hautes technologies. L'idée était de développer des entreprises à proximité immédiate de l'université et de favoriser le contact entre laboratoires et entreprises. L'atout principal du site de la Haute Borne était sa desserte exceptionnelle en moyens de transports et l'existence de servies divers (hôtels, créchés, restaurants…). Conçu dans le même esprit de *Cluster* devant accueillir les jeunes entreprises innovantes, le site de la haute borne a également une vocation mixte, comprenant un secteur d'activités tertiaires (bureaux, laboratoires de recherche…) avec services aux salariés (résidences hôtelières, lieux de restauration…) et un secteur d'habitation, lequel réunit sur 9 hectares différents types

d'habitats reflétant l'objectif de la municipalité de compléter l'offre résidentielle de la ville nouvelle.

Grâce à cette stratégie de *Clusters*, la métropole lilloise réussit son pari d'inversion de l'image négative héritée des années de crise. La crise économique et ses conséquences sur le plan social et urbanistique mènent la réflexion quant au développement urbain à reconstruire l'économie sur de nouvelles valeurs où l'innovation devient une donnée essentielle dans cette recherche d'attractivité. A travers ces opérations qui font revivre le patrimoine industriel en l'ancrant dans la modernité et l'innovation, la mutation économique revêt essentiellement une dimension urbaine par la couture urbanistique des tissus revalorisés et intégrés dans un projet urbain et une architecture emblématiques. Le passage d'une économie de production à une économie de la connaissance et de services permet ainsi à la métropole de recouvrer un rayonnement que va accroitre l'offre culturelle dont elle se dotera désormais.

c. Culture et valorisation du patrimoine, leviers du renouvellement urbain

La prise de conscience de la valeur identitaire du patrimoine industriel a permis d'associer la culture au développement métropolitain lillois ainsi qu'au rayonnement et à l'attractivité recherchée dans ce processus de renouveau urbain. Ce patrimoine atypique et marqué par la désindustrialisation était au départ perçu comme symbole de souffrance, de vétusté voire d'insalubrité. En effet, après la crise du textile, de nombreuses usines avaient été détruites, notamment à Roubaix, pour faire oublier le pénible passé ouvrier. Une inversion de ce processus de dévalorisation et d'effacement de la mémoire négative a été amorcée par la suite avec le classement de la filature Motte-Bossut à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1978. Saisissant l'engouement de l'état pour la question des archives nationales, la région Nord-Pas-de-Calais fait valoir son potentiel historique lié à l'activité industrielle, commerciale et syndicale, ainsi que l'atout géographique indéniable dont elle dispose, combinaison qui lui permet d'être choisie comme région-pilote pour l'implantation du premier centre interrégional des archives du monde du travail. La municipalité de Roubaix propose alors, pour abriter ce nouveau projet, l'ancienne filature désaffectée et le site est retenu pour les qualités architecturales qu'il présente. La filature Motte-Bossut sera ainsi le premier bâtiment roubaisien à être reconverti, sa réhabilitation fût confiée à l'architecte Alain Sarfati [Thiery V., 2005].

Cette première opération de reconversion, ainsi que d'autres réalisées sur différents sites (dont la Filature Leblan au quartier Les Moulins au sud-est de Lille réhabilitée et reconvertie en logements et équipements publics par les architectes Robert & Reichen au début des années 1980) ont démontré la capacité de ces anciens bâtiments à s'adapter aux exigences d'un programme autre qu'industriel. La réintroduction d'une nouvelle activité permettait de conserver ces bâtiments délaissés en redonnant une seconde vie à ce patrimoine industriel reconnu en tant que tel. Comme dans une tentative de refus de l'échec, ces opérations avaient permis de reconstruire l'identité tout autant que de rendre leur fierté aux habitants stigmatisés par les effets négatifs de la crise. Outre la fonction tertiaire, ces bâtiments ont aussi accueillis des programmes originaux de lofts mais surtout des programmes culturels qui seront un véritable support pour le renouveau de la métropole.

La réhabilitation du patrimoine associée à la promotion de la culture va effectivement véhiculer une image positive attirant de fait les investissements économiques. Le schéma directeur de développement et d'urbanism (approuvé en 2002) considère, en effet, les activités culturelles comme "*une clé du processus de métropolisation et l'une de ses manifestations les plus sensibles*" les associant ainsi à l'entreprise de transformation de l'image du territoire et à son attractivité économique [Estienne I., Gregoris M., 2008]. Pour y arriver, Lille mise sur l'évementiel et le festif, sa nomination de "Capitale européenne de la culture" en 2004 consacre la mutation de la métropole et sert de révélateur de ce patrimoine à forte valeur symbolique. En effet, dans un contexte international de concurrence entre les villes et les territoires, ces évènements sont conçus comme de véritables "*outils de promotion*" [Gravari-Barbas M., et Sébastien Jacquot S., 2007], et sont sensés apporter aux villes un impact médiatique à travers un projet à haute valeur ajoutée et à fort potentiel d'image. L'évementiel est là également pour donner impulsion et légitimité pour la transformation des espaces en difficulté lesquels deviennent les espaces de l'évènement, il est donc aussi un vecteur de maîtrise de l'espace dont la légitimité est donnée par l'urgence par l'urgence qui caractérise la préparation de la manifestation.

L'évènement qui se déroulera sur trois saisons de l'année 2004 donnera un véritable élan culturel à la métropole en attirant près de 9 millions de visiteurs [Lille Horizon 2004, Indicateurs Lille 2004] qui y trouveront une offre culturelle enrichie et de qualité à travers différents lieux. L'évènementiel apporte alors un véritable élan culturel à la métropole lilloise, une véritable stratégie fût adoptée pour les six années de préparation et pour scénariser l'année

de manifestations puis pour pérenniser les retombées en matière de tourisme, d'attractivité économique et d'image internationale [Christine Liefooghe C., 2010]. La particularité de cet évènement à Lille tient en une forte mobilisation de toutes les instances administratives, politiques, économiques et culturelles concernées par cette manifestation à portée internationale, laquelle a été assurée grâce à une forte cohérence territoriale à différentes échelles mettant en collaboration les acteurs des villes de la métropole, de la région ainsi que des villes belges du versant transfrontalier.

Cette stratégie culturelle s'inscrit ainsi, en un sens plus large, dans une double vision européenne de compétition entre villes et de régénération physique, économique et sociale de la ville post-industrielle où la culture devient un vecteur majeur de métamorphose. C'est justement sur le thème de la métamorphose que sera orchestrée la manifestation culturelle pour l'année 2004 à Lille. La ville elle-même se donnera en spectacle au public multipliant les installations et proposant une nouvelle perception et une nouvelle vision de l'espace public transformé par la lumière, la couleur, l'image, des structures en décalage dans le temps et l'espace (figure n°20). Lille mettra en valeur son patrimoine architectural en offrant douze "*Maisons Folie*" (figure n°21), devenus les lieux phares de l'activité artistique. Ces maisons folies avaient pour vocation de donner une dimension métropolitaine à l'évènement, notamment par le choix d'implantation de ces lieux culturels disséminés à travers l'espace métropolitain, mais aussi et surtout de diffuser l'évènement Lille 2004 jusqu'au cœur des quartiers et de proposer des structures pérennes à l'expression artistique et culturelle. L'objectif était aussi celui de transformer l'image des quartiers paupérisés par le renouvellement de leur environnement urbain ce qui aurait pour effet d'entraînement de redynamiser l'économie locale. D'autres espaces seront également réhabilités et reconvertis en espaces culturels tel que le Tri Postal à proximité de la Gare Lille Flandres, l'ancienne garde marchandises Saint-Sauveur, l'Hospice Comtesse au cœur de Vieux Lille restauré et gentrifié, ou encore la piscine de Roubaix fermé pour des raisons de normes de sécurité et reconvertie après réhabilitation en Musée de la Piscine qui donne aujourd'hui son rayonnement à la ville de Roubaix.

Euphorie et effervescence caractériseront l'évènement Lille 2004 et vont permettre de projeter la ville dans un état de liesse quasi continu durant l'évènement dense en expositions, manifestations en tous genres, fêtes et transformations qui vont connaitre un engouement particulier de la part d'un public venu de toute l'Europe.

Figure n°20. Lille Capitale Européenne de la culture 2004.



Mise en Lumière de La Gare Lille Flandres
Source : www.nordmag.com



Reconversion de l'ancienne Gare marchandises Saint-Sauveur en espaces de loisirs
Source : www.danieljanicot.wordpress.com



La forêt suspendue sur la *Grande Place*
Source: www.nordmag.com





La piscine de Roubaix, désaffectée pour des raisons de normes de sécurité, est reconvertie en musée, le bâtiment de style art-déco conserve son âme tout en s'adaptant à la nouvelle fonction muséale, un fond sonore y rappelle la présence de l'eau. Source : Clichés Kebir B., 2009.

Figure n°21. Les "Maisons Folies". Reconversion de friches industrielles en lieux dédiés à la culture.

Maison Folie Wazemmes

L'ancienne filature Lelecrc réhabilitée propose une activité culturelle intense. L'équipe d'architectes néerlandais NOX/Lars Spuybroek y insère une façade ornée d'une peau métallique scintillante.





Maison Folie Moulins

Située au sud de Lille et plus proche du quartier et des familles, l'ancienne brasserie-malterie réhabilitée propose une offre culturelle orientée particulièrement à la petite enfance.





La Condition Publique

La réhabilitation de ce bâtiment emblématique de l'architecture industrielle roubaisienne, de grande valeur patrimoniale, est un véritable moment de réflexion sur la question de la conservation.





Source: Clichés Kebir B., 2012.

Des retombées économiques importantes ont pu être dénombrées en termes de fréquentation touristique où l'hôtellerie a été une grande bénéficiaire, l'évènement a également été générateur d'emplois directs dans le secteur culturel, de la restauration, la métropole connaîtra aussi une grande affluence sur différents moyens de transport en communs mis à disposition en fonction de la programmation culturelle et des lieux de manifestations. Au-delà de 2004, Lille saura pérenniser cette dynamique par une suite de programmation culturelle baptisée Lille 3000, se projetant dans le troisième millénaire, et présentée par trois thématiques fortes tous les trois ans : *Bombaysers* de Lille en 2006 sur le thème de l'Inde, *Europe XXL* en 2009 sur le thème de l'Europe de l'est pour fêter la chute du mur de Berlin, puis *Fantastic* qui s'est déroulé d'octobre 2012 à janvier 2013 sur le thème de l'étrange et de la réalité sublimée. En dépit des critiques portées à ces derniers évènements notamment en termes de dépenses budgétaires, ils n'en restent pas moins la continuité de cet élan qui continue de favoriser une image positive à la métropole lilloise.

d. Apports et atouts de l'expérience lilloise

- Forte mobilisation des acteurs :

  L'expérience lilloise présente la particularité d'avoir connu une véritable adhésion des différents acteurs à un référentiel commun d'objectifs et de valeurs. Cela a été porté par la production d'un discours nouveau comme expression d'une stratégie et d'un consensus métropolitain et mettant en place une gouvernance de projet avec une forte mobilisation de la société civile [Paris D., 2008 a].

- Cohésion territoriale et intégration des différentes échelles de l'aire métropolitaine à celle du quartier :

  La réussite du projet lillois tient également à la solidarité entre les communes formant la Communauté Urbaine de Lille (CUDL) rebaptisée Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU) et à nouvelle configuration du territoire de l'agglomération qui transcende les anciens clivages et antagonismes internes à travers un nouveau discours de solidarité métropolitaine **[**Paris D., 2008 b].

- Les SEM, outil du Renouvellement Urbain :

  Les Sociétés d'Économie Mixte seront créées en effet comme l'outil de maitrise d'ouvrage des projets de Renouvellement urbain. Quatre société seront créées dont la SAEM, Société Anonyme d'Economie Mixte Euralille, constitué d'une équipe de professionnels de l'aménagement, sera l'outil d'aménagement du projet Euralille. Ses principales missions techniques seront :

  -la conception des projets

  - la planification

  - les acquisitions foncières

  - la commercialisation des droits à construire

  - la réalisation et la coordination des équipements publics

  La SAEM offre également le cadre de coordination et de communication avec les différents partenaires publics et privés des projets qu'elle développe, mais aussi de concertation et d'information de la société civile.

- Aménagement prenant en compte les particularités de chaque site à part mais dans une réflexion cohérente du développement de toute l'agglomération lilloise.

- Adhésion de la population au projet de renouvellement urbain (APU atelier électrique ilot Stephenson) la participation devenant le maître-mot et l'outil de gouvernance (assises de l'Union, processus participatif, charte de participation), "*la mise en place d'une gouvernance de projet témoignant de la mobilisation de la société civile*" [Paris, 2008/ POPSU].

3.1.3 L'IBA Emscher Park, le renouvellement par une stratégie paysagère

L'opération de réhabilitation de la vallée de l'Emscher, dans la région sinistrée de la Ruhr en Allemagne, plus connue sous le nom de l'IBA Emscher Park, a été réalisée durant la décennie 1989-1999. Cette opération représente un modèle de renouvellement urbain par l'originalité et l'efficacité de sa démarche, l'échelle de son territoire ainsi que par la force de sa conceptualisation. Il s'agit d'une initiative gouvernementale visant à une régénération économique, écologique, sociale et culturelle d'une région dégradée. Pour cela, une démarche novatrice et une philosophie avant-gardiste allaient être adoptées.

La région de la Ruhr est située dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie à l'ouest de l'Allemagne. C'est une conurbation dense de près de 5millions d'habitants, s'étirant sur près de 130 km d'est en ouest et sur 60 km du nord au sud, regroupant, entre autres, les villes de Duisbourg, Oberhausen, Bottrop, Essen, Bochum, Dortmund. La Ruhr constitue la plus grande concentration industrielle d'Europe, industrie lourde de sidérurgie et mines de charbon en étaient le moteur de développement économique et urbain jusqu'au déclin causé par le nouvel ordre économique mondial, la désindustrialisation ayant fait suite à l'utilisation croissante de produits pétroliers et le recours massif aux matières premières importées. La situation économique des bassins houliers s'en trouve profondément modifiée, les fermetures de mines se succèdent dans les années 1980 après près d'un siècle et demi d'industrialisation et de progrès technique. La prospérité mythique de la Ruhr "*s'est inexorablement muée en marasme économique sous l'effet de la désindustrialisation progressive apparue après le déclin de l'acier et du charbon"* [Hoyet J.M., 1997].

De 1980 à 1990, les friches et les bâtiments industriels laissés à l'abandon témoignaient de la fin du mythe de la richesse générée par l'industrie lourde. L'exploitation intensive des ressources laisse une nature transformée, contaminée et polluée notamment sur la rivière de l'Emscher devenue un vaste égout à ciel ouvert. Mines, cokeries, hauts fourneaux caractérisant le paysage de la Ruhr offrent l'image désolante d'une région en décroissance démographique et paupérisée par le chômage. C'est dans ce contexte de crise économique, sociale et écologique que sera réfléchie la démarche particulière de l'IBA Emscher Park. Là où d'autres feront le choix d'une éradication totale des anciennes installations industrielles abandonnées, la Ruhr va entreprendre un projet de renouvellement urbain global à partir des délaissés stigmatisés de son passé industriel.

a. L'IBA Emscher Park, une démarche, une philosophie

Afin de saisir la particularité de ce projet de renouvellement, il est nécessaire de l'appréhender à travers trois concepts-clé que sont:

- l'IBA en tant que démarche innovante et spécifique,
- le concept de rénovation douce qui a émergé à la suite des luttes urbaines à Berlin-ouest au début des années 1980,
- puis celui de la mutation sans croissance (*change without growth*) comme philosophie sous-jacente à ce projet.

Concept propre à l'Allemagne, l'IBA ou "*Internationale Bauausstellung*", dont le sens littéral en allemand signifie exposition internationale d'architecture, est un instrument innovant de planification et de développement urbain. L'IBA n'est pas une simple exposition culturelle à vocation internationale mais relève plutôt d'une démarche architecturale et urbaine innovante que l'Allemagne a créé pour répondre à certaines de ses problématiques urbaines. C'est un évènement hors du quotidien, une exposition qui n'est pas conçue dans l'unique but d'exhiber les prouesses en architecture mais pour tenir lieu de programmes d'innovations, une sorte de laboratoire à durée déterminée durant lequel des idées sont débattues en vue de répondre à une problématique, le plus souvent, à dimension internationale, ce qui la rend transposable à d'autres villes. L'IBA est conçue en tant que "format" de conception d'un processus de changement pour un territoire donné dont la taille varie, elle existe à travers une structure légère et flexible dont l'existence est limitée dans le temps et dont la tâche est d'apporter sa contribution au développement de la zone en question par des projets ciblés selon une stratégie spécifique. En somme, les IBA représentent pour les territoires qui les accueillent des plateformes d'expérimentation grandeur nature.

La première IBA remonte à 1901 à Darmstadt, celle de Berlin durant la période entre 1984-1987 porte en elle les germes de la réflexion autour de la question du renouvellement urbain, mettant en avant un urbanisme opposé à la table rase ce qui servira de fondement au travail mené dans les années 1990. Sur fond de mouvements contestataires populaires et alternatifs, notamment dans le quartier emblématique de Kreuzberg, partiellement rasé, la politique urbaine ouest-berlinoise passe de la "*rénovation au couteau*" (*Kahlschlagsanierung*) [CUNY.C, 2010] à ce qui va être appelé la "rénovation douce", un concept né dans cette conjoncture de contestation de l'idéologie urbaine de la démolition et de l'urbanisme des années 1960-1970. L'idée s'attachait à la réparation de l'existant et sa réinsertion dans un cadre urbain qui deviendrait l'objet d'un plus grand soin. Avec l'IBA Berlin qui a attiré des architectes, urbanistes et sociologues étrangers à la recherche d'alternatives, l'Allemagne introduisait un instrument de planification et d'aménagement urbain permettant d'impulser des idées novatrices.

En 1989, le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie décide de faire bénéficier la région de la Ruhr d'une IBA pour une durée exceptionnelle de dix années. La thématique de cette IBA exceptionnelle est exposée lors de la Biennale de l'Architecture à Venise en 1996 sous le thème singulier du "*Changement sans croissance*" (*change without growth*) en partant de

l'hypothèse qu'une "*croissance régulière fondée sur la multiplication des mêmes ressources était par nature limitée*" et que "*le nouveau modèle de développement devrait être plus fortement axé sur les valeurs du développement durable, du recyclage, de la qualité des constructions et de l'environnement*" [Reicher Ch., Dalheimer A., 2008, p.8]**,** consacrant par là une philosophie nouvelle qui transcende le chaos du déclin pour en faire le point de départ de la mutation, laquelle devra puiser dans les ressources intrinsèques afin de promouvoir un nouveau "*modèle de développement*" [Moiroux F., 2010]. C'est aussi la volonté de ne pas "*rajouter à la surabondance et d'utiliser ce qui existe déjà; sans croissance, ne rien construire de neuf tant que les anciens bâtiments restent vides*" [Ganser K., 2000]. L'IBA Emscher Park interroge ainsi la capacité d'un territoire en crise et en décroissance aussi bien économique que démographique, à se renouveler et à créer de nouvelles richesses, une nouvelle identité sans faire table rase du passé.

Un personnage clé sera à l'origine de cette réflexion: Karl Ganser, professeur de Géographie à l'Université Technique de Munich et travaillant au service d'urbanisme du Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. En 1986, les mines et cokerie de Zollverein à Essen, composées de 12 puits d'extraction et de bâtiments datant des années 1930, ferment leurs portes définitivement, cet énorme complexe industriel est alors voué au démantèlement. Karl Ganser arrive à convaincre Christoph Zöpel, alors ministre de la planification et des transports du même Land, d'empêcher la démolition de ce site car cela présenterait une véritable perte d'un patrimoine culturel. C'est sur la base de cet appel que sera lancé le coup d'envoi de l'IBA Emscher Park par l'obtention, en 1987, de l'accord du Land pour sa création et son financement.

L'IBA Emscher Park concernera plus précisément la vallée de l'Emscher, une zone qui s'étend sur 70 km de long et 15 km de large, soit 320 km² au total, considérée comme la partie la plus délicate à traiter du territoire de la Ruhr, ses indicateurs sociaux et économiques étant à l'époque particulièrement dramatiques. Plutôt que d'adopter des plans, Karl Ganser défend l'idée de projets portés par une stratégie qui invente une nouvelle règle de jeu "*pour traiter une richesse que nous sommes les seuls à posséder: nous avons notre paysage, le plus surprenant qui soit, la friche, la forêt vierge dans la ville; nous avons nos cathédrales, les hauts fourneaux. Les mettre en valeur ne coûte pas cher – nous sommes pauvres et il nous faut obtenir beaucoup d'effets avec peu de moyens, en pariant que ces transformation vont*

bouleverser les mentalités" explique Ganser à qui va être confiée la mission de diriger l'IBA [Ganser K, 2000]. Car il s'agissait bien d'un changement de regard porté sur un paysage sinistré pour lequel il fallait construire une nouvelle image. C'est aussi l'urbanisme comme discipline qui passait d'une démarche de résolution de problèmes à un urbanisme "*d'attention portée au patrimoine existant et aux populations concernées*" tel que le préconisent Ganser et Sieverts suggérant ainsi un urbanisme *incrémental* ou *d'acupuncture*, préférant des actions maîtrisables à court terme aux programmes à long terme et à la planification hiérarchisée et sectorielle [Lefevre P., 2008].

Le projet de reconversion de la Ruhr, visant à transformer cette région stigmatisée par l'histoire industrielle, sera porté par une démarche exceptionnelle et une philosophie dont les valeurs sont:

- le passé comme levier, il s'agit d'assumer son héritage industriel au lieu de tourner le dos au passé, lequel sera au contraire valorisé. Le projet s'appuie ainsi sur les racines locales et les ressources laissées par les activités passées.

- un changement d'image qui passe par l'art et la culture, le passage d'un territoire productif à un territoire créatif par une remise en culture des friches afin de leur donner un nouveau sens.

- une volonté écologique marquée, le changement d'image prend source dans la transformation d'un territoire "noir" " (houille, charbon) en un territoire "vert" en démontrant la pertinence de l'écologie sur les plans esthétiques et économiques.

- Un effort particulier axé sur la qualité des projets, afin d'assurer la mise en application des concepts précédents, le principe de qualité sera un enjeu transversal dans tous les domaines concernés aussi bien en termes de qualité architecturale, d'efficacité des réseaux, de création imaginative des paysages qu'en termes d'engagement local, de partenariats ou de mise en œuvre de procédures particulières.

- Un rapport particulier au temps et à l'espace: le temps est appréhendé sous différentes facettes, d'une part la durée limité à une décennie pour la réalisation des projets, puis le long terme où les effets indirects escomptés pourraient faire muter ce territoire mais aussi le temps long nécessaire pour changer le regard et faire évoluer les mentalités. Quant à l'enjeu spatial, il se décline aussi sous différentes échelles en interaction tant pour réflexion que pour l'action, le niveau du territoire dans sa globalité et le niveau d'action plus local et facilement lisible par la population.

b. Du territoire en déclin au paysage renouvelé

La thématique adoptée est celle d'un parc comme thème fédérateur, laissant la nature reprendre ses droits et "*faire ce qu'elle veut sur les anciennes surfaces industrielles*" [Ganser K., 2000], avec l'idée avant-gardiste de conserver les bâtiments industriels sans prévoir d'usage précis pour toutes les installations ni leur restauration immédiate, pariant sur le changement de regard qui apporterait de la valeur aux yeux des habitants; pari d'ailleurs gagné car un nouveau tourisme s'est développé qui s'est intéressé à cette nouvelle culture industrielle. La dimension culturelle constitue le point d'ancrage à ce changement dans la démarche de l'IBA Emscher Park pour construire une nouvelle identité mêlant nature et culture industrielle. L'art contemporain fait alors figure de levier pour transformer les symboles de l'ère industrielle en des objets d'art qui au fur et à mesure vont prendre également une valeur économique.

L'idée du parc symbolise la dimension écologique du projet global, non pas dans le sens commun d'un parc mais dans une combinaison de parcs de loisirs, parcs scientifiques et industriels. Sur la base de ces réflexions, près de 120 projets vont être initiés dans la vallée de l'Emscher selon les thématiques suivantes :

- La reconstruction du paysage
- La restauration du système fluvial
- Le patrimoine industriel comme vecteur culturel
- Travailler et habiter dans le parc

b.1 La reconstruction du paysage :

L'aménagement du parc paysager de l'Emscher est le projet directeur de l'IBA, il a permis d'ouvrir une nouvelle voie pour présenter le paysage urbain de la Ruhr sous un nouvel éclairage. Dans ce paysage où coexistent de nombreuses friches industrielles, décharges et déchets toxiques, un chapelet de villes constituant un territoire diffus et micacé par un réseau dense d'infrastructures, l'idée fédératrice du parc devait réintroduire une attractivité paysagère et une certaine rationalité urbanistique. Le parc, qui traverse la Ruhr d'est en ouest, est composé de multiples surfaces allant de 30 à 200 hectares sur un total de 320 km². La nature ne devait plus être y perçu avec dédain mais reconsidérée et mise en valeur pour créer un attrait paysager à la région. Pour y arriver, les actions sont envisagées à trois différentes échelles (figure n°22):

- La trame verte aménagée le long de la rivière de l'Emscher sur 70 km: un véritable axe fédérateur donnant une lisibilité à la région à travers une coulée verte qui permettrait aux habitants de retrouver lien avec la nature et la rivière. Ce grand projet paysager se veut ouvert au public (cheminements pédestres, pistes cyclables, multiplicité des usages…) mais il s'inscrit aussi dans vision et une volonté métropolitaine en mettant en phase les composantes urbaines de ce territoires et leur conférant une identité commune.

- Cette trame est combinée à un système transversal composé de sept couloirs verts traversant, ces couloirs sont conçus à une échelle régionale regroupant 3 à 5 agglomérations permettant la revalorisation et la différenciation selon les spécificités plus régionales.

- puis à une échelle plus locale, un nombre important de projets ciblés qui se déclinent selon différentes thématiques.

b.2 La restauration écologique du système fluvial de l'Emscher:

Un travail de fond est effectué sur tout le bassin versant de l'Emscher fortement pollué par les eaux industrielles et usagées. Ce travail de requalification de la rivière se fera grâce à la création de nouvelles stations d'épuration, l'installation de système d'égouttage, une valorisation des eaux de pluie ainsi que la renaturation des berges. Un véritable réseau de

promenades pédestres et pistes cyclables, combinés à la réhabilitation des friches, a été mis en place pour revaloriser l'Emscher.

b.3 Le patrimoine industriel comme vecteur culturel

Acceptant le principe d'un impact économique différé, et considérant que le regain de fierté et de l'auto-estime étaient la condition d'une nouvelle attractivité, L'Emscher Park crée et thématise le concept de "*culture industrielle*" [Reicher, Dalheimer, 2008, p.264] comme l'élément central de l'identité régionale du bassin de la Ruhr. Les installations industrielles désaffectées, qui par le passé étaient assimilés au malheur de la région, considérées seulement comme de la ferraille, recouvrent dès lors une valeur patrimoniale et abritent des évènements artistiques, culturels de niveau international (figure n°23). L'inscription, en 2001, au patrimoine mondial de l'UNESCO de la mine de Zollverein marque le début de cette reconnaissance du patrimoine industriel, le chevalement d'extraction de la mine devient même l'emblème international de la région[4]. Cette reconnaissance est suivie d'un intérêt croissant de la part d'historiens, conservateurs, et autres spécialistes de l'histoire industrielle pour la qualité et la particularité de l'époque industrielle. Avec l'aide de ces derniers, les structures industrielles sont visitées et évaluées afin d'être listées comme monument à portée historique dès le jour de leur fermeture, rendant ainsi leur destruction impossible par leur propriétaire.

L'IBA fait ainsi du patrimoine industriel un véritable moteur de développement comptant sur l'apport des artistes pour la mise en valeur des friches, ainsi que l'initiative de la société civile à travers les associations qui ont contribué efficacement au recensement et à la collecte d'archives et autres sources historiques tout autant qu'à la réhabilitation.

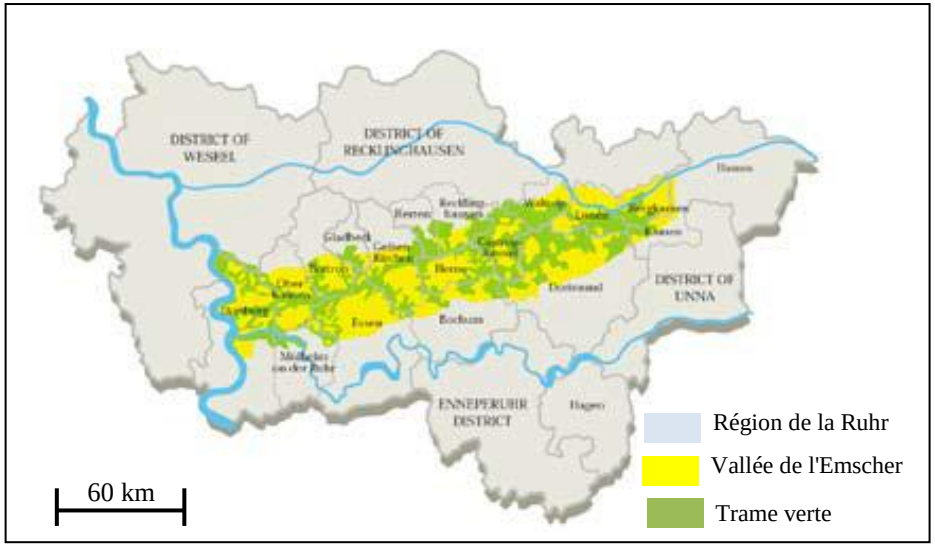
b.4 Travailler et habiter dans le parc

Le principe des projets inscrits sous la thématique "Travailler dans le Parc" vise à attirer de nouvelles entreprises créatrices d'emploi en développant des lieux de travail de haute qualité. Afin d'assurer à nouveau de l'attractivité à la région et relancer son économie, des parcs d'activités industriels, tertiaires ou scientifiques sont créées avec la volonté d'intégrer la qualité architecturale et urbaine et la prise en compte des considérations écologiques. Une série d'une vingtaine de projets, dont dix-sept consacrées à des centres

[4] Notamment à l'occasion de la manifestation internationale "la Ruhr capitale européenne de la culture" en 2010.

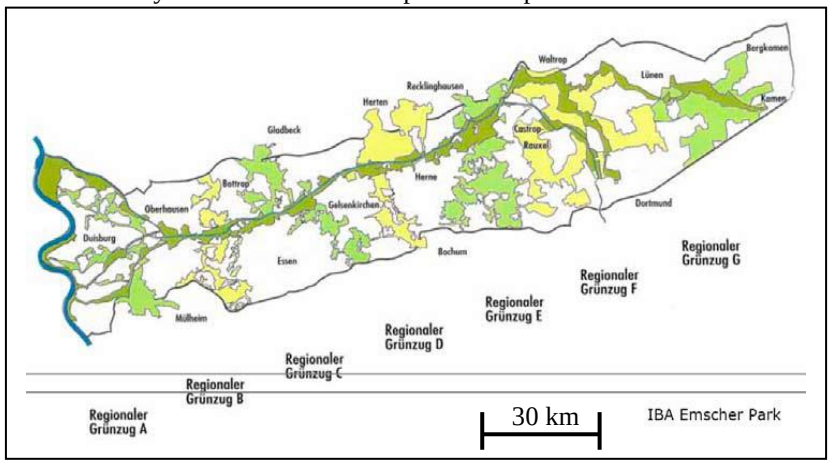
Figure n°22. Trames du paysage renouvelé dans l'Emscher Park.

La trame verte traversant la vallée de la Ruhr d'est en ouest et longeant la rivière de l'Emscher sur 70 km.

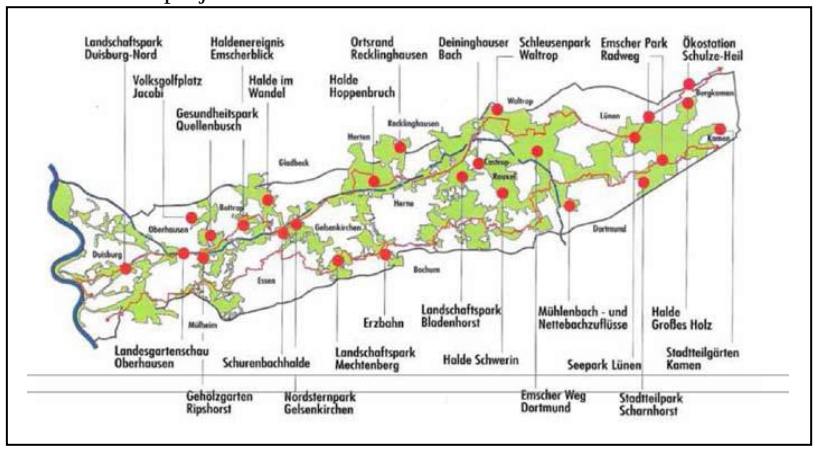


Le thème du parc est retenu comme élément fédérateur du projet de régénération de la vallée de l'Emscher. La réhabilitation du paysage naturel devient le catalyseur et le fond sur lequel vont s'esquisser une série de projets à portée économique et sociale. La trame verte aura pour rôle de donner une lisibilité à ce territoire ainsi qu'une cohérence aux interventions ponctuelles via une mise en réseau des projets par le développement de parcours thématiques. Le principe adopté est celui de l'impact économique différé [Ganser K., 2008], la reconstruction du paysage devant amorcer un changement de regard sur la région sinistrée et apporter un regain de fierté pour les habitants.

Le système transversal composé des sept couloirs verts.



Une série de projets localisés sur la coulée verte du Parc de l'Emscher.



Source : www.urbalyon.org/AffichePDF/1534

Figure n°23. Reconversion des installations industrielles en espaces culturels.

Cokerie de Zollverein
Les anciennes installations industrielles reconverties en lieu culturel accueillant un large public.

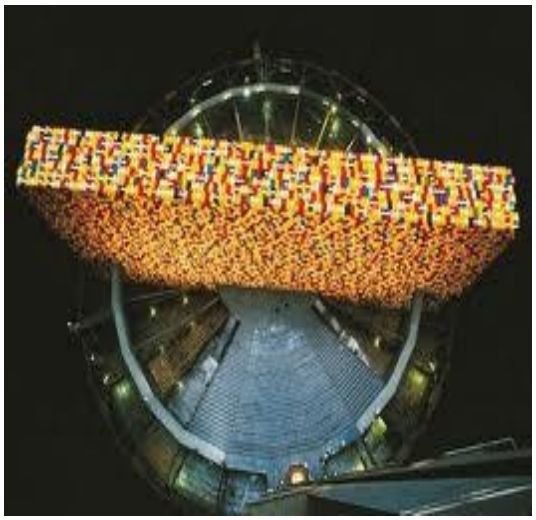


Parc de Duisbourg
Mise en lumière de bâtiments industriels par l'architecte anglais Jonathan Park. Travail artistique créatif et imaginatif qui valorise le patrimoine industriel.



Le Gazomètre d'Oberhausen
Transformé en lieu d'exposition, son toit haut de 117,5m devient un belvédère offrant un panorama sur la vallée. La spectaculaire installation des artistes Christo et Jeanne-Claude orne l'arrière-plan de la scène au fond de l'édifice.





Source: Agence d'Urbanisme pour le développement de l'Agglomération Lyonnaise, 2008.

technologiques, associe nouveaux bâtiments de verre et d'acier aux anciennes constructions industrielles.

Il s'agissait également de créer de nouveaux lieux et de nouveaux types de travail, une nouvelle économie est inventée sur la base des nouvelles technologies en rapport avec l'écologie. La réalisation de ces lieux était basée sur l'idée de ne plus consommer d'espace et d'utiliser ce qui existe. Pépinière d'entreprises et pôles d'avenir, occupant les friches désaffectées, devaient offrir diverses prestations pour faciliter la création et l'installation d'entreprises innovantes et hautement qualifiées.

Les stratégies d'aménagement stimulant la créativité et la reconversion de sites industriels emblématiques ont encouragé l'insertion de nouvelles fonctions au sein des friches. Ainsi, sur le plan économique, l'IBA réussit à favoriser l'implantation de nouvelles industries innovantes et respectueuses de l'environnement, mais également l'expansion des différents secteurs: le commerce, les services, les loisirs, l'industrie du jeu, les activités scientifiques. Dix sièges sociaux des cent plus grandes entreprises allemandes étaient venus s'implanter dans la Vallée de L'Emscher [Frérot O., 2008].

Cette relance économique ne pouvait être pensée sans la volonté de renverser la tendance à la décroissance démographique. L'attractivité économique était ainsi conjuguée à l'attractivité résidentielle, le changement d'image était dès lors décisif. Habiter dans le parc est le thème complémentaire à cette vision économique pour lequel de grands efforts ont été fournis pour une offre de logement de qualité. Des projets de rénovation d'anciennes cités ouvrières ont permis de moderniser près de 3000 logements existants, 2500 autres neufs seront construits également dans le respect des critères écologiques. L'autoconstruction est aussi encouragée sur des terrains délaissés par l'industrie car basée sur un principe réduisant la consommation d'espace, les nouvelles constructions recherchant des points d'appui sur les centralités pour créer des polarités (autour des gares, centres-villes…).

c. L'IBA, une ingénierie du projet

La démarche et le processus de mise en œuvre du projet IBA Emscher Park procède par une stratégie de projets ciblés se démarquant d'une politique d'aménagement urbain traditionnel et en rupture avec la logique de planification hiérarchisée et sectorielle. La rationalité du projet et de sa procédure, qui devait être assimilée par tous les acteurs

impliqués, devait aussi stimuler des projets répondant localement à des objectifs d'aménagement régionaux. En effet, et dès le départ, Karl Ganser conçoit que le changement dont a besoin la région de la Ruhr ne peut se réaliser de manière efficace que s'il s'inscrit dans un schéma de cohérence à l'échelle de toute la région.

c.1 Une gouvernance métropolitaine:

Un schéma de gouvernance métropolitaine est ainsi mis en place mettant en coordination les différents acteurs et spécifiant les tâches de chacun. La structure ayant permis la réalisation du projet sur dix ans est composée de la coordination de collectivités territoriales (Le Land, les communes, le KVR), la structure de l'IBA, d'outils d'aménagement (LEG et Grundstücksfond), et les partenaires privés (figure n° 24) :

- **Le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie:** est l'état fédéral qui détient l'IBA, accorde les subventions et possède toutes les clés de cette gouvernance.

- **L'IBA**: c'est une société à responsabilité limité (SARL), crée en 1989 pour une durée de dix ans. Cette structure ne possède qu'un fond de fonctionnement accordé par le Land, et fonctionne en tant que groupe d'expertise au service des projets. elle a pour principales missions:
  - Conseil, animation, médiation, entre les différents acteurs du projet: Lorsque le projet est retenu selon les exigences de qualité, l'IBA apporte l'expertise et l'aide à la préparation des dossiers de subvention et des appels d'offres et concours d'architectes. L'IBA peut également suggérer des projets et des idées aux maîtres-d 'ouvrage
  - La mise en réseau de tous les sites d'intervention
  - Suivi des projets

  L'IBA possède son propre comité directoire composé d'élus et de représentants locaux à savoir :
  - Le président de l'IBA
  - Représentants du Land, des villes, du monde économique, des syndicats, des architectes et des associations

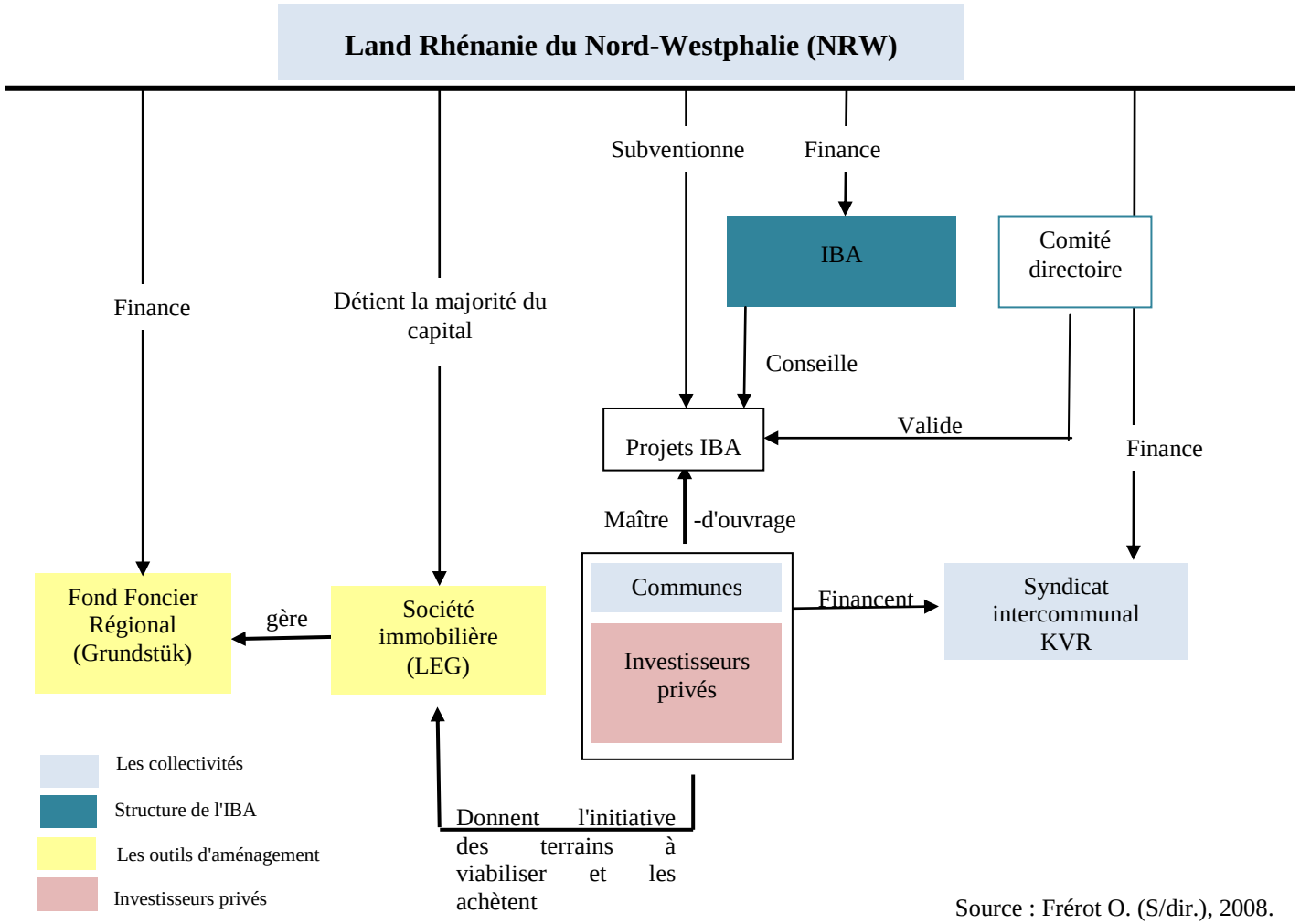
- **Les Communes et investisseurs privés** : auxquels revient l'initiative du projet en tant que maître-d'ouvrage et restent responsables du projet malgré le dispositif IBA

- **Les KVR** : il s'agit d'un syndicat intercommunal qui associe les 17 communes de l'Emscher Park, sa mission est celle de coordinateur du parc paysager de l'Emscher notamment pour la réalisation des sept couloirs verts

- **La Société d'Aménagement et le Fond Foncier Régional**: il s'agit de deux outils complémentaires mais distincts : un aménageur et un fonds de portage foncier. La Société d'Aménagement (LEG pour *Landes Entwicklungs Gesellschaft*, équivalent des SEM françaises) est une société de droit privé dont le Land détient la majorité du capital. Elle a pour mission de gérer le Fond Régional Foncier (Grundstücksfond), lequel procède à l'achat de terrains délaissés par leurs activités antérieures, effectue les travaux de démolition, de dépollution et de viabilisation nécessaire puis les commercialise

La stratégie adoptée est en premier lieu rédigée par le Land sous forme de Mémorandum distribué aux acteurs locaux, ce document comprend un diagnostic complet et les éléments de réponse imaginés par l'IBA. C'est à partir de ce document qu'un très large appel à projets sera diffusé, près de 500 réponses vont être reçues parmi lesquelles 120 projets seront retenus selon des critères de qualité préalablement établis permettent d'évaluer chaque projet. L'appel à idées de 1988 était ouvert à tous, y compris les associations citoyennes et syndicales, des groupes d'ouvriers ont parfois proposé de nouvelles activités à réaliser sur leur ancien lieu de travail. Une fois les projets retenus, les concours sont lancés pour l'étude, des concours qui ne sont pas organisé de manière traditionnelle, ils ne sont pas compétitifs mais coopératifs, faisant appel à des équipes pluridisciplinaires qui organisent des séminaires à proximité du site afin de mieux comprendre les problématiques posées et répondre à l'identité du site en question. Pour garantir le niveau de qualité souhaité dans les enjeux premiers de l'IBA, les concours sont internationaux ou au moins nationaux, faisant appel à plusieurs architectes, paysagistes ou urbanistes, permettant ainsi de garantir la créativité souhaitée pour ces projets.

Figure n°24. Schéma de gouvernance métropolitaine de l'IBA Emscher Park.



Source : Frérot O. (S/dir.), 2008.

c.2 Partenariat avec les investisseurs privés :

L'enjeu économique pour l'IBA Emscher parc était aussi primordial dans une zone où les entreprises fermaient une à une laissant beaucoup de chômage derrière elles. La stratégie adoptée était de faire agir la puissance publique sans laisser les investisseurs privés en marge du projet, considérés comme véritables acteurs et garants de l'avenir économique de la région. Les investisseurs privés sont donc associés aux différents projets en amont aux côtés des communes lesquelles garantissaient par-là une association au monde économique ainsi qu'une source de financement. Le partenariat avec l'acteur privé se traduisait également par l'achat d'espaces dédiés au travail (exemple: bureaux d'entreprises), par le biais du mécénat notamment des œuvres du Land Art, ou par participation aux frais de maintenance comme c'est le cas pour la réhabilitation du Gazomètre d'Oberhausen et la reconversion de son fond en halle d'exposition.

c.3 Appropriation collective du projet :

Si le projet est entamé par l'initiative étatique (le Land étant un état fédéral), les communes restent la matrice essentielle pour la réflexion, la conception, la réalisation et le suivi des projets. Les communes, par le biais de leur représentation dans le comité directoire de l'IBA, assurent pour leurs élus l'attention apportée à leurs propres problématiques, garantissant ainsi un rôle à jouer au niveau du choix des projets et de la démarche à adopter.

En aval, des groupes civiques locaux ont été mis en place et associés aux réflexions notamment sur la question de la réutilisation des friches industrielles et leur maintenance (le cas de l'ancienne salle des machines de Gelsenkirschen transformée en théâtre grâce à une association qui en assure la maintenance) ; les habitants ont, d'ailleurs, d'avantage participé à mettre en valeur les œuvres que les institutions elles-mêmes, ce qui permit également de recouvrer un sentiment de fierté pour leur région stigmatisée. La population a ainsi, et de manière générale, été associé à la planification et à la réalisation des projets de façons diverses dont les chantiers d'autoconstruction des habitations nouvelles. La forte médiatisation a permis, et de façon importante, l'appropriation du projet par les habitants; une démarche de "festivalisation" a été entreprise pour accompagner les différents projets, pour chaque transformation d'usage ou de paysage un temps festif est organisé ponctué d'évènement culturels ou de divertissement diversifiés: shows lumineux, concerts en plein air, festivals, expositions d'art, etc.

d. Apports et atouts de l'expérience de l'IBA Emscher Park

- La mise en place d'une stratégie métropolitaine: renforçant le sentiment d'appartenance à un espace partagé et créant des modes de collaboration entre les partenaires de son développement.

- Le leadership de l'IBA en tant que structure parapublique légère permettant l'animation et la médiation ainsi que le dépassement de l'inertie des politiques d'aménagement antérieures.

- La mobilisation et l'adhésion des acteurs autour de ce projet régional métropolitain dans une cohérence qui dépasse l'échelle locale.

- Un urbanisme de projets plus qualitatifs, créatifs et participatifs.

- L'efficacité d'un appareil promotionnel rendu possible grâce à la démarche de "festivalisation" qui a permis de faire valoir une image positive à la région.

- Le temps court du projet (dix ans) permettant de mobiliser les acteurs autour d'un projet fédérateur aux résultats visibles rapidement.

3.1.4 Docklands de Londres, la régénération via la dérégulation économique

S'inscrivant dans une problématique de revitalisation des *Waterfronts* [Chaline C., 1993], les Docklands de Londres sont un projet de régénération d'une vaste zone de près de 13km le long de la Tamise à l'est de Londres. Sous l'impulsion des pouvoirs publics, cette zone devenue répulsive se transforme en une zone d'investissement. En effet, cette opération a réussi la mutation de l'ancien port obsolète de Londres en un nouveau quartier abritant le troisième centre d'affaires de la capitale où plus de 63 000 personnes viendront travailler quotidiennement et où 80 000 personnes viendront élire résidence, faisant de Londres l'une des places financières du monde après avoir été le premier port du commerce mondial au XIXème [Sassen S, 1996].

Le destin des docks de Londres avait basculé à la fin des années 1960, le changement dans les conditions du commerce maritime et le développement de la conteneurisation ajouté à la désindustrialisation, rendent les bassins obsolètes et amènent ces espaces portuaires à un déclin rapide. Les docks ferment les uns après les autres : East India en 1967, London Docks en 1968, St Katherine's en 1969, Surrey Docks en 1970, et jusqu'en 1981 avec le Royal Group. De 1965 à 1975, près de 150.000 emplois disparaissent pendant que la population diminue de 41% au niveau de cette zone [Chassaigne P., 1999]. Le départ des classes moyennes ne laisse subsister qu'une population appauvrie et touchée par le chômage ainsi que des problèmes de criminalité et de conflits ethniques. Près de 22km² de terrains abandonnés vont constituer la plus grande friche d'Europe, ce corridor s'étirant sur près de 13km de long à l'est de Londres connait un délaissement presque total. Il s'agit d'un territoire formé de 2200 hectares dont 180 hectares sont des surfaces aquatiques, des canaux et des docks extrêmement pollués, on y trouvait aussi de nombreuses installations obsolètes ou désaffectées, le tout portant une image négative dissuadant les investissements.

Différentes initiatives avaient été tentées dans les années 1970 par les collectivités locales pour réaménager la zone mais aucune n'avait réussi à faire retourner la situation. En 1976, le Greater London Council, alors responsable de l'aménagement de toute l'agglomération londonienne, élabore une série de scénarios de reconversion visant à réintroduire des activités industrielles. Mais à cette époque, l'état ne fût pas d'un grand soutien et ces scénarios n'avaient été suivis que de peu de réalisations. L'arrivée au pouvoir du gouvernement conservateur de Margaret Thatcher va impulser un changement radical dans les stratégies et les méthodes mises en place pour enclencher une nouvelle dynamique dans les Docklands à l'abandon. Les options adoptées sont celles de la libre concurrence, abandonnant radicalement la planification pour adopter les lois de l'offre et de la demande qui vont orienter les décisions d'aménagement.

a. La dérégulation comme principe d'action

Pays de tradition libérale, la Grande Bretagne rompt avec l'interventionnisme étatique de l'après-guerre en matière d'urbanisme. L'arrivée au pouvoir des conservateurs, à la fin des années 1970, se traduit par une remise en cause d'une certaine conception de la planification et du rôle attribué à la puissance publique en ce qui concerne l'aménagement urbain. La nouvelle conception est caractérisée par un passage d'une "*conception de la planification*

comprise comme arbitrage neutre, rationnel, voire scientifique, d'attribution du foncier à une conception qui considère que la planification constitue une interférence non nécessaire voire perturbatrice pour le marché et que le rôle de la puissance publique doit se borner à faciliter le libre fonctionnement de celui-ci." [Michon P., 2008].

Les conservateurs étaient convaincus que la meilleure approche était de laisser libre cours aux forces du marché et de centraliser les pouvoirs de décision à travers un organisme à créer, celui de *London Docklands Development Corporation* (LDDC). Les années Thatcher vont ainsi promouvoir et accroître de manière considérable l'influence du secteur privé. Le marché devient le seul élément de régulation aux exigences duquel l'urbanisme devait s'adapter, le développement est désormais commandé par la satisfaction des intérêts privés plutôt que sur un urbanisme fondé sur la prise en compte des besoins du plus grand nombre. Le rôle des autorités publiques change radicalement, elles ne se positionnent plus comme garantes du bien public motivées par la satisfaction des besoins de la collectivité mais seulement des intérêts de quelques acteurs privés. Reg Ward, premier directeur de la LDDC l'affirme dès le début des années 1980 : "*we are not a well-fare association but a property-based organisation offering good-value*" [cité par Michon P., 2001].

C'est dans ce sens que Sir Peter Hall, géographe urbaniste, introduit le concept des *Entreprise Zone* (EZ), selon lui le déclin observé était tel que "*seule une stratégie dite de marché libre radical peut les sauver*" [Ambrosino C., Sadoux S., 2007]. La stratégie adoptée comptait d'une part sur l'utilisation de l'argent public comme catalyseur des investissements privés et, d'autre part, sur l'allègement des "*fardeaux*" légaux et financiers qui pesaient jusqu'alors sur les promoteurs et investisseurs privés. La puissance publique se désengage de l'intervention sans disparaître complètement de la scène urbaine, changeant ses modalités d'intervention en passant d'un État "*tout puissant*" à un État qui se veut au service du marché prônant une politique du "*laisser-faire*" et une régénération urbaine à l'initiative privée fondée sur une démarche purement entrepreneuriale [Michon P., 2008].

b. Les LDDC, outil de régénération de Docklands

Dès 1980, le gouvernement Thatcher crée les *Urban development corporations* (UDC) dans chacune des grandes villes britanniques, ce sont des corporations ou agences de développement urbain dotées d'importants pouvoirs et qui vont se substituer aux autorités locales (les *boroughs*) en se chargeant seules du développement. Elles seront pilotées par le

gouvernement et chargées de coordonner des projets de régénération urbaine, réduisant ainsi la responsabilité et l'autonomie des échelons locaux (les *Boroughs*).

L'efficacité et la vitesse de la régénération des Docklands ont été possibles grâce à la création d'un organisme unique qui est la *London Docklands Development Corporation* (LDDC) et qui fut la seconde des 40 UDC mis en place par la suite dans toute la Grande-Bretagne. Il s'agissait d'une autorité administrative indépendante créé par le gouvernement britannique en 1981 pour régénérer les quartiers économiquement sinistrés à l'est de Londres. Directement sous le contrôle du gouvernement central, la LDDC bénéficie d'importants pouvoirs en exerçant un contrôle quasi-total sur le développement des docks, ainsi que d'un mandat visant à maximiser la participation du secteur privé et à minimiser le rôle des pouvoirs publics locaux. Les pouvoirs de la LDDC étaient spécifiques et limités, ils concernaient l'achat de terrains à fort potentiel, acquis par vente consentie, par expropriation ou par le biais de transfert de terrains appartenant à des agences publiques. La mission prépondérante de la LDDC consistait à attirer de nouveaux investisseurs par un programme de soutien aux entreprises grâce à une campagne de marketing et une forte incitation sous forme de zone d'implantation favorisée; ce fut le cas par exemple pour les 200 hectares de terrains de L'Ile aux chiens (*Isle of Dogs*) où les entreprises avaient bénéficié d'une exonération fiscale de 100% ainsi que d'une souplesse d'aménagement.

c. Le *Market-led planning* ou l'absence de plan d'ensemble

Pour le gouvernement Thatcher, la planification qui avait prévalu depuis la seconde guerre mondiale était considérée comme responsable de l'échec des plans conçus dans les années 1970 pour le redéveloppement des Docklands. Leur réaménagement va constituer une rupture majeure dans la manière de faire se traduisant notamment par l'abandon de tout plan d'ensemble pour coordonner ce redéveloppement. En plus des exonérations fiscales, les entreprises qui viennent s'installer au niveau des Docklands sont libérées de toute contrainte réglementaires ayant trait à la forme architecturale ou à l'affectation des sols. A ce propos, Reg Ward, alors directeur de la LDDC, affiche clairement son point-de-vue: "*we have no land use plan or grand design, our plans are essentially marketing images*" [cité par Michon P., 2001]. La rupture est ainsi totale par l'abandon de tout plan d'ensemble, la seule intervention de la LDDC consiste en la subdivision de la zone en quatre entités dont la transformation se fera au gré des propositions des acteurs privés, d'opportunités saisies et de négociations avec le plus offrant plus que sur une carte ou un plan stratégique. Il s'agit là d'un véritable

renoncement à toute planification de la part des autorités publiques pour le réaménagement de cette zone, là aussi les convictions du directeur de la LDDC sont clairement affichées : "*I don't believe in the planning system. I'm opposed to land-use planning; quality does not flow from it*" [cité par Michon P., 2001].

Le réaménagement des Docklands ne s'est donc accompagné d'aucun contrôle de l'usage du sol et n'a été conduit par aucun plan d'ensemble. Aucune règle en matière architecturale ou urbanistique ne s'applique aux constructions, la liberté des investisseurs est totale et "*le laisser-faire absolu*" [Michon P., 2008]. Le rôle de la LDDC était d'utiliser ses propres fonds pour attirer les investisseurs en misant notamment sur la réalisation d'opérations d'infrastructures lourdes. C'est ainsi que les conditions d'accessibilité seront améliorées pour une meilleure offre en matière de transport par la construction de nouvelles routes et une ligne de métro léger (la *Docklands Light Railway*) reliant les anciens Docks au cœur de la Londres. La LDDC parvient également à inciter les compagnies du gaz et des télécommunications à installer un réseau moderne (fibres optiques) bien avant qu'aucune entreprise ne vienne s'installer dans la zone. Elle aura aussi pour mission de d'acquérir des terrains appartenant aux différents boroughs, de le défricher, les dépolluer lorsque nécessaire et de les viabiliser pour les revendre au secteur privé qui en assurera le développement.

Les formes qui se développeront dans les Docklands lors de cette régénération urbaine sont ainsi totalement libres dans leur choix de hauteur, volume, implantation ou même couleur, caractéristiques laissées à l'appréciation des promoteurs. La zone de l'Ile au Chiens (*Isle of Dogs*) d'une superficie de 195 hectares, décrétée zone franche pour dix ans en 1982, voit la construction d'un immense complexe de bureaux et de commerces par les promoteurs canadiens Olympia and York. Situé au niveau de cette zone et s'étendant sur 40 hectares, le projet *Canary Warf* est emblématique de cette régénération urbaine et économique. Canary Warf est considéré comme le premier projet de développement privé à grande échelle, il devient un véritable quartier d'affaires et le plus important de Londres après la City, la tour *One Canada Square* au sommet pyramidal en deviendra le symbole le plus visible abritant un nombre important de sièges d'entreprises (Figure n°25).

d. Particularités de la régénération urbaine des Docklands

Cette opération s'inscrit dans un contexte très particulier de changement provoqué par la crise industrielle des décennies 1960 et 1970 caractérisée par la remise en cause du modèle

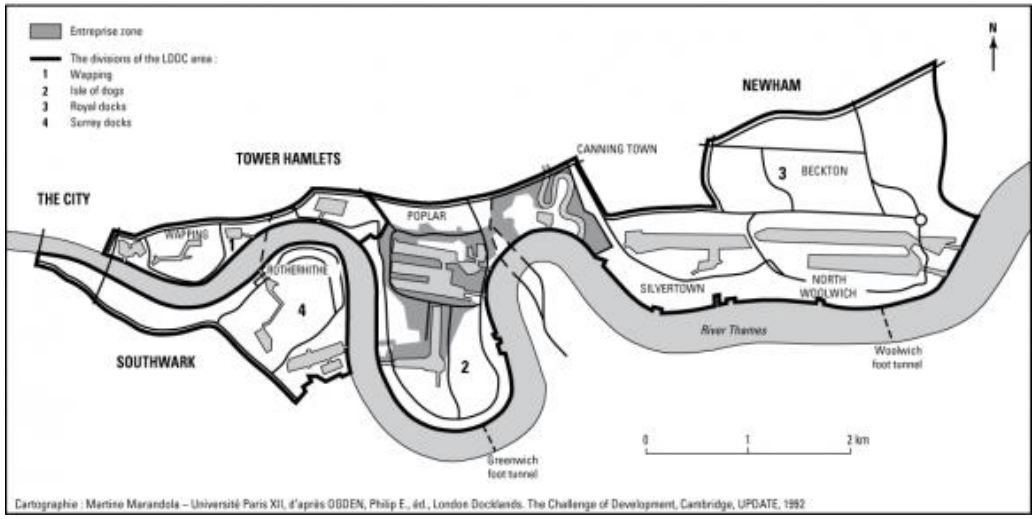
keynesiéno-fordiste. La ville "managériale" succède à une ville "entrepreneuriale" tournée vers la compétitivité des territoires et l'attraction des capitaux, des emplois et des ressources.

- La dérégulation en matière économique et d'aménagement a favorisé le laisser-faire et une liberté d'action qui s'est avéré fructueuse et a permis de booster l'économie et créer une nouvelle dynamique dans cette zone frappé de désuétude. De nombreuses critiques ont été émises par la suite et un changement a été introduit par le gouvernement *New Labour* de Tony Blair dans les années 1990 par ce qui va être appelé l'*Urban Renaissance* avec un retour à une planification plus classique. Toutefois, cette première phase de régénération des Docklands a démontré que la planification pouvait être compatible avec les intérêts du secteur privés.
- Sa particularité réside également dans la délégation des pouvoirs à un organisme unique au mandat limité et à limitation des prérogatives en termes d'aménagement des *Boroughs* en tant que pouvoir local. Aussi, le rôle de l'état et ses modalités d'intervention changent facilitant l'initiative des acteurs privés, ne pilotant en rien l'opération de régénération mais restant présent par une participation financière des opérations dont l'instigateur premier reste l'acteur privé.

Figure n° 25. Régénération des Docklands de Londres.

Avec une surface de près d'un million de mètres carrés de bureaux et commerces et plus de 50 000 personnes y travaillant chaque jour, Canary Wharf est désormais la figure de proue des Docklands.

Périmètre opérationnel de la LDDC.



Source : Michon P., 2008.

Canary Warf en 1970.



Canary Warf après réaménagement en 2000.



Source: AAUCAME, 2008.

3.2 Renouvellement urbain et villes en croissance

3.2.1 Istanbul : Internationalisation, Grands Projets et Patrimonialisation

Istanbul se présente depuis quelques décennies en tant que mégapole en plein essor économique. En effet, la Turquie compte parmi les économies émergentes à forte croissance, son PIB ayant enregistré une croissance annuelle estimée à 7,2% entre 2003 et 2008, l'un des plus forts taux de croissance au monde [Delorme J., 2014]. Dans ce contexte économique favorable, La volonté des pouvoirs publics, tant au niveau national que local, était de faire accéder Istanbul au rang de métropole mondiale. La politique néo-libérale adoptée à cet effet s'est accompagnée d'un développement de grands projets marqué par "*l'obsession de la mise aux normes et de la mise en marque (markalaşma) de la ville*" [Pérouse J.F., 2007]. L'objectif étant d'accroître la notoriété internationale de cette ville, l'insertion d'Istanbul dans la mondialisation a entraîné des changements remarquables dans l'organisation d'une mégapole qui se mue progressivement en métropole mondiale. [Fleury A., 2010].

La nomination d'Istanbul comme "Capitale Culturelle de l'Europe 2010 " motive une série de transformations urbaines dont les leviers majeurs seront la culture, l'internationalisation et la patrimonialisation (figure n°26).

d. L'internationalisation par la culture et les grands projets

Parallèlement aux grandes manifestations culturelles, la municipalité d'Istanbul, acteur principal du processus de régénération urbaine, entreprend plusieurs actions de requalification urbaine dont celui des quais et des entrepôts (8000m²) du port de *Karaköy* accueillant respectivement des bateaux de croisières et le Musée d'Art Contemporain *Modern Istanbul* devenu une référence en la matière. Le site de l'ancienne Centrale électrique *Silahtaragà* a également été transformé en centre d'art contemporain et en campus universitaire, participant tout autant que le site de *Karaköy* à forger l'image d'une métropole culturelle. S'inscrivant dans ce désir "*d'internationalisation*" [Candelier-CabonM., Montabone B., 2009]. Ces actions s'accompagnent d'une politique de grands projets attirant et concentrant les activités de service et se manifestant par une verticalisation de l'architecture de cette mégapole et une multiplication des infrastructures touristiques (centres de congrès, hôtels, Central-Buisiness-District…) visant à transformer Istanbul en une "*ville musée*" (*müze kent*) et une "*ville monde*" (d*ünya şehir*) [Perouse J.F, 2007] par l'élévation de sa "Skyline".

e. Patrimonialisation des quartiers historiques

Les ambitions d'internationalisation de la capitale culturelle turque seront transcrites sur terrain par des démarches néolibérales et des "*projets de transformation urbaine*" (*kentsel dönüşüm projesi*) consistant à rénover les quartiers dégradés du centre historique, les quartiers industriels ainsi que les quartiers informels spontanés (*gecekondu*) situés en périphérie et stigmatisés par les fléaux sociaux. Ces quartiers sont considérés dès lors comme ne correspondant pas à l'image d'une ville "*moderne*" souhaitée par les pouvoirs publics turcs. En 2004, la mairie d'Istanbul lance un grand projet dénommé "*Istanbul-Musée*", en collaboration avec le ministère de la Culture et du Tourisme et les organisations professionnelles du secteur touristique.

L'objectif est de mieux valoriser le patrimoine et de mieux exploiter son potentiel touristique en accélérant les restaurations dans les quartiers historiques notamment ceux de la Péninsule historique. Les actions entreprises par restauration ou rénovation des quartiers anciens étaient portés par des arguments techniques (risques sismiques) et aussi fonctionnels. Ces actions visaient entre autres à favoriser la redistribution des fonctions à travers la mégapole en transférant vers la périphérie les activités encombrantes et polluantes. Il s'agissait aussi de résorber l'habitat informel dont les terrains seraient exploités pour de nouvelles activités, actions qui n'ont pas eu bonne presse notamment sur la question de l'expulsion de population démunies et de la communauté Rom (quartier Sulukule). Très critiquée, cette opération sera taxée d'action d'exclusion d'une catégorie défavorisée de la population vers la périphérie et de mettre les terrains ainsi libérés à disposition des spéculateurs immobiliers.

Par ailleurs, si la référence au patrimoine par l'emploi d'un style néo-ottoman est perceptible dans le discours et dans l'action de restauration, la conservation ne sera cependant pas la méthode employée dans ce processus de revalorisation du patrimoine historique. Entourées de polémiques, les actions de démolitions ont été fortement critiquées et ont fait l'objet de rejet et de mobilisations des habitants contre les projets de reconstruction, lesquels impliquaient leur expulsion. Cette action a été qualifiée de "*politique d'assainissement*" des quartiers anciens et de "*destructions des tissus*" où près de 600 maisons ont été rasées en 2009 [Borie A., Pinon P., 2010. p.59].

La légitimité que se sont donnés les pouvoirs publics turcs pour rénover, et donc démolir les quartiers dégradés et autres quartiers informels du centre historique, inscrit les projets de "*transformation urbaine*" dans cette propension à la compétitivité pour internationaliser l'économie stambouliote, l'urbanisation informelle étant considérée comme obstacle à l'attractivité recherchée. Tantôt justifiée, tantôt controversée, cette légitimité est contestée par des manifestations publiques l'accusant de n'être qu'un argument dissimulant d'autres desseins inavoués notamment celui de la spéculation foncière au profit d'investisseurs privés. La polémique entoure encore ces opérations et pose des questions pertinentes quant à la légitimité du renouvellement urbain lorsque se présente la nécessité d'entreprendre des actions aussi radicales que celle de la démolition. Arguments techniques et fonctionnels justifiant ces choix se confrontent ainsi à des considérations sociales tout aussi légitimes où la recherche d'un consensus dans l'intérêt général devient cruciale mais difficile à atteindre.

f. Outils et acteurs de la régénération stambouliote

Afin de mener à bien les actions programmées, les pouvoirs publics turcs adoptent dès juin 2005 la loi n°5366 sur la "*régénération, la protection et le renouvellement des biens immobiliers culturels et historiques dégradés*" dite aussi Loi sur la "*Transformation Urbaine*". Cette loi légalise et légitime les actions des principaux acteurs dont elle officialise le rôle central et qui sont représentés par la Municipalité du Grand Istanbul et le TOKI, administration chargée du logement social de Masse. Cette loi a permis en effet d'accroître les compétences et les prérogatives de ces deux principaux acteurs notamment en matière de gestion foncière, de restauration du tissu ancien et de planification urbaine, ce qui rendait plus facile les procédures de démolition dans les quartiers spontanés et de privatisation des sols [Pérouse, 2007a].

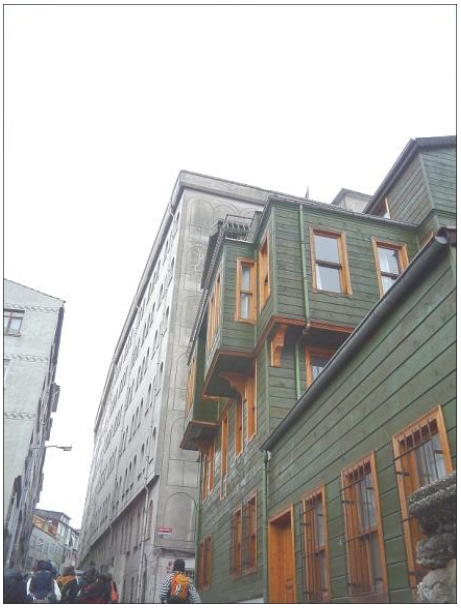
La politique de transformation urbaine se traduit dès lors par des interventions lourdes sur les tissus hérités d'une urbanisation incontrôlée, des quartiers entiers d'habitat informel seront démolis pour construire des équipements et logements modernes. Outres les quartiers informels, ces opérations concerneront également les quartiers dégradés du centre historique où la référence à l'héritage ottoman a été exploitée à des fins touristiques mais aussi les zones à risque sismique et celles industrielles devenues désuètes du fait du développement des activités tertiaires et financières. Les habitants, rejetant en premier lieu les projets élaborés, participeront par la suite à l'élaboration des "*plans d'application locaux à l'échelle des quartiers*" qui deviennent participatifs et consensuels entre les maires, les associations locales,

les universitaires et les chambres professionnelles. Les acteurs privés financeront et réaliseront en grande partie les principaux projets en s'associant également aux fondations ayant pour but de revaloriser le patrimoine mais aussi à de grands groupes privés bénéficiant de moyens financiers et de logistique plus conséquente pour la réalisation de projets de grande ampleur.

Figure n°26. Istanbul et sa "Transformation urbaine".

La "*Transformation* urbaine" à Istanbul portée par les leviers de patrimonialisation de l'héritage Ottoman et désir d'internationalisation.

Rénovations dans le style néo-ottoman

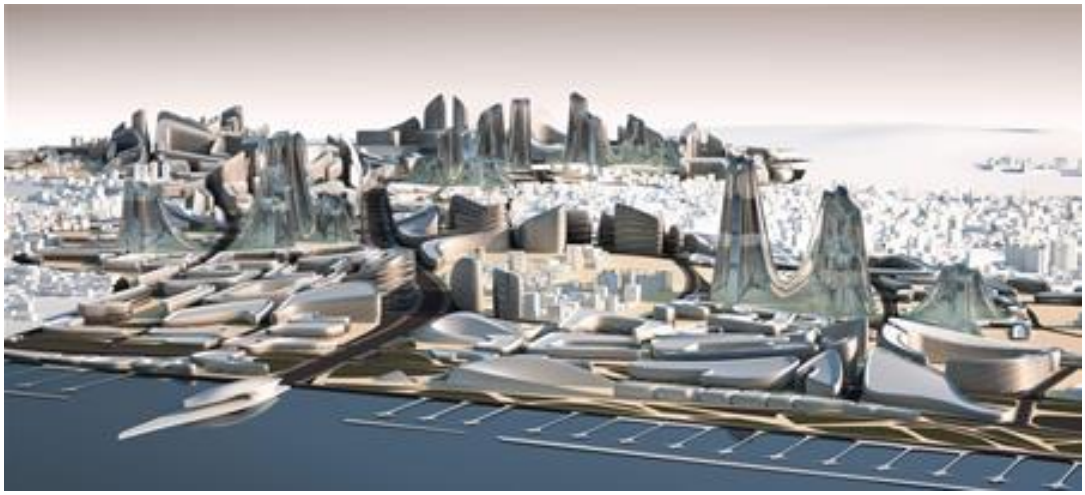


Source :
Candelier-Cabon M., Montabone B., 2009.



Source:
http/activity_782-680--20151111220453.jpg

Le master plan de Zaha Hadid pour le quartier de Kartal



Source : Hauvel B., 2011.

3.2.2 Villes chinoises et "Refondation urbaine"

a. Un contexte de mutations économiques et sociales

La Chine de Deng Xiaoping s'engage au tournant du 21ème siècle dans la voie de la libéralisation de son économie. Sans rompre les liens avec le socialisme, les réformateurs chinois entreprennent de reconvertir le secteur du logement à une économie de marché basée sur la libéralisation du foncier et du marché de l'immobilier. Si les réformes politiques engagées s'accompagnent d'une croissance économique exceptionnelle[5], la modernisation des villes semble être la conséquence inévitable de cet essor économique. Les réformes administratives et fiscales lancées permettent aux collectivités locales d'acquérir une plus grande autonomie en matière de développement urbain. La libéralisation du foncier et du marché de l'immobilier entraîne une urbanisation galopante faisant passer la surface habitable des villes du simple au triple en l'espace de 20ans. Face aux réalités démographiques de ce pays gigantesque, le logement passe de denrée rare distribuée avec parcimonie par l'état à l'habitant par ordre de mérite, à un processus frénétique de construction en masse où la recherche de densification répond à une demande effective en habitations neuves et en exigences de confort.

b. L'enjeu du confort et la rénovation des quartiers anciens à Shanghai

Dans ce contexte de mutations socio-économique du début des années 1990, la nouvelle ligne politique positionne Shanghai au cœur du développement de la Chine. Les ambitions de faire de cette ville l'une des plus importantes métropoles mondiales déclenche un processus de réaménagement urbain sans précédent. L'un des moteurs de ce processus a été l'ambition d'augmenter l'espace vital des habitants de cette ville de 4m² par habitant dans les années 1980 à 10m² en l'an 2000. Cela se traduira par de gigantesques opérations de réaménagement des tissus urbains vétustes et sous-équipés, entraînant d'importantes démolitions du parc immobilier ancien [Laurans V., 2005]. Ce processus s'accélère dès 1995 où 1,34 millions de m² de logements anciens sont démolis et 32510 familles relogés en périphérie [Delande-Liu N., 2002] avec à terme des prévisions projetant de démolir une surface de 3,65 millions de m², dont une majorité en mauvais état, et de transformer 10 millions de m² de terrain en nouveaux quartiers résidentiels.

[5] 9 à 10% par an en moyenne faisant de la Chine la 4ème puissance économique et la 3ème puissance exportatrice du monde en 2007

Dès le début des années 1990, une vaste campagne d'assainissement du tissu ancien du centre-ville de Shanghai est lancée visant au réaménagement de quelques 15 millions de m² de constructions vétustes ou insalubres. Les autorités municipales projetteront ainsi en 1998 de détruire 400 000 m² d'édifices dangereux et insalubres. Une nouvelle réglementation sera adoptée pour constituer le cadre légal et applicable pour le repérage et la désignation des édifices considérés comme illégaux et dont la destruction devait avoir des effets. Cette réglementation prévoyait la définition de sept catégories comprenant plus de 27 types d'édifices affectant le tissu urbain dont ceux occasionnant un danger public, portant atteinte à l'hygiène et à la circulation ainsi qu'au paysage urbain tout comme les constructions illégales sans permis de construire ou temporaires aux permis périmés. En 1991, des autorisations de démolition ont été émises à l'encontre près de 3 millions de m² obstruant la voie publique, empêchant le bon fonctionnement des équipements municipaux, occupant les berges des voies fluviales ou des terrains destinés à être aménagés. Cherchant à mettre au point une gestion scientifique de la ville, les autorités définiront également les procédures de démolition qui se feront selon de modalités à l'amiable, par prise en main de l'administration ou par les autorités judiciaires. Sur les terrains ainsi dégagés, seront érigés de nouveaux ensembles immobiliers faits de tours de logements à grande échelle (figure n°27 et 28).

Ce processus nécessitera des opérations de relogement en masse qui se s'ont accompagnées de procédures d'expropriations dont il a fallu aussi jalonner les termes. Ces pratiques, toutefois légitimes face aux nécessités d'expansion, se sont heurtées à des oppositions et à une critique acerbe aux yeux de chercheurs spécialistes de la Chine qui remettent en cause le bien-fondé de la stratégie adoptée.

c. Conservation du patrimoine, une notion nuancée ?

Intervient alors le concept de "*Refondation urbaine*" par démolition-reconstruction de quartiers historiques, la notion du patrimoine y revêt une tout autre acception que celle consentie en occident dont la vision est davantage liée à l'objet "matériel" témoin de la mémoire. Dans la culture chinoise, même si on reconstruit une tour neuve en béton armé avec ascenseur, celle-ci est considérée comme monument historique et constitue le témoin d'un patrimoine immatériel que le bâtiment nouveau continue de remémorer par l'histoire qu'évoque le lieu et non par le bâtiment hérité d'une ère précédente. Ainsi, c'est la mémoire du lieu qui est préservée et non le lieu de la mémoire. Toutefois, la démolition de l'habitat ancestral a suscité des oppositions notamment d'organisations non-gouvernementales (ONG)

soucieuses de la préservation du patrimoine, bien que nombre d'habitants de ces vieux quartiers étaient satisfaits d'être relogés dans des logements plus salubres même en périphérie des villes où de vastes quartiers résidentiels ont été construits [Laurans V., 2008].

A Shanghai, depuis 1990 et selon les directives publiques, 38 millions de mètres carrés de bâti ancien ont été détruits dans les dix arrondissements centraux de la mégapole, ce qui se traduira par une reconfiguration spatiale et sociale sans précédent. Plus de 800 000 familles (soit près de 2,7 millions d'habitants) ont été déplacés vers la banlieue entre 1992 et 2001. Depuis la désignation de la cité, en 2002, comme site de l'exposition universelle, l'activité des bulldozers aura redoublé d'intensité. La rénovation de ces espaces densément peuplés par la démolition a été à l'origine de manifestations régulières de mécontentement, certains parlent même de mise en péril de la paix sociale.

Mais en termes économiques, ces actions présentent un intérêt indéniable entretenant la bulle immobilière et soutenant le développement économique. Les opérations de démolition précédées de "déménagement" (*banqian*) permettraient à l'état de standardiser les différentes formes de propriété du logement et de reconquérir au profit du plus grand nombre les espaces stratégiques de la ville. Cela permet également d'offrir aux populations à faibles et à moyens revenus la possibilité d'accéder à la propriété en dehors du marché mais aussi d'accéder au confort domestique dans un périmètre proche de la ville. Ainsi, à l'épineuse question des "évictions" des populations hors de la ville, se dresse une série de vertus à reconnaître aux démolitions.

Figure n°27. Villes chinoises et "*Refondation urbaine*".

Impératifs démographiques, élévation du niveau de vie et du taux de motorisation, volonté d'améliorer les conditions du confort domestique et urbain, faire accéder le statut de la propriété au plus grand nombre, faire profiter des espaces centraux au plus grand nombre, autant d'arguments en faveur de la démolition des quartiers anciens centraux dans les villes chinoises. Des actions souvent contestées par les habitants.

Sauvegarde ou mutation? Un dilemme.

Les Tours remplacent le bâti ancien densifiant la ville et transformant radicalement sa physionomie.



Un renouvellement urbain se heurtant parfois à de tenaces résistances.



Source : www.portaildocumentaire.citechaillot.fr

Figure n°28. Démolir pour reconstruire dans les villes chinoises.

Le signe inscrit en rouge sur les murs désigne les maisons vouées à la démolition. Des habitants debout, les débris de leur maison démolie sous leurs pieds, le regard tourné vers la ville en renouvellement à l'échelle et la démesure des impératifs actuels, une image exprimant la difficulté de concilier intérêt particulier et intérêt collectif.







Source : www.portaildocumentaire.citechaillot.fr

Conclusion

Sur le plan opérationnel, les expériences de renouvellement urbain entreprises dans les villes et région présentées démontrent que les contextes locaux, les spécificités de chaque territoire dans ses composantes géographiques, sociales, économiques, en somme tout le background, seront déterminants dans l'élaboration de chacune des stratégies adoptées. Cette lecture démontre comment les villes en décroissance ont dû transcender la fatalité pour inverser une image négative et redéployer leur économie pour impulser une nouvelle trajectoire dans les territoires en crise et ce dans un contexte de compétitivité internationale. Dans les villes en croissance, l'essor économique accentuera la propension légitime à de meilleures conditions de vie en ville et valorisera les atouts d'une présence sur l'échiquier mondial.

A Barcelone, l'intérêt sera porté en premier lieu sur l'espace public comme élément fédérateur de la société civile et que l'on réhabilite au même temps que la démocratie retrouvée au bout de luttes urbaines que l'espace public a entretenues. Une figure emblématique, Oriol Bohigas, initie les premiers projets de transformation de Barcelone autour d'une idée forte, celle d'un urbanisme "*métastasique*" selon la stratégie du "*ponctualisme*" considérant la ville comme organisme et processus vivant.

Lille donnera le ton aux autres villes françaises en avançant le concept de "*ville renouvelée*" qui sera à l'origine de la loi SRU. Une véritable "*bifurcation*" de son économie permettra à la ville et aux agglomérations voisines de sortir de la spirale de dévalorisation en misant sur la culture et l'innovation technologique comme principaux leviers de son renouveau.

Dans le Ruhr, le projet de la Vallée de l'Emscher Park dans Ruhr s'inscrit dans la tradition des expositions de l'IBA dans un souci d'inventivité et de créativité, des idées fortement imprégnées du principe de décroissance non pas dans le sens de la culpabilité et de résignation face au déclin mais dans une attitude de résilience. Les hauts fourneaux désaffectés seront érigés en "*cathédrales*" pour recevoir de nouveaux projets économiques et culturels et réhabiliter une région fortement stigmatisée par le déclin industriel. L'atout paysager sera l'élément fédérateur pour la communion des villes de la région de la Ruhr autour de ce projet de grande échelle.

En Grande Bretagne, la vision est davantage entrepreneuriale issue d'un modèle néo-libéral ne croyant plus en l'efficacité des institutions publiques pour sortir de la crise. La dérégulation comme action sans plan préétabli permettra de redynamiser miraculeusement les friches des Docklands grâce à l'investissement de l'acteur privé.

A Istanbul, le désir de rayonnement culturel et économique à l'échelle internationale sera le principal catalyseur d'une "*Transformation urbaine*" ayant pour levier la patrimonialisation des quartiers historiques par réhabilitation mais aussi par démolition de constructions jugées insalubres et n'ayant rapport avec l'image d'une métropole internationale. En Chine, la démolition massive de quartiers anciens à Shanghai sera aussi rendue légitime par les impératifs démographiques et de confort. Bien que contestées, ces démolitions s'avèreront nécessaires pour loger le plus grand nombre dans de meilleures conditions de vie mais aussi adapter la ville aux évolutions contemporaines en matière de confort et de mobilité.

Du point de vue des stratégies, chacun de ces territoires sera doté de **structures spécifiques** d'interventions pour mener à bien les projets adoptés, d'un **cadre juridique** donnant légitimité aux actions, d'un **montage financier reposant sur le partenariat public-privé**. La **gouvernance** mettra en interaction les différents acteurs en promouvant la **concertation et la participation de la société civile** (figure n° 29) :

- à Barcelone, le leadership municipal sera le vecteur de réussite de sa transformation / négociation avec les investisseurs et autres acteurs comme le port, participation de artistes dans la réhabilitation de l'espace public.

- à Lille, les SEM seront l'outil de réalisation des projets, de coordination et de communication avec la LMCU, les investisseurs privés et la société civile.

- l'IBA Emscher Park sera consarée en agence parapublique sous forme de SARL (société à responsabilité limitée) et aura pour partenaires à la fois l'association de la région de Ruhr (KVR), les groupes de travail municipaux, les investisseurs privés proposant des projets et la population impliquée dans l'autoconstruction, manifestations artistiques et festives

- à Londres, le rôle du gouvernement est de créer les conditions favorables pour attirer les investisseurs, mettant en place un partenariat entre l'état central et les promoteurs dans ce qui sera appelé le "*proprety led regeneration*" censé générer des bénéfices économiques et sociaux pour les zones alentours par effet de diffusion (*Tickel down*) en termes de création d'emplois. La LDDC (*London Docklands Development Corporation*) sera créée comme agence à durée de vie limitée ayant pour mission la régénération économique des *Docks Lands*, court-circuitant le pouvoir local dans la gestion des droits du sol et l'acquisition du foncier. Le *City Challenge* redonnera par la suite l'initiative aux autorités locales (les *Boroughs*) mais en mettant en compétition les villes qui devront mériter l'obtention de crédits.

- à Istanbul : La Municipalité du Grand Istanbul le TOKI, administration chargée du logement social de Masse seront les principaux maitres d'ouvrages de la "Transformation Urbaine" qui sera rendue légale grâce à une loi spécifique à cette régénération. Si au départ les choix étaient faits de manière unilatérale, la Municipalité du Grand Istanbul adoptera progressivement la concertation pour faire valider les projets et obtenir l'aval des habitants.

- à Shanghai l'administration locale sera chargée de mettre en application les décisions de l'état central, une nouvelle réglementation sera adoptée pour constituer le cadre légal et applicable pour le repérage et la désignation des édifices considérés comme illégaux. Les procédures de démolition se feront selon de modalités à l'amiable, par prise en main de l'administration ou par les autorités judiciaires.

Quelques constantes seront communes à ces différentes stratégies à savoir :

- Une conjugaison étroite entre le projet de transformation spatiale et un projet économique, l'un ne va pas sans l'autre. Le renouvellement urbain est avant tout une stratégie de redéploiement et de redéveloppement économique.

- L'échelle du projet de renouvellement urbain comprenant un territoire dans sa globalité ainsi que le temps long du projet qui peut s'étaler sur plusieurs décennies selon de phases successives imprégnées de continuité et de cohérence même si des réajustements seront entrepris au fur et à mesure.

- L'instrumentalisation de l'évementiel à travers des évènements internationaux (Capitale de culture, jeux olympiques ou évènements festifs) permettant de donner une image meilleure à la ville ou à la région.

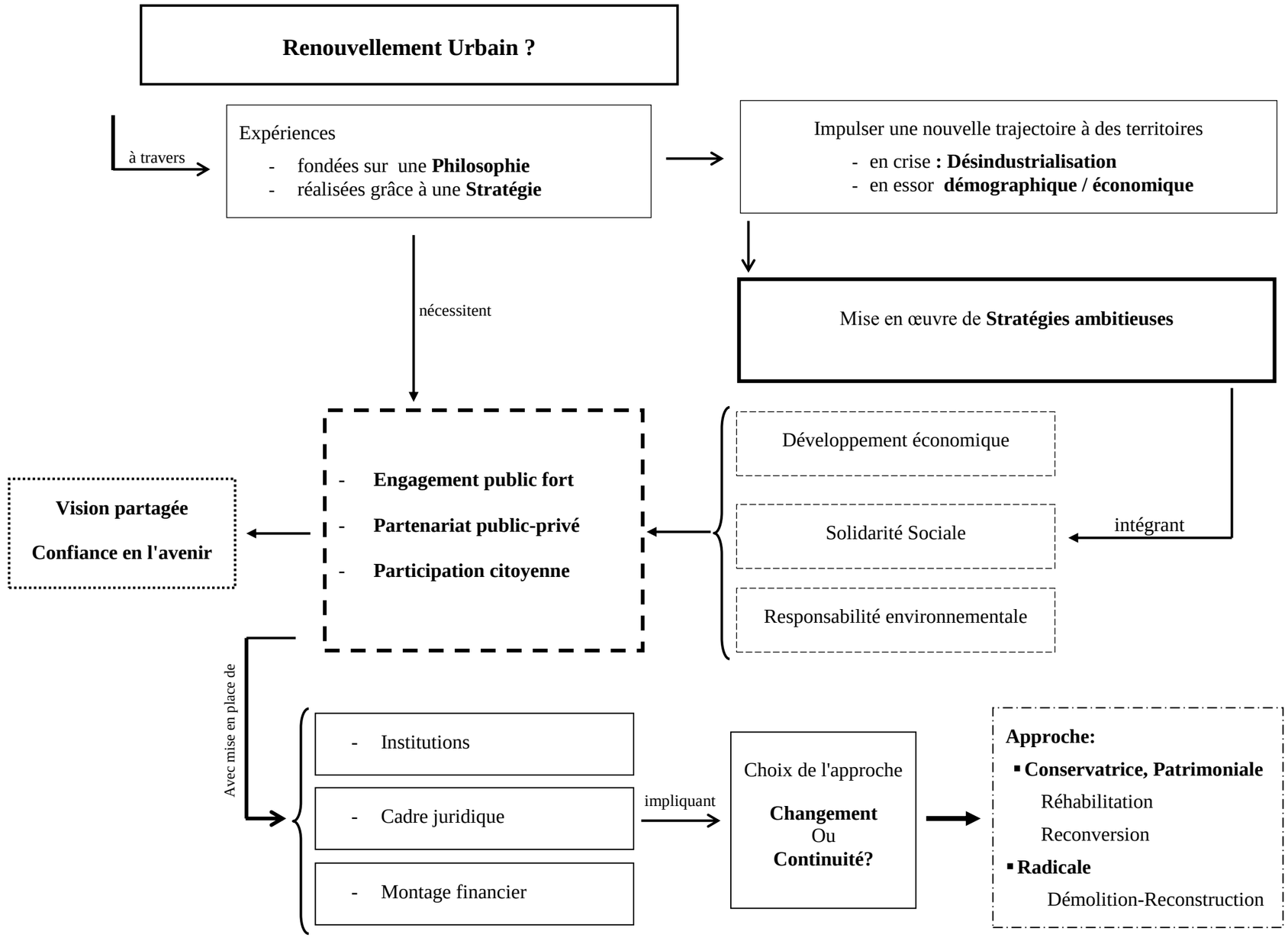
- La communication et la médiatisation autour du projet de renouvellement urbain

Ces différentes actions, qu'elles soient dans des territoires en déclin ou en essor, révèlent également des effets corollaires délicats. La gentrification se présentera à la fois comme effet positif permettant de revaloriser les quartiers anciens mais sera aussi synonyme de déconcentration de la pauvreté vers les quartiers périphériques. Les questions de la mémoire, du lien entre passé et avenir, le dilemme de la démolition seront également soulevées avec passion confrontant souvent les pouvoirs publics à la société civile. Des interrogations fort pertinentes pour la réflexion autour d'un renouvellement de la ville algérienne.

Figure n° 29. Comparatif des stratégies de renouvellement urbain dans les cas étudiés.

	Levier du renouvellement urbain	Acteurs / Outils	Participation citoyenne	Évementiel	Communs
Barcelone	L'espace public comme élément fédérateur de la société	Leadership Municipal Charte municipale	Apport de l'école d'Architecture Mobilisation citoyenne et artistique	J.O Forum des cultures	Etroite relation entre renouvellement urbain et stratégie économique de développement Partenariat Public/ Privé : maîtrise d'ouvrage publique / Financement privé des projets Articulation des échelles: Quartier/ville/ agglomération/ région Amélioration de l'image Communication et médiatisation autour des projets
Lille	Bifurcation économique Turbine tertiaire Culture et patrimoine industriel	LMCU/ SEM Solidarité intercommunale	Charte de participation Atelier populaire urbain Démocratie locale	Capitale de la culture Lille 3000	
Emscher Park	Paysage restauré Patrimoine industriel réhabilité	SARL IBA Coordination: région/municipalités	Groupe civiques locaux Autoconstruction Démocratie locale	Capitale de la culture Festivals et fêtes	
London Docklands	Dérégulation économique comme stimulateur de la régénération	London Docks development corporation	Responsabilité réduite des échelons locaux au profit de l'initiative des acteurs et entreprises privés		
Istanbul	Rayonnement international Patrimonialisation de l'héritage architectural	Municipalité du Grand Istanbul Loin n°5366	Dialogue avec représentants de quartiers	Capitale de la culture	
Villes Chinoises	Enjeu du confort Modernisation	État central Administration locale		J.O	

Figure n° 30. Renouvellement urbain. Visions, outils, approches.



Conclusion de la première partie

L'accélération des mutations liées à la célérité des innovations, à l'instantanéité dans l'échange de l'information, les exigences en matière de mobilité s'affranchissant des contraintes de distances, la propagation de l'urbanisation, constituent les figures constitutives du monde contemporain et de la ville du 20ème siècle. Face aux enjeux liés à la prééminence de l'urbain, à la métropolisation et à la mondialisation, se présente l'opportunité d'adopter des démarches urbanistiques plus réflexives adaptées à des sociétés plus complexes et à l'avenir incertain. À ce contexte nouveau se pose ainsi l'enjeu d'élaboration de nouvelles stratégies d'actions urbanistiques, le Renouvellement Urbain en serait l'un des paradigmes. De la ville hors la ville à la ville sur la ville suppose ainsi de dépasser la fatalité de l'urbain généralisé, d'accepter de composer avec le déjà-là. Ce changement de regard, qui s'opère dans un contexte postfordiste, a été nourri des études sur la morphologie urbaine dans ce qu'elle a de rejet de la table rase, invoquant la ville sédimentée comme matrice de la ville de demain avec ce qu'elle comporte comme atouts et handicaps.

La recherche de définition au Renouvellement urbain, en tant que mode opératoire mis en œuvre dans la seconde moitié du 20ème siècle, reste toutefois difficile tant il se décline sous une diversité de types d'actions répondant à des enjeux multiples pour des territoires de nature et d'échelle variées. Cette difficulté a été contournée par une démarche corrélative croisant et confrontant les différents concepts, phénomènes et contextes qui accompagnent la mise en œuvre de ce mode opératoire sur les tissus constitués. Il en ressort essentiellement que le renouvellement urbain s'apparente à une stratégie d'adaptation aux mutations économiques et leurs corollaires sociaux et démographiques. Propulsé par une pensée positive de la décroissance, le renouvellement urbain déploie les valeurs et capacités intrinsèques ainsi que les ressources héritées dans une démarche créative. Le background philosophique a été de pair dans la formulation de ce discours urbanistique et dans l'élaboration de stratégies dont l'un des principaux atouts a été la synergie des acteurs impliqués dans le renouvellement d'un territoire donné.

La planification comme activité réglementaire de répartition devient dès lors une démarche active et créative, impliquant un changement des mentalités pour un redéploiement économique permettant de recréer de la valeur sur des territoires dévalorisés. Cette économie de recyclage puise dans l'énergie intrinsèque selon un principe de circuit fermé mettant à

profit les innovations créatives, le réflexe écologique et les valeurs culturelles pour un nouvel usage, lequel transforme en signe positifs des éléments qui ont connu un rejet. Cela suppose de révéler les qualités cachées qui vont devenir les nouveaux codes de lisibilité de l'espace, les nouvelles règles du jeu, les nouveaux rapports à créer par une mutation qualitative, souvent portée par des solutions simples dédramatisant l'échec pour en faire une dynamique créative selon une vision partagée de l'avenir (figure n°30).

Malgré les similitudes, il doit être retenu qu'aucun modèle n'est transposable et considéré chacun comme partant de valeurs intrinsèques et déclinant des solutions originales et adaptées à l'homme, à la géographie, l'histoire et l'économie du territoire. Mais au-delà des murs, ne réhabilite-t-on pas aussi le sentiment d'appartenance au territoire dévalorisé? L'action sur l'espace raffermit en effet la fierté des habitants, devenus partie prenante de l'action, leur redonnant ainsi à nouveau la confiance en l'avenir. N'est-ce pas là ce que l'on attend aujourd'hui dans une ville algérienne en quête d'identité? Les incessantes fluctuations économiques, politiques et sociales, notamment depuis les années 1990, ponctuent d'incertitude la trajectoire de la ville algérienne. L'opportunité offerte par l'embellie financière, bien que conjoncturelle et d'amplitude limitée dans le temps, ouvre le champ d'action sur la ville existante après des décennies de politiques urbaines axées essentiellement sur l'extension nécessaire pour la prise en charge de la démographie. Assiste-t-on aux prémices d'un renouvellement de la ville algérienne? Quelles en seraient les particularités et quelles difficultés accompagneraient un tel processus?

Deuxième Partie

Ville algérienne et prémices d'un renouvellement urbain

Introduction

La ville algérienne connaît depuis deux décennies une mutation où se pose la question du passage d'un urbanisme normatif et essentiellement extensif à un "urbanisme de projets". Par ce "nouvel" urbanisme, les pouvoirs publics ambitionneraient de se démarquer de l'approche normative d'une "*planification traditionnelle et fonctionnaliste qui s'appuyait sur une vision statique du territoire*" [Révision PDAU Alger, 2011, p.67] pour s'inscrire davantage dans une démarche stratégique remodelant les tissus de la ville algérienne et préfigurant un paysage urbain renouvelé. En dépit des incertitudes liées aux fluctuations économiques et politiques, mais aussi des insuffisances dans l'accompagnement de cette mutation, la ville algérienne aspire, à travers ces projets, à être au diapason des métropoles qui opèrent le renouvellement de leur structure urbaine et de leurs ressources économiques.

Dans cette mutation relativement récente, il devient nécessaire de s'interroger sur la manière avec laquelle la ville algérienne se transforme augurant son devenir dans des démarches d'aménagement inédites et ce au gré des mutations sociales et économiques que connaît le pays depuis les années 1990. Sans déroger à une production en masse du logement en périphérie des villes[6], l'urbanisme en Algérie tend à s'organiser sous la forme d'actions de régénération urbaine concrétisées à travers des projets d'initiative publique ou privée. Ces actions agissent sur la forme urbaine en soulevant de nouvelles problématiques inhérentes à l'image de la ville, aux usages de l'espace, à l'économie locale, à la mobilité, à la sociabilité, à la mémoire et au patrimoine, à l'environnement. Les grandes villes que sont Alger, Oran et Constantine, constituent aujourd'hui le laboratoire d'une nouvelle réflexion sur le devenir de la ville algérienne à travers le renouvellement de sa structure urbaine et économique allant au-delà des opérations préalables d'amélioration urbaine toutes vouées à l'échec n'ayant pas apporté de progrès notables.

Cette nouvelle approche de l'urbanisme et de l'aménagement des villes, se démarquant de la planification traditionnelle, mettra néanmoins à nu de nouvelles difficultés d'accompagnement de la mutation souhaitée. Une des interrogations cruciales à soulever

[6] Les besoins annuels étant d'environ 250.000 logements pour tout le territoire, ce qui est en soi un défi.

portera sur l'action de démolition comme outil de renouvellement de la ville algérienne notamment au niveau du vieux bâti datant du 19ème siècle et frappé de vétusté avancée. Le choix des décideurs sera précédé dans ce cas d'un dilemme oscillant entre gains et gâchis que pourrait entraîner la démolition, des questions qui font également entrer la société civile et l'habitant dans le jeu nouveau des acteurs tantôt soumis aux choix tantôt les contestant.

Après avoir tenté d'aborder, dans la première partie de cette recherche, le renouvellement urbain comme paradigme des interventions sur les tissus constitués à travers des expériences étrangères, cette seconde partie aura pour principal objectif de dévoiler les prémices de ce mode opératoire dans la ville algérienne. Trois chapitres articulent cette seconde partie, le premier tente par une mise en contexte d'expliquer l'origine des mutations urbaines actuelles par le biais des mutations politiques et économiques amorcées dès la fin des années 1980. Le second chapitre étayera l'hypothèse de ces prémices à travers le Plan Stratégique élaboré pour Alger à l'horizon 2030, lequel annonce les jalons de ce nouvel urbanisme stratégique. Le troisième chapitre mettra l'accent sur l'une des questions déterminantes qui viendront accompagner le renouvellement de la ville algérienne et qui est celle de la démolition du vieux bâti, en interrogeant le dilemme entourant cet acte radical, les freins, obstacles et conséquences de sa mise en œuvre sur la ville et ses habitants.

Chapitre 1

La ville algérienne à l'épreuve des mutations économiques et sociales des années 1990 à 2000

Introduction

La clé de lecture et de compréhension de l'espace urbain actuel en Algérie tient en sa mise en contexte par rapport à une période relativement récente correspondant à la transition politique et économique qu'a connue le pays dès la fin des années 1980. Les deux décennies successives des années 1990 et 2000 constitueront les épisodes clés à l'origine de la mutation en cours dans la ville algérienne. Ces épisodes de transition ont été des moments de rupture et de remise en cause des choix politiques et économiques qui ont profondément bouleversé la société algérienne ainsi que les modes d'aménagement et de gestion de l'espace urbain. La première décade tumultueuse sera à la fois teintée d'ambitions et mêlée d'illusions vite déchantées. La seconde héritant des conséquences de ce qui l'a précédée, et cumulant ses retards, se voudra prometteuse mais s'accompagnera de multiples confusions et incertitudes. Les incessantes ruptures que connait le pays, depuis la fin des années 1980, imprègnent ainsi inévitablement de leurs conséquences une ville algérienne à l'espace constamment "*retourné*"[7].

[7] Formule empruntée à M. COTE.

1.1 Tumulte des années 1990 et fin de la planification normative

Les mutations que connait la ville algérienne depuis plus de trois décennies trouvent leur origine dans la rupture avec le système de planification centralisé d'une économie socialiste et le passage à la libéralisation du marché. Cette transition économique et politique, qui s'opère au début des années 1990, affectera sensiblement la société algérienne et s'inscrira de manière ostensible sur son espace. À l'origine, la chute vertigineuse des cours du pétrole, au milieu des années 1980, prive l'Algérie de la moitié de ses revenus, exerçant par là un choc sans précédent sur l'économie du pays, laquelle s'en trouve paralysée après une période abusive de consommation de la rente selon le " plan anti-pénurie " (PAP) des années 1980 [Talahite F., 2010]. Sous la menace d'une explosion sociale, le pays s'endette auprès d'instances internationales (FMI, Banque Mondiale) qui exigent des restrictions drastiques des dépenses publiques mais aussi la restructuration des entreprises relevant du secteur public, ce qui ne manquera pas de bouleverser les modes de production et de gestion de l'espace. Par ce basculement brutal à l'économie de marché consacrant la privatisation du secteur public, c'est le rôle de l'état maître du "tout planifié" qui sera remis en cause. L'état providence montrant ses limites en tant que "*contrôleur, programmateur, investisseur, financier et réalisateur*" [Djelal N., 2007], voit son rôle passer d'avantage à celui de " *régulateur agissant en tant que facilitateur et médiateur des échanges économiques que comme acteur (économique) direct*." [Sidi Boumediene R., 2013, p.11]. L'ajustement structurel prôné par le FMI consacre le désengagement de l'état des secteurs stratégiques notamment celui de l'habitat où, jusqu'en 1986, le rôle de l'état a été crucial contrôlant à la fois le foncier, la demande, la réalisation, l'administration, la promotion et la distribution des logements.

Ce tournant décisif coïncide avec la fin d'un monde bipolaire Est-Ouest (Chute du mur de Berlin en 1989 et effondrement du bloc soviétique) affirmant la prééminence du modèle libéral anglo-saxon sur l'économie mondiale et l'émergence d'une stratégie entrepreneuriale de gestion et de production de l'espace. Dans ce contexte international de mutation dans l'ordre mondial, lequel imposera ses règles économiques notamment aux pays du tiers-monde souffrant de déficits budgétaires et de conflits politiques, la transition en Algérie se fera en réalité suite aux évènements tragiques du 5 octobre 1988 dont les conséquences continuent de hanter le quotidien de la société algérienne ainsi que son espace de vie.

C'est en effet de cette période mouvementée que naîtra la constitution de 1989. Mettant fin au monopole de l'état, cette constitution représentera "*le socle des réorientations politiques*

et donc instrumentales en matière d'urbanisme" [Sidi Boumediene R., 2013, p.35]. Trois lois essentielles régiront désormais la production, la gestion, l'appropriation et la consommation de l'espace par la reconnaissance du droit à la propriété privée et du nouveau rôle des communes, il s'agit de :

- la loi 90-25 portant orientation foncière[8],
- la loi 90-29 relative aux instruments d'urbanisme[9],
- et de la loi 90-08 relative à la commune[10].

Cette assise juridique, mettant en application le processus de décentralisation des pouvoirs et des modes d'intervention, donnera aux collectivités locales communales un rôle essentiel dans l'aménagement et le développement local à travers les instruments d'urbanisme. Ce processus a également conduit à l'émergence de nouveaux acteurs à la fois publics et privés ce qui a boosté le secteur de la construction notamment dans la promotion immobilière et par l'intervention des propriétaires privés en matière d'autoconstruction [Souami T., 2001]. En effet, la promulgation de la loi 86-07[11] relative à la promotion immobilière aura pour objectif de mobiliser le capital privé dans le financement de l'habitat. Les procédures sociales en matière de logement cèderont peu à peu la place à d'autres procédés privilégiant l'accès à la propriété selon diverses formules (logement promotionnel, logement social participatif, location-vente). A cela s'ajoutera la multiplication des organismes chargés de la gestion des opérations immobilières (caisse nationale du logement CNL[12], le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière FGCMPI). C'est ainsi que seront réunies les conditions en vue de l'implication active du promoteur privé dans la construction du logement en particulier.

Adoptant une posture libérale, cette période charnière qui se voulait celle des réformes perdra toutefois son pari de sortie de crise et "les politiques d'inspiration néolibérale que préconisent les institutions internationales entraînent des transformations sociopolitiques complètement

[8] Loi n°90-25 du 18 Novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière, J.O n° 49 du 18 Novembre 1990.
[9] Loi n°90-29 du 1er Décembre 1990, modifié et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme, J.O n° 52 du 02 Décembre 1990
[10] Loi n°90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune, J.O n° 15 du 11 avril 1990.
[11] Loi n°86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière, J.O n°10 du 5 mars 1986.
[12] Créé par décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 modifié par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 199.

différentes des seuls effets économiques escomptés." [Delhaye G., Le Pape L., 2010]. Les difficultés financières et sécuritaires dont souffrira le pays se traduiront par une production anarchique du bâti, un retard cumulé dans la réalisation des infrastructures et des logements sociaux, la marginalisation des quartiers périphériques nouvellement construits et la dégradation des quartiers anciens et patrimoniaux. La réduction des moyens financiers, le désengagement de l'état ou l'ambiguïté de son rôle [Safar Zitoun M., 2012] auront un impact direct sur cette dégradation. L'exode rural dû à l'insécurité rendra la crise du logement plus difficile à résoudre dans les nouvelles couronnes périurbaines des grandes villes. La montée du chômage, la spéculation sur les loyers, les valeurs de l'immobilier et du foncier affranchis de toute régulation, viendront à leur tour accentuer ces difficultés faisant progressivement échapper la gestion de l'espace des mains des instruments de planification pour la laisser d'avantage se produire au gré des aléas du marché et des évolutions sociales.

Du point de vue des outils, les instruments d'urbanisme dont se dotent les communes s'avèreront très vite inopérants de l'avis de nombreux spécialistes, les communes se révéleront impuissantes à répondre aux attributions qui leur incombent souffrant elles-mêmes de sous-encadrement, de peu de qualifications et de moyens budgétaires réduits [Djelal N., 2007]. Du point de vue du rôle des acteurs, la ville algérienne connaîtra de façon corrélative une évolution à deux vitesses; d'une part une multiplication des acteurs, une décentralisation proclamée et loin d'être réellement effective, les organes du pouvoir exécutif que sont la Wilaya et ses différentes organes, agissant de façon sectorielle, étant les réels lieux de prise de décision, ce qui ne favorisera pas l'émergence d'un véritable pouvoir ni projet local. D'autre part, une autre ville s'esquissera échappant à la planification et ses instruments ou profitant de sa permissivité en toute légalité. Cette ville sera celle des promotions immobilières, des cliniques privées, banques ou autres centres commerciaux, autant signes de richesse qui s'implantent au gré des terrains disponibles ou convoités, parfois juxtaposés aux quartiers défavorisés les stigmatisant d'avantage.

Les disparités sociospatiales limitées pendant les premières années de l'indépendance par une politique d'austérité partagée, s'accroissent dans les années 1990. La classe moyenne perd de son pouvoir d'achat tout en étant transposée, bon gré mal gré, dans le nouveau modèle de la société de consommation, pendant qu'apparait une nouvelle classe privilégiée profitant des opportunités de l'ouverture du marché. La transition économique se proclame dans la ville par la tertiarisation des activités, commerces et services consacrent la "*bazardisation*"[Côte

M., 2001] de la ville algérienne. Cette période sera marquée par l'émergence de nouvelles typologies de constructions à caractère économique (cliniques privées, banques privées…), de logements destinés à une certaine classe sociale (promotionnels, haut-standing). Le paysage des villes connaît une "*Dubaïsation*" avec l'apparition des centres commerciaux et centres d'affaires. En somme, des signes de richesse bouleversant les rapports économiques et sociaux déjà altérés par la violence qui secoue le pays, et faisant entrer la ville algérienne dans une spirale d'incertitudes quant au dénouement de ces situations confuses.

1.2 Embellie financière des années 2000 et ambitions de restructuration

La remontée salutaire des prix des hydrocarbures au début des années 2000 sera synonyme de frénésie dépensière à nouveau de la part de l'état qui redevient maître du jeu, reprenant la main sur toutes les grandes réalisations en termes d'infrastructures, d'équipements et d'habitat [Sidi Boumediene R., 2013, p.12]. Le climat politique du pays s'apaisant, les décisions s'orientent vers l'amélioration des conditions de vie de la population. Profitant de cette aisance financière, de nombreux projets seront lancés notamment à travers les grandes villes algériennes qui cumulent les retards sur tous les plans. "Modernisation", "Métropolisation", semblent devenir les leitmotive (tout aussi importés?) des pouvoirs publics pour initier des projets à Alger, Constantine, Oran, et Annaba. L'enjeu établi par le SNAT 2025 étant de faire des quatre grandes villes du pays des vecteurs de compétitivité, un environnement d'affaires et des générateurs de croissance. Des budgets considérables sont attribués à des projets à grande échelle dont le principal objectif est de rattraper le retard accumulé en matière d'infrastructures, d'améliorer la qualité de vie des habitants mais surtout de tenter de mettre ces villes au diapason des métropoles internationales.

L'attractivité et la compétitivité des territoires font ainsi partie des quatre lignes directrices du schéma national d'aménagement du territoire, lequel prévoit également un rééquilibrage du territoire à travers "La politique de la ville et le renouvellement urbain" (SNAT, 2008). Selon ces directives, la ville algérienne doit être "*qualitative, compétitive, attractive et durable capable de répondre aux besoins de ses habitants, aux mutations qui la traversent, et de contribuer à une véritable culture et identité urbaine*". De tels objectifs seraient notamment atteints à travers :

- La régénération urbaine, la qualité de l'urbanisme, de l'architecture, des espaces verts et du patrimoine culturel
- Le rattrapage et la prévention des phénomènes d'exclusion et de marginalisation de la ville
- La sécurité, la qualité des services publics : eau, déchets, éducation, santé…
- Le développement par la promotion des systèmes productifs, des activités et des emplois
- La mise en place d'une autorité d'agglomération adossée à des instruments de régulation, afin de rayonner sur tout l'espace urbain.

Cette période faste fera recouvrer à l'état, et à ses organes délégués, son rôle de mainmise sur l'espace. C'est aux Wilaya que reviendra l'initiative d'esquisser le profil futur de leur territoire par le biais de grands projets initiés par l'état en concertation entre les ministères de tutelle: celui des Transports, des Travaux Publics, de l'Habitat et de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et de la Ville. Les concepts de compétitivité, d'attractivité, de rayonnement font leur apparition dans le langage officiel ambitionnant de faire des principales villes algériennes des "Pôles économiques" (SNAT 2025). Les SDAAM (schémas directeurs d'aménagement des aires métropolitaines) seront considérés comme les instruments de planification urbaine et spatiale de ces ambitions. La création d'un ministère délégué à la ville, rattaché du point de vue des missions et des locaux à celui de l'aménagement du territoire et l'environnement, marque effectivement cette volonté d'introduire des changements quant à la production et à la gestion de l'espace. Jugeant des lacunes des outils existants et adoptant une vision globale, La loi 06-06[13], portant orientation de la ville, introduit le SCU (le schéma de cohérence urbaine) comme maillon intermédiaire entre le PAW et le PDAU. Ce schéma est conçu dans une vision de stratégie territoriale superposant les échelles et proposant une approche systémique mettant en interaction plusieurs thématiques spatiales et sociales tout en s'inscrivant sur le long terme.

La loi 06-06 apporte, en effet, un changement important en adoptant une vision plus intégrale des territoires partant des lacunes des outils existant et auxquels des compléments sont apportés. Des concepts essentiels et d'actualité seront également introduits par la dite loi à savoir: le développement humain considérant "*l'Homme comme la principale richesse et la finalité de tout développement*"; la bonne gouvernance selon laquelle "*l'administration est à*

[13] Loi 06-06 du 20 février 2006 portant orientation de la ville, J.O n°15 du 12 mars 2006

l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent" et l'équité sociale pour laquelle "*la cohérence, la solidarité et la cohésion sociale constituent des éléments essentiels de la politique de la ville*".

La réhabilitation de la ville, la requalification de ses ensembles immobiliers et la restructuration des zones urbaines sensibles feront désormais partie des priorités de la politique de la ville. Sur le terrain, les restructurations entamées se déclineront notamment par la modernisation des infrastructures de transport (métro, tramway, téléphériques, rocades, voies d'évitement et liaisons autoroutières …), la réalisation de grands équipements structurants (enseignement supérieur, santé, culture, affaires…) et concerneront également le logement de masse qui n'est plus destiné seulement au plus démunis mais concerne la classe moyenne avec les nouveaux programmes tels que la formule location-vente réalisée par l'agence parapublique AADL.

Les enjeux qui accompagnent ce contexte économique et social relativement récent, agissent ainsi à nouveau sur la structure des grandes villes algériennes, faisant émerger un "nouvel" urbanisme accompagné de problématiques inédites et qui concernent essentiellement les tissus constitués appelés à se régénérer. Dans ce contexte prometteur mais qui se heurte aux retards cumulés et à l'inexpérience dans divers domaines, la question du vieux bâti devient également une préoccupation majeure pour les pouvoirs publics. L'état de vétusté avancé de ce bâti dégradé, estimé à 18% du parc logements dans les villes algériennes; inquiète et amène à s'interroger sur la manière de traiter de la question. La loi 06-06 portant loi d'orientation de la ville met en effet l'accent sur la nécessité de "*restructuration, de réhabilitation et de modernisation du tissu urbain pour le rendre plus fonctionnel tout en préservant et en valorisant le patrimoine culturel, historique et cultuel de la ville*"[14]. Les plans permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs (PSMVS) seront ainsi prévus pour la prise en charge de ces biens patrimoniaux.

Aussi, dans un souci de recherche de légitimité à l'action à entreprendre, un vaste programme de diagnostic exhaustif du vieux bâti dans les quatre grandes villes (Alger, Oran, Constantine et Annaba) sera lancé dès l'année 2006. Les résultats de ce diagnostic permettraient ainsi aux pouvoirs publics d'assoir sur des arguments techniques et donc objectifs les choix à retenir en termes de réhabilitation, de restauration ou de démolition. Si

[14] Article 9 de la loi 06-06.

l'alternative de la réhabilitation se trouve confrontée au manque de savoir-faire dans la réalisation et la gestion des opérations, la solution radicale de démolition se heurtera, comme nous tenterons de le démontrer par la suite, à différents freins et obstacles. Elle soulève en l'occurrence un dilemme difficile à trancher entre approche conservatrice ou propension au changement. Dans tous les cas de figure, les situations à venir feront entrer la société civile dans le nouveau jeu des acteurs, s'exprimant essentiellement par la contestation aux choix établis dans la chaîne de décision.

Ce jeu d'acteur est en réalité régi par des rapports définis par la même loi 06-06 selon trois nouveaux concepts venant s'ajouter à la décentralisation et qui sont la déconcentration, la coordination et la concertation ainsi que la gestion de proximité. Ce dernier permet la mise en place de "*supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés*"[15]. Le principe de déconcentration confère aux représentants de l'Etat au niveau local les missions et attributions sectorielles pour la réalisation d'une politique de la ville et auxquelles différents secteurs et acteurs concernés peuvent œuvrer selon le principe de coordination et de concertation et à partir des choix arrêtés par l'Etat.

De nombreuses critiques peuvent être émises quant aux choix adoptés durant cette période d'aisance financière où la politique rentière a été d'avantage celle de la dépense que celle de l'investissement. Cette période sera aussi celle de la consécration de l'ouverture du marché, laquelle se transcrira de façon prégnante sur la physionomie des villes algériennes à la fois par les signes de richesse, les grandes marques s'installant dans des show-rooms et jalonnant les parcours de nombreux et grands cadrans publicitaires, mais aussi des signes de pauvreté à travers la bazardisation des centres-villes et leur envahissement par le marché informel comme signe déplorable de la dépendance du pays au tout importé dévalorisant la notion du travail et de la production locale.

Notre regard se portera sur le tournant qui semble se profiler durant cette dernière décennie par l'élaboration de plans stratégiques (figure n°31) visant à la "modernisation" des trois grandes villes algériennes (Alger, Oran, Constantine) et marquant le passage de la planification normative à un urbanisme stratégique se voulant comme démarche plus flexible.

[15] Article 2 de la loi 06-06.

1.3 De l'urbanisme extensif à l'urbanisme stratégique, des projets pour transformer la ville algérienne

Dans une histoire en perpétuelle rupture, la ville algérienne longtemps vouée à s'étendre et portant les stigmates du passé avec lesquels il faudra composer, est aujourd'hui appelée à se remodeler. De nombreux travaux de recherche, thèses et articles scientifiques ont été consacrés au phénomène de l'urbanisation et de l'étalement urbain en Algérie, l'expliquant par des chiffres et dénonçant dans la majeure partie de ces travaux les politiques mises en œuvre jusque-là, leurs conséquences sur l'espace dans sa forme et son fonctionnement ainsi que dans les rapports sociaux qui s'y développent. Périphéries urbaines, villes nouvelles ou satellites, ilots périurbains, centres anciens, noyaux originels, autant d'espaces aux morphologies, contenus et réalités différentes, concourent aujourd'hui à donner reflet et expliquer le fait urbain en Algérie. Des choix ont été faits depuis l'indépendance essayant de trouver compromis aux conjonctures, moyens, compétences, ambitions et illusions ou prédations dans une société encore en quête d'identité et de projet fédérateur. Durant cinq décennies d'indépendance et pour répondre à la demande toujours croissante, la ville algérienne a été faite par le logement, étendant les limites urbaines sur les terres agricoles dont la consommation ne cesse d'être dénoncée. L'étalement urbain s'y est notamment produit sous forme d'ensembles d'habitat collectif cédé en majorité en tant que logement social et faisant aujourd'hui l'objet d'une spéculation immobilière outrancière.

Partout dans le monde et sous l'effet d'une mondialisation qui s'impose sur les plans économique, médiatique et celui de l'environnement, on assiste à une remise en cause de cette planification urbaine jugée "*ordonnatrice et ne procédant que par normes et règlements que l'on ne respecte guère*" [Carriere, 2002]. Dans le sillage des métropoles mondiales, les villes méditerranéennes et maghrébines [Cattedra R., 2010] orienteront leur développement et leur aménagement vers une programmation plus stratégique. La notion du projet urbain y prend la relève de l'approche réglementaire et coercitive d'une planification jugée "*insuffisamment incitatrice et créatrice*" [Carrière, 2002]. L'enjeu exprimé est alors celui de la compétitivité internationale dans laquelle les villes doivent prendre place en renforçant leur image; une revalorisation urbaine censée attirer les flux d'investissement notamment tertiaires jouissant de mobilité internationale mais qui laissera inévitablement beaucoup d'espaces et d'habitants en marge de cette course à l'attractivité. À l'instar de villes telles que Barcelone, Lille, Gênes, pour ne citer que celles-ci et qui mèneront des opérations combinant "*gestes emblématiques et*

Figure n° 31. Intérêt, appréhensions et ambitions pour la transformation d'Alger. Extraits d'articles de presse.

Topographie d'une capitale en pleine mutation

Alger 2014, entre ruines et AADL

Mustapha Benfodil, El Watan, 14 septembre 2014

C'est un fait : Alger s'effrite à vue d'oeil. Et parallèlement à la vieille médina qui s'effondre, une autre ville pousse. Des tours montent, des cités s'élèvent, toujours plus de cités, aux allures parfois de ghettos urbains en devenir. De nouveaux quartiers huppés prospèrent aussi, à l'image de Sidi Yahia. Une cité d'affaires surgit à l'Est tandis que le fameux Plan stratégique d'Alger promet de concilier la ville avec sa baie. Autant de mutations qui dessinent en filigrane un nouvel Alger sur les décombres de l'ancienne citadelle. Récit d'une flânerie contrastée, entre beauté et chaos.

Les nouveaux équipements vont reconfigurer Alger à l'horizon 2030

Said Benmerad, Maghreb Emergent, 08 octobre 2012

Pour une première tranche de 200 milliards de dinars Alger va se donner une autre dimension urbaine. Au centre de son développement, de grands équipements. Notamment ceux qui changent la mobilité urbaine. La courbe de la baie dessine le plan de développement 2030. Comme il y a un siècle et demi. Avec de nouveaux concepts et surtout une autre demande citadine.

Un nouveau départ pour la métropole d'Alger

A. Belkessam, Econostrum.info, 19 décembre 2012

Longtemps délaissée et abandonnée à son triste sort, la métropole d'Alger qui s'est considérablement développée depuis l'indépendance devrait être modernisée à la faveur du lancement d'un plan stratégique à l'horizon 2030.

La capitale sera réhabilitée suivant les modèles de Barcelone et Dubaï

A.K., La Tribune, 05 février 2014

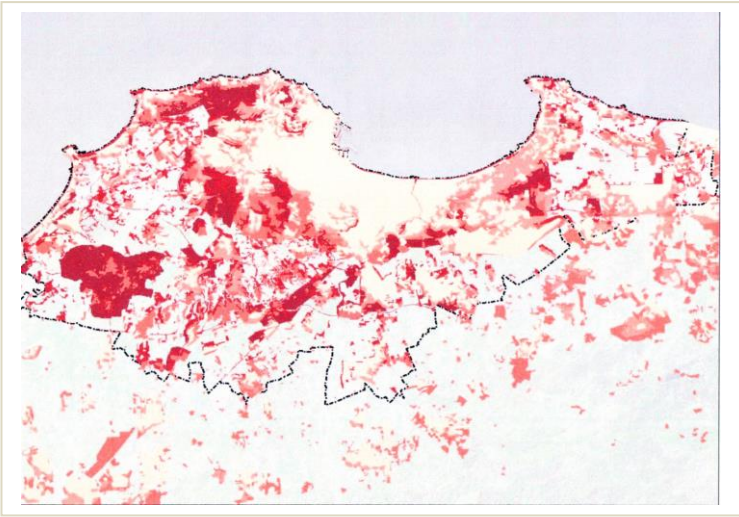
Le plan d'aménagement de la baie d'Alger, vise à transformer la capitale en une «perle de la Méditerranée»

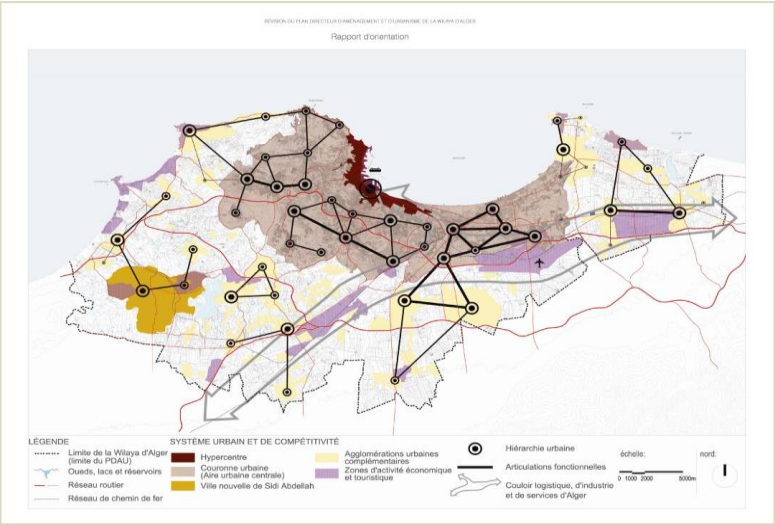
renouvellement urbain" [Carriere, 2002], les grandes villes algériennes connaîtront également cette ambition d'acquérir une dimension internationale (figure n°31).

Ne pouvant échapper à cette mouvance impérieuse, et ambitionnant d'apporter une vision nouvelle au développement urbain notamment dans les grandes villes algériennes, celles-ci sont dotées de grands projets structurants visant à renforcer leur métropolisation et affirmer leur positionnement régional et international. Des opérations emblématiques seront conçues afin de requalifier les espaces urbains en essayant d'inscrire cette restructuration urbaine dans une vision de relance économique. Plan stratégique d'Alger à l'horizon 2030, Plans de modernisation de la métropole de Constantine et celle d'Oran s'échelonneront sur le long terme (20 ans) se déclinant sous une série thèmes de thèmes communs qui nous laissent prétendre à l'émergence de ce nouvel urbanisme ou une nouvelle stratégie de planification (figures n° 32 et 33). Ces thèmes, émanant de problématiques existantes dans ces villes, concerneront :

- **L'environnement et le paysage** : à Constantine avec la réhabilitation du "Chemin des Gorges", de la "Corniche du Rocher" et la requalification des eaux de l'Oued Rhumel; à Alger et Oran avec le réaménagement de la baie, de l'Oued el Harrach notamment,
- **Les infrastructures de mobilité** : avec l'introduction de nouveaux moyens de transport en commun (réalisation de tramways, téléphériques) et d'une nouvelle approche favorisant la multimodalité (nouvelle gare multimodal à Zouaghi à Constantine, pôles d'échanges dans plusieurs communes de la wilaya d'Alger),
- **Les tissus historiques** : comprenant les héritages des différentes strates de l'histoire de ces villes par restauration et réhabilitation du patrimoine historique,
- **Les tissus contemporains** : en requalifiant le cadre bâti et les espaces publics des périphéries urbaines,
- **Les nouvelles centralités intégrées** : autour de projets structurants et emblématiques en périphérie ou dans des secteurs plus centraux.

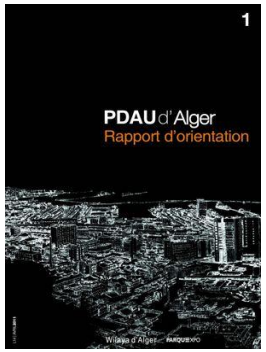
Figure n°32. Alger, de l'étalement urbain à l'urbanisme stratégique.





Alger a perdu 20 % de sa surface agricole utile (SAU) depuis 1962, soit 8 000 ha, dont 1400 ha seulement entre 2005 et 2007.

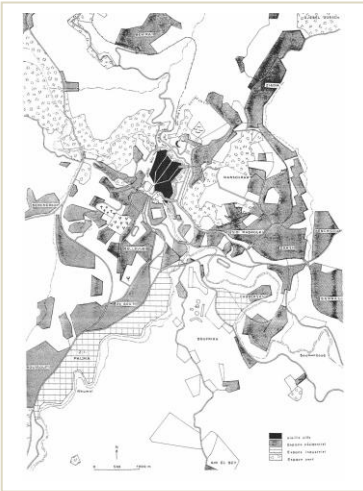
Le PDAU révisé en 2011 met en avant les concepts de compétitivité par des filières économiques, des pôles de régénération, des transports en communs structurants tout en donnant une image du futur de la cité dont les tissus sont remodelés, le réaménagement de la baie en est la figure de proue, désir d'être vu, reconnu?





Source : PDAU d'Alger, Rapport d'orientation, Parquexpo, 2011.

Figure n°33. Visions de Modernisation des villes de Constantine et Oran.



Constantine

De l'expansion vers les villes satellites…

aux grands projets :

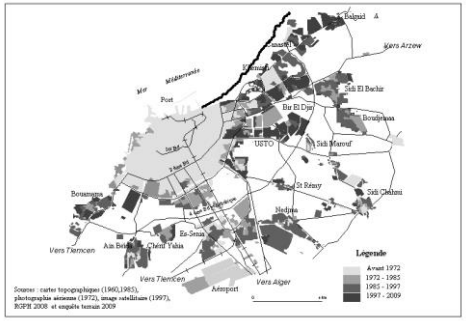
Viaduc Trans Rhumel,

Projet de réaménagement du Bardo…

Source : Cote M., 1994.



Source : http://www.constantine-hier-aujourdhui.fr/LaVille/travaux_bardo.htm



Source : Trache S.M, 2010.

Oran

Des extensions sur les couronnes successives et urbanisation de l'espace périurbain…

aux Mégaprojets à grande échelle, vision futuriste…

Désir d'internationalisation…

Urbanisme stratégique ou urbanisme de la démesure?

Réaménagement de la baie,
Projet du Parc Hypérion sur 55ha.



Source : http://www.heberger-image.fr/data/images/36774_a.jpg

Repenser la ville, son aménagement et sa gestion semble ainsi devenir un enjeu important pour les pouvoirs publics ambitionnant d'intégrer le paramètre qualité dans tous les projets urbains.

1.4 Vers la création d'un établissement pour le renouvellement urbain

A cet effet, et en parallèle à la décision de mettre tous les intervenants dans la réalisation des nouvelles villes et pôles urbains sous l'autorité d'un établissement qui se chargera de coordonner les différentes actions, un autre établissement sera créé et chargé du renouvellement urbain. Cette structure aura autorité pour intervenir dans toutes les actions, travaux ou projets visant à la restructuration du tissu urbain des villes. L'établissement aura ainsi le rôle de coordinateur, tel que prévu dans la nouvelle vision et politique de la ville. Aussi, un projet de loi sur la ville est actuellement à l'examen afin de compléter et d'actualiser la législation fixant les règles d'urbanisme qui doivent s'accorder avec les nouveaux défis urbanistiques.

Conclusion

Le passage brusque à une économie libérale, voulue ou imposée par les instances internationales au début des années 1990, annonce le désengagement de l'état du secteur public en général et de la production et gestion de l'espace en particulier. Se lance dès lors une période de privatisations improvisées avec un affaiblissement dans la maîtrise de l'espace et des restrictions budgétaires non sans conséquences sur le fonctionnement des services publics. La fin de "l'état providence" consacre l'entrée en jeu d'une multiplicité d'acteurs dans une production urbaine favorisant l'apparition de projets privés. Ces derniers, affichant les signes du profit et le reflet d'une économie de marché versée davantage dans l'informel que dans la production de richesses, viennent se superposer à une ville cumulant les retards dans de nombreux domaines.

Un tournant semble s'annoncer au début des années 2000, les conditions financières, sécuritaires et politiques du pays s'apaisant après une décennie difficile. "Modernisation" et "Attractivité" deviennent les leitmotive des pouvoirs publics qui promeuvent le réaménagement des grandes villes algériennes avec la volonté de rattraper les retards notamment en matière de moyens de transport, logements et équipements. La régénération urbaine fait son entrée dans le SNAT préconisant la réhabilitation de la ville existante comme l'une de priorités de la politique de la ville dont les contours se dessinent à travers des projets inédits comme celui de la transformation de la capitale, les projets initiés pour la modernisation de la ville d'Oran ou les projets accompagnant l'évènement "Capitale de la Culture arabe" en 2015 à Constantine. Mais ces projets à l'échelle démesurée seront-il à la mesure justement des problèmes vécus au quotidien par l'habitant et l'usager de la ville algérienne?

Chapitre 2

Alger, un plan stratégique à l'horizon 2030

Introduction

L'étude de ce projet inédit en Algérie permettra de mieux saisir ce passage de la planification normative à celle dite stratégique. L'objectif de ce chapitre sera de tenter de connaître quels sont les enjeux auxquels répond ce projet, dit stratégique, comment il a été pensé et conçu, quel est son contenu, selon quelles phases, quels outils et quels acteurs il sera conduit et réalisé?

2.1 Enjeux pour une ville capitale

Ce plan stratégique marque une nette évolution dans la démarche des pouvoirs publics pour l'aménagement de l'espace. Corrélé au cinquantenaire de l'indépendance, son lancement a une portée très symbolique, les pouvoirs publics ambitionnant ainsi de le présenter comme un nouveau départ pour une meilleure qualité de vie dans une ville connue pour la pénibilité de son quotidien. En effet, cinquante ans après l'indépendance, la ville d'Alger compte près de 2,5 millions d'habitants tandis que le Grand Alger en regroupe près de 7 millions (RGPH 2008) ce qui n'est pas sans conséquences sur la vie de ses habitants. Cette explosion démographique est le résultat de plusieurs facteurs : exode rural consécutif à la guerre de libération nationale, puis celui lié à l'industrialisation du pays, la démographie galopante des années 1970, une centralisation administrative et une concentration économique, le développement inégale des régions, l'exode qui a suivi les évènements dramatiques des années 1990…une multitude de causes qui ont fait éclater l'espace algérois en quelques décennies. Mais cette expansion ne s'est pas toujours suivie des infrastructures nécessaires et le développement de l'agglomération s'est fait de manière anarchique. Les différentes tentatives d'aménagement telles que celles initiées par le Gouvernorat du Grand Alger (GGA) en 1996, seront vouées à l'échec [Anouche K., 2002]. La faiblesse des moyens financiers du fait des prix bas des hydrocarbures sur le marché mondial et les clivages politiques et administratifs ne permettront pas la réussite de ces tentatives.

Le contexte économique et politique des années 2000 se présentant sous des aspects plus favorables, la wilaya d'Alger entreprend à nouveau la réflexion quant au devenir de la

capitale et les moyens de changer son image négative d'une ville encombrée par des problèmes de circulation, souffrant d'insécurité et cumulant des retards frappants en matière de gestion dans de nombreux domaines dont celui vital de l'eau potable mais aussi de traitement des eaux usées et des déchets. Le plan stratégique se profilant à l'horizon 2030 se veut ainsi un projet ambitieux pour un développement maîtrisé d'Alger.

Par ailleurs, premier pôle économique et commercial du pays, Alger peine néanmoins à s'imposer au niveau international ou même régional. Les enjeux assignés à ce projet par les pouvoirs publics chercheraient ainsi à dépasser l'échelle de l'agglomération pour affirmer la ville capitale en tant que métropole en renforçant son positionnement international au sein du bassin méditerranéen et du Maghreb. Dans un contexte mondialisé, le PDAU intitulé "*Une vision, des ambitions: une autre Alger est possible*" est basé sur l'idée de l'attractivité et de la compétitivité avec pour objectif de faire d'Alger un vecteur de développement économique du pays. Cela passe par une mutation économique pour se tourner vers la tertiarisation des activités et une démarche de création d'entreprises rendue possible par l'amélioration du cadre de vie en ville, laquelle deviendrait attractive en termes d'investissements et de talents.

Approuvé à la fin de l'année 2011 après de longues consultations entre la wilaya, les bureaux d'études étrangers chargés de sa conception et les différents acteurs concernés, le plan stratégique est porté par des enjeux-clé pour la capitale à savoir :

- L'équilibre entre cohésion territoriale et attractivité
- La réduction des inégalités sociales
- La restauration des équilibres écologiques
- La préservation des terres agricoles et la limitation du développement périphérique.

Ces enjeux seront traduits par une série de projets articulant les échelles allant du Macromaillage territorial jusqu'à celle des quartiers, associant "*développement et durabilité, tradition et modernité, mobilité et proximité, vouloir et capacité de faire*"[16]. L'ambition de faire d'Alger une ville moderne tout en conservant son identité, d'apporter bien-être et qualité

[16] Entretien avec le Wali d'Alger, *Vies de Ville*, hors-série n° 03, juillet 2012, p.14-23.

de vie aux habitants, passera de façon incontournable par certains thèmes décisifs pour Alger à savoir :

- L'amélioration des conditions de mobilité
- La réhabilitation du centre historique
- La reconquête du front de mer
- Le réaménagement de quartiers périphériques autour de grands équipements.

Cette stratégie sera organisée dans un cadre de cohérence porté par des choix thématiques à l'écoute des problèmes structurels dont souffre la capitale.

2.2 Planification stratégique pour un modèle territorial

Afin de parer aux évolutions aléatoires d'éventuelles conjonctures défavorables qui pourraient remettre en cause les choix retenus, la conception du plan stratégique s'est voulue flexible contrairement à une planification figée. Le "*Plan ouvert d'Alger*" est un schéma ordonnateur qui fixe une certaine dimension qui est la structure du modèle territorial (le Macromaillage) tout en permettant des dynamiques aptes à supporter des changements. La cohérence du plan stratégique sera assurée par une série de plans thématiques, qui concerneront tous les domaines (logement, santé, éducation, loisirs, transport…), articulant les échelles pour se traduire concrètement par les composantes d'un modèle territorial.

2.2.1 Principales composantes du modèle territorial

Ce modèle territorial repose sur cinq principes que sont:

- **Le Macromaillage**:

Il s'agit de la structure du réseau des infrastructures urbaines à partir des couronnes de liaison ceinturant la wilaya, autoroute de l'Est, la 1ère rocade, la 2ème rocade, reliées par des pénétrantes qui rétablissent le lien avec la façade maritime. Cette structure constitue la trame des interventions (Figure n°34) dont le principe de base est de connecter par des transports en commun les "perles de la baie" essaimées le long du littoral et les grands équipements structurants situés sur les transversales.

- **Les Nouvelles Centralités:**

La réorganisation du système urbain est pensée à l'échelle de la wilaya de manière à promouvoir l'idée d'une ville polycentrique. Ce principe vise à établir un réseau de

Figure n°34. Alger, Plan stratégique. Principales composantes du modèle territorial.



Source : Vies de Villes Hors-série n° 03- Juillet 2012, p.32.

Le **Macromaillage** constitue la structure sur laquelle sera conçu et réalisé le Plan Stratégique. La structure primaire de ce Macromaillage est composée :

- sur le plan longitudinal :
  - de la ligne de côte qui sera le support des "Perles de la Baie" au nombre de onze de Bab El Oued à l'ouest jusqu'au Lac de Réghaia à l'est.
  - des deux Rocades traversant la Capitale d'est en ouest.
- et de transversales orientées vers la Baie, structurant les déplacements dans la wilaya notamment en transport collectifs en site propre.

Les 12 "Perles de la Baie" ponctuent la Promenade d'Alger dont celle de l'embouchure de l'Oued El Harrach recevant des aménagements culturels, de loisirs et le projet emblématique de la Grand Mosquée d'Alger.



Source: www.Arte-charpentier.com



Source: www.Arte-charpentier.com

nouvelles centralités urbaines alternatives à l'hypercentre, lequel condense activités économiques, administratives, de service et d'accessibilité. Pour atténuer cette asymétrie, le plan stratégique prévoit un ajustement équilibré et complémentaire dans les niveaux d'offre de biens, de services et équipements collectifs. Cette stratégie vise à développer un réseau d'équipements qui valorise à la fois la notion de ville de proximité avec des équipements essentiels au quotidien des habitants, et ceux destinés à promouvoir l'attractivité et le rayonnement.

- **Fenêtres vertes et grands parcs urbains:**

Ce volet concerne essentiellement les écosystèmes naturels qu'il s'agit de préserver et de valoriser en marquant les limites à l'étalement urbain par des périmètres d'arrêt, en réinsérant les espaces agricoles dans la mise en valeur économique de ce territoire et en requalifiant les abords paysagers des grandes infrastructures (Figure n°35).

- **Promenade de la baie:**

Cet élément constitue la figure de proue du projet visant à rétablir les continuités historiques des promenades disparues en redessinant le trait de côte tout en requalifiant la façade littorale comme vitrine de la ville.

2.2.2 Principaux plans thématiques

- **Le Plan Vert :** visant à la restauration des écosystèmes déséquilibrés par la croissance urbaine et la consommation des terres agricoles. Ce plan prévoit les actions à entreprendre sur le court et moyen terme et selon deux échelles, l'une concernant des interventions structurantes, l'autre agissant sur des espaces de proximité. Il s'agira de :

  - Limiter l'urbanisation par l'aménagement de poumons verts à l'est dans la zone de Réghaia et à l'ouest avec le parc métropolitain de Bainem, auxquels viendront s'ajouter deux nouveaux parcs : celui de l'Oued Smar dans le cadre de la réhabilitation de la décharge, et celui des berges des oueds à réaménager dans un cadre paysager après dépollution. Des agriparcs seront également aménagés

- Réhabiliter et requalifier la trame des jardins publics parcs et espaces verts du centre-ville en les revalorisant socialement tout en développant un maillage vert à partir de la végétalisation des principales artères de la capitale.

- Ce plan devra également couvrir la question des déchets où l'option des centres d'enfouissement technique a été retenue dans une première étape pour s'orienter dans un moyen terme vers les filières de valorisation. L'implantation des sites de traitement et des déchets sera choisie en relation avec le Macromaillage et grandes infrastructures routières de la capitale.

- **Plan Bleu :** ce plan comprend la gestion de l'ensemble des rejets ainsi que celle des risques d'inondation sur la baie d'Alger. En effet, le diagnostic de la qualité des eaux dans la baie d'Alger met en évidence un niveau de pollution organique et industrielle très élevé des oueds permanents (El Hamiz, El Harrach et Réghaia). Le plan bleu préconise ainsi une série de projets dont celui crucial de l'aménagement de l'Oued El Harrach qui focalise la majorité des problèmes.

  La protection de la baie tout autant que les nappes et cours d'eaux suppose l'élimination des agressions qui les polluent. Trois stations d'épuration seront prévues à cet effet, à Beni-Messous, Baraki et Réghaia, ainsi que de collecteurs à Oued Mkesel, Pointe Pescade et Oued El Harrach.

- **Plan Blanc :** Partant d'un diagnostic sur le développement anarchique qui a conduit au mitage des terres agricoles et une dévalorisation du centre, le plan blanc apporte des corrections visant à structurer le tissu urbain, revitaliser le centre historique et requalifier la périphérie. S'appuyant sur une approche de renouvellement urbain, le Plan Blanc prend en compte les différentes morphologies existantes du cœur historique qu'est la Casbah, le tissu haussmannien, les tissus diffus, intermédiaires et périphéries faites de lotissements et logements collectifs en rupture d'échelle avec les quartiers historiques. Il s'agira en priorité de requalifier le centre historique où une charte des espaces publics a été mise en place comme enjeu majeur de ce plan, et renforcer les espaces périphéries par une stratégie de pôles d'habitat intégré.

Ces derniers, considérés comme ensemble de polarités potentielles envisagées dans une vision de recomposition et de rééquilibrage du système urbain.

En parallèle à la réhabilitation urbaine, la reconversion et la requalification des zones urbaines vétustes, il s'agira de renforcer les extensions urbaines autours des principaux nœuds du réseau d'accessibilité et de transport qui structure le Macromaillage.

- **Plan mobilité:** l'enjeu capital sera de favoriser les principales interventions visant à structurer la mobilité à Alger auront trait à la réalisation de la nouvelle gare centrale dans une localisation où l'accessibilité est optimale, la création de pôles d'échanges liés aux gares ferroviaires, et une nouvelle politique de stationnement. L'achèvement de la ligne du métro et la réalisation du tramway et téléphériques viendront renforcer le réseau de transport en commun par bus, tous ces moyens devenant désormais connectés. La question du stationnement sera aussi primordiale, des parkings à étages seront réalisés à des points stratégiques du Macromaillage, ils seront dimensionnés en fonction des niveaux de fréquentations et des capacités d'accueil des grands équipements. .

  Le plan mobilité aura aussi pour objectif la desserte du "Collier de Perles" et leur connexion avec les grands équipements structurants par des transport en commun.

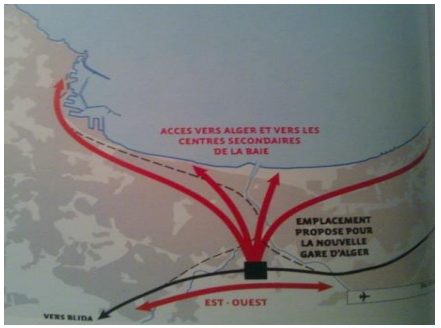
- **Plan de développement économique:** la démarche retenue consiste en premier lieu à améliorer le cadre de vie pour rendre la capitale attractive en termes d'investissements. Il s'agira ensuite d'offrir des espaces tertiaires pour l'implantation d'entreprises. Ce plan déclinera la réorganisation territoriale des activités entrepreneuriales et productives en trois niveaux de structuration: un premier niveau correspondant aux zones les plus importantes de compétitivité et d'attractivité économique (pétrochimie, industrie métallurgique à Rouïba-Réghaia), le deuxième niveau correspondant aux structures complémentaires (matériaux de construction à Douera-Baba Hassen, agroalimentaire à Sidi Moussa, tertiaire avancé à Dar el Beida-Bordj el Kiffan-Hussein Dey-El Harrach-Barraki, secteur pharmaceutique, biotechnologie et TIC à Sidi Abdellah) le troisième niveau correspondant aux zones économiques accueillant les PME soit par la requalification des zones existantes soit par le développement de nouvelles zones.

Figure n°35. Alger, Plan stratégique. Principales actions des plans thématiques.

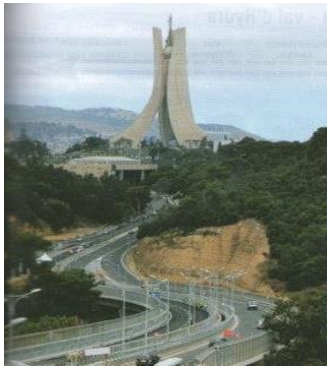
Plan Vert/ Agriparcs



Plan Mobilité

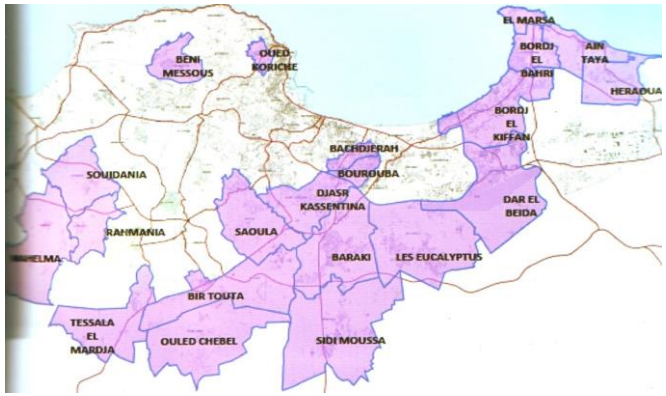


Délocalisation de la gare routière vers le sud-est de la ville et sa connexion aux moyens de transport en commun



Paysagement du réseau routier

Plan Blanc/ Requalifier la périphérie



Plan Bleu/ Réaménagement des berges de l'Oued El Harrach



Source : Vies de Villes Hors-série n° 03- Juillet 2012, p.50/ 144/ 205/ 307/400.

- **Plan de cohésion sociale:** ce plan aura pour objectif de réduire les inégalités spatiales et de rattraper les retards en dotant les communes de projets dits "cœurs de communes". Il s'agira d'équipements scolaires, d'enseignement supérieur et de formation professionnelle, de santé, d'action sociale, de sport et de culture qui seront envisagés dans une vision cohérente entre politique foncière, politique d'habitat et organisation des déplacements,

2.3 Une planification dynamique et flexible sur le long terme

La transformation d'Alger s'opérera sur quatre paliers de transformation qui guideront la réalisation de ces ambitions (figure n°36 et 37).

2.3.1 L'étape de structuration et d'embellissement 2012-2016

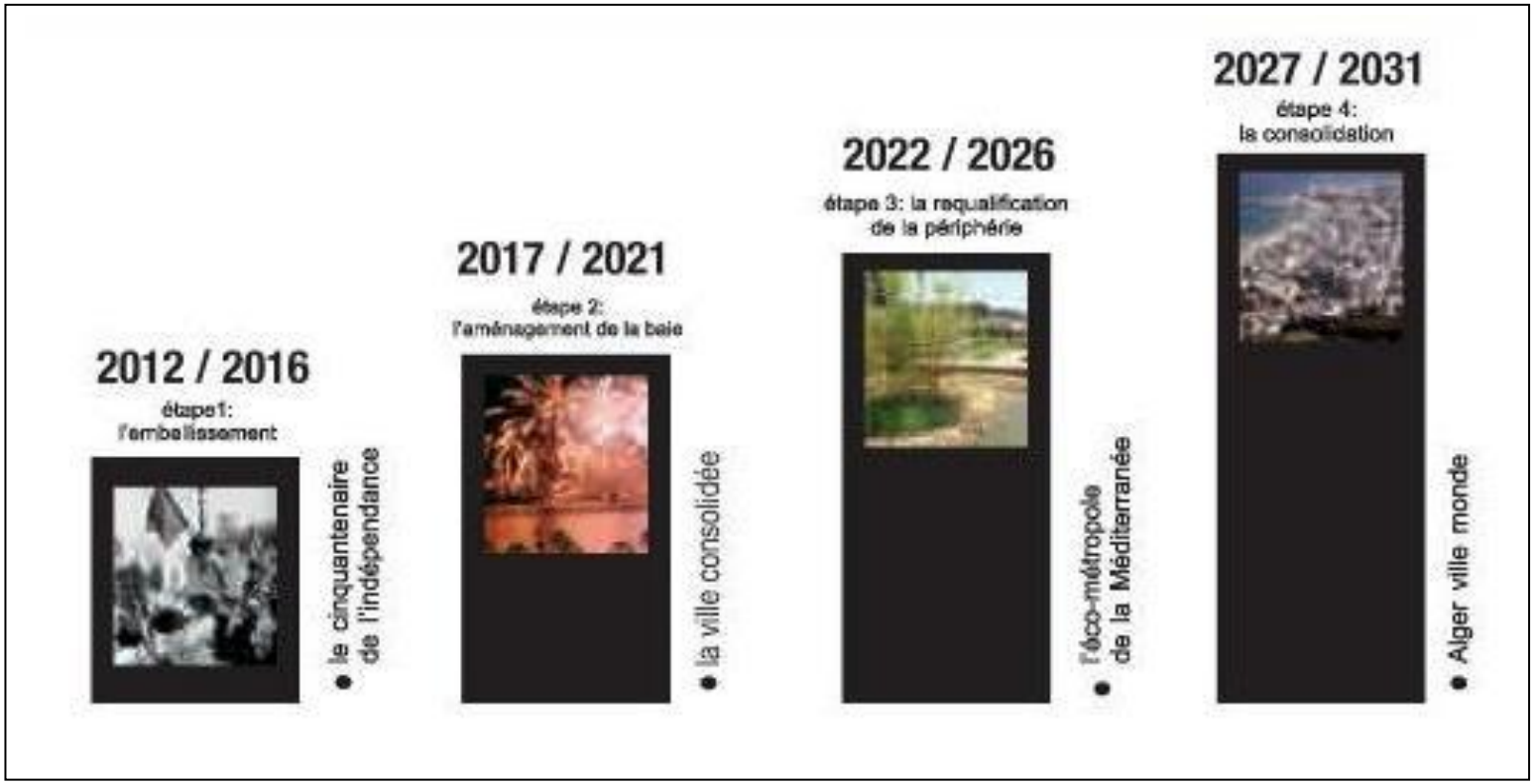
Lancée à une date importante, celle du cinquantenaire de l'indépendance, cette étape constitue une priorité immédiate pour le changement d'image. Les projets à développer durant cette étape suivront quatre lignes d'interventions fondamentales:

- La reconquête du front de mer
- La réhabilitation du centre historique
- L'établissement d'une trame verte
- Le réaménagement des quartiers périphériques
- La refonte du système de transport

2.3.2 L'étape de l'aménagement de la baie 2017-2021

Cette étape dite de la ville cosmopolite, sera caractérisée par la délocalisation progressive du port vers les eaux profondes, ce qui constitue en soi un projet important du point de vue technique et structurel. La construction d'un nouveau port à conteneurs et industriel permettra la reconquête de nombreuses friches industrielles et leur reconversion en activités plus adaptées aux nouvelles ambitions auxquelles aspire la ville notamment en termes de services. Il s'agira également de l'aménagement de la baie où des interventions de grande importance seront réalisées. Ces projets seront développés à l'image d'un "collier de perles", lequel représentera le symbole d'une intervention globale qui permettra à Alger d'accueillir des évènements d'envergure internationale. Ces projets seront complétés par des interventions dans les zones d'aménagement des transversales, la structuration de la périphérie ainsi que la création des de 10 agriparcs.

Figure n°36. Alger, Plan stratégique. Étapes de la transformation.

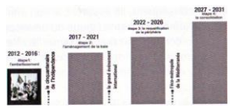


Source : Vies de Villes Hors-série n° 03- Juillet 2012, p.182.

Figure n°37. Plan stratégique d'Alger. Paliers de la transformation.



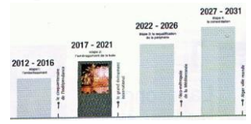
2012-2016
Structuration et embellissement



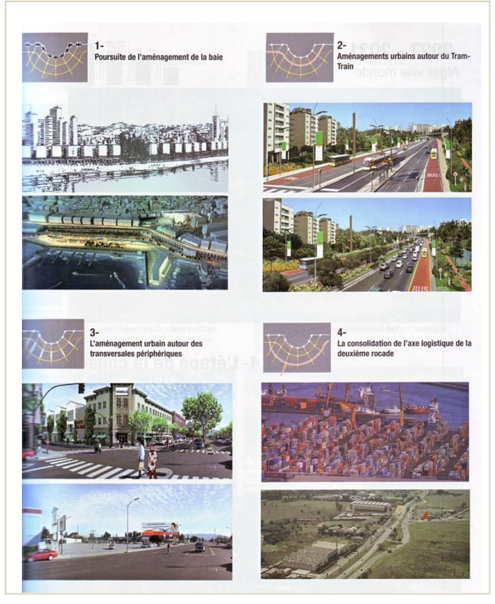
1. **Reconquête du front de mer**
2. **Réhabilitation du centre historique**
3. **Restauration des équilibres écologiques**
4. **Aménagement des "cœurs de communes"**
5. **Structuration de la périphérie**
6. **Plan lumière**
7. **Macromaillage en transport en commun**



2017-2021
La ville cosmopolite / Aménagement de la baie



1. **Délocalisation progressive du port**
2. **Aménagement de la baie**
3. **Reconquête des friches industrielles**
4. **Zones d'aménagement transversales**
5. **Tram Train de la rocade Sud**
6. **Restructuration de la périphérie**
7. **Ceinture des Agriparcs**



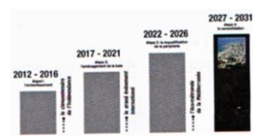
2022-2026
L'écométropole de la Méditerranée



1. **Poursuite de l'aménagement de la baie**
2. **Aménagements urbains autour du Tram Train**
3. **Aménagement urbain autour des transversales**
4. **Consolidation de l'axe logistique de la deuxième rocade**



2027-2031
Alger, ville monde / Etape de la consolidation



1. **Achèvement de l'aménagement de la baie**
2. **Extension d'Alger à l'Est**
3. **Parachèvement du Macromaillage du transport de masse**
4. **Renforcement de l'axe logistique**

Source: Vie des Villes, Hors-série n° 03- Juillet 2012, p.190-196.

2.3.3 L'étape de la structuration de la dernière couronne périphérique 2022-2026

Au cours de cette période, la capitale s'affirmera comme une écométropole de la Méditerranée. Tout en poursuivant l'aménagement de la baie, l'intervention s'appliquera à la requalification de la périphérie par l'aménagement des avenues transversales et la consolidation de l'axe stratégique de la deuxième rocade.

2.3.4 L'étape de consolidation 2027-2031

La dernière des quatre étapes stratégiques se concentre dans a zone Est de la capitale comme secteur d'expansion de qualité. Ambitionnant de faire d'Alger une ville monde, il s'agira d'offrir les conditions les plus favorables pour l'accueil d'une population jeune et la plus qualifiée pour contribuer au développement socio-économique de la wilaya. Cette période connaîtra également l'achèvement de l'aménagement de la baie ainsi que le Macromaillage en transport de masse et le renforcement de l'axe logistique sur la seconde couronne.

2.4 Les projets prioritaires

La première étape du Plan stratégique sera considérée comme l'amorce et l'assise d'une large opération de restructuration de toute la capitale. Les actions projetées pour cette première étape permettraient de revaloriser l'image d'Alger et d'y améliorer les conditions de vie et d'accueil dans l'objectif de réussir le défi de l'attractivité et du rayonnement. Ce palier d'embellissement et de structuration sera axé sur quatre volets prioritaires:

- La revitalisation du centre historique
- La requalification de la périphérie
- L'aménagement de la baie
- La structuration du territoire

2.4.1 La revitalisation du centre historique

Cette action entre dans la cadre d'une stratégie de marketing mais aussi de renforcement d'une économie endogène liée à la requalification de l'espace public. Celui-ci sera au cœur de la requalification le centre névralgique de la capitale. Les actions à mener auront pour objectif de:

- **Restaurer la Casbah**:

Cet espace séculaire dont les tentatives de réhabilitation peinent à aboutir malgré les multiples diagnostics. Le plan stratégique ambitionne d'adopter une nouvelle posture visant à réintégrer la Casbah dans la dynamique d'ensemble d'Alger tout en maintenant les populations en place. Dans cette démarche, le choix de n'intervenir dans un premier temps que de façon ponctuelle notamment sur la Place des Martyrs (figure n°38) et sur un axe de référence traversant la Casbah et comportant des édifices emblématiques et des maisons qui feront l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique pour les affecter à des activités artisanales et touristiques. Cette approche par paliers successifs aura pour finalité d'avoir un meilleur impact sur la population qu'une action radicale, elle sera soutenue par la mise en œuvre de chantiers-école pour la formation aux techniques traditionnelles de restauration. Cette main d'œuvre formée se chargera progressivement de la totalité du tissu de Casbah.

- **Réhabiliter l'hypercentre**

L'action misera sur le choix de sites symboliques comme catalyseurs et moteur de cette réhabilitation qui couvrira sept transversales et plusieurs boulevards importants. Il s'agira à la fois d'intervenir par la réfection des réseaux en sous-sol, le confortement des bâtiments et la réfection des façades et des toits, l'aménagement des espaces publics pour lesquels une charte a été élaborée afin d'harmoniser les couleurs, les matériaux, et les mobiliers à utiliser. Les principaux sites d'intervention seront :

- L'aménagement de sept transversales appelées promenades dont celle de la Grande poste et celle dite de la mémoire reliant le Palais du Dey au square Port-Saïd .
- L'aménagement des grands boulevards parallèles à la mer: Didouche Mourad, Larbi Ben M'hidi avec la revalorisation de la Place Emir Abdelkader, Malika Gaïd, Zighout Youcef, Che Guevara.
- Le square Port-Saïd situé entre la Casbah, l'hypercentre et le front de mer et offrant une vue surplombant la Baie. La requalification de cette place symbolique mettra en liaison la place du Théâtre avec la mer par la revitalisation des escaliers existants, la

piétonisation de la rue de la liberté en réconciliant les usages complémentaires de la place et du théâtre.

- Mettre la ville en lumière et en couleur

La mise en valeur nocturne de la ville par un plan lumière vise à mettre en valeur du patrimoine et à créer une image identitaire forte et personnalisée d'Alger renforçant la réappropriation des espaces publics par les habitants. Le plan lumière se concrétisera par la mise en valeur des édifices patrimoniaux ainsi que des itinéraires importants du centre-ville, dont celui du front de mer. Cette approche de requalification par la lumière permettra également d'assurer la continuité entre les trois secteurs que sont la Casbah, la ville coloniale et le littoral.

La requalification de l'espace central sera également portée par la détermination d'une palette chromatique selon trois gammes (gamme des bleus, gamme des ocres jaunes et gamme des ocres rouges) préexistantes au niveau des différents tissus urbains de la ville. Le plan couleur faisant partie de la Charte des espaces publics sera décidé en concertation avec les habitants des quartiers, le consensus obtenu sera celui de la couleur blanche par laquelle la capitale est qualifiée.

2.4.2 L'aménagement de la baie dont les travaux déjà en cours concerneront principalement:

- **Les plages et piscines de Bab El Oued:**

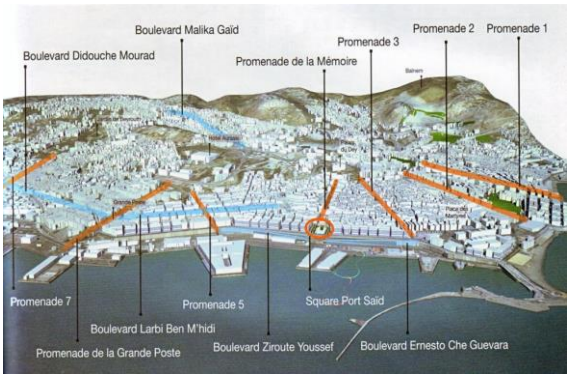
Ce quartier ayant subi des inondations aux effets dramatiques, bénéficie de travaux de protection grâce aux ouvrages contrant la houle. Bab El Oued étant aussi une plage populaire très fréquentée en été, deux nouvelles piscines seront réalisées dans le prolongement direct de celle de Kettani ainsi qu'une plage plus sécurisée le long de laquelle l'esplanade connaîtra également des travaux pour de protection et son verdissement.

- **La Place des Martyrs et les terrasses du port:**

Espace emblématique, la Place des Martyrs est très symbolique pour les habitants d'Alger, elle est le lieu de passage incontournable entre la ville haute et la ville basse. Trois scénarii ont été imaginés pour le réaménagement de cette place aux dimensions et à la forme atypique; les deux premières propositions préconisaient la réalisation d'un bâtiment, La Maison d'Alger aux formes épurées rappelant les maisons de la Casbah et qui

Figure n°38. Alger Plan stratégique. Réhabiliter l'hypercentre.

Aménagement des sept promenades transversales et étagées ainsi que les boulevards visant à les réintégrer à nouveau dans les dynamiques urbaines en y implantant des projets qui transforment leur espace actuel.





Les Terrasses du port. Après délocalisation du port commercial vers des eaux plus profondes, les quais libérés seront aménagés en terrasses protégées offrant des ambiances variées de détente et de promenade maritime.





Source: Vie des Villes, Hors-série n° 03- Juillet 2012, p.319/368/382/383.

serait un lieu d'information sur les transformations urbaines et architecturales d'Alger pouvant accueillir les acteurs du développement économique et surtout immobilier, Le Beaubourg algérois comme espace culturel dont la forme futuriste symboliserait l'entrée au troisième millénaire. Le scénario retenu est celui du Mémorial commémorant la mémoire des martyrs de la guerre de libération. Le parti pris est celui d'une conception dépouillée mettant en scène une série d'espaces théâtralisés racontant l'histoire de la ville à travers les strates archéologiques en sous-sol.

Cette conception s'inscrit en continuité avec les aménagements en terrasses du port, la Place des Martyrs considéré comme la porte de la mer, le lien entre les deux espaces se traduit également dans les complémentarités des programmes. Le port une fois libéré, les quais seront réaménagés en Terrasses couvertes en toitures en relief créant un microclimat propice à la détente. Le programme sera dédié aux activités de loisirs, commerces et restauration, des espaces organisés autour d'un réseau de circulations ouvertes ou semi-couvertes offrant de nombreuses liaisons transversales entre la promenade à quai, le boulevard urbain et la Place de Martyrs (figure n°39).

- **La promenade de l'indépendance**

Cette opération porte comme enjeu principal le renforcement de l'identité et des éléments symboliques de la capitale dont celui du Mémorial des Martyrs et ce en vue de participer au rayonnement d'Alger. Le projet vient donner plus d'ampleur à l'axe reliant le Mémorial au Musée des Beaux-Arts et le Jardin d'Essai en le prolongeant jusqu'à la mer, faisant de cette transversale un axe à la fois institutionnel, culturel et touristique participant ainsi à la création d'une nouvelle centralité autour de la Bibliothèque Nationale et de l'hôtel Sofitel. L'aboutissement de cet axe symbolique sera marqué par un itinéraire piéton recréant le lien naturel ave la mer par la réalisation d'un aquarium sous forme d'un équipement scientifique et de loisirs.

- **L'aménagement du triangle d'Hussein Dey**

Considéré comme une importante entrée de ville, ce secteur s'étend du Jardin d'Essai à l'embouchure de l'Oued El Harrach. Ses atouts majeurs sont la rue de Tripoli, une voie urbaine très structurée et dont le rôle est renforcé par le passage du tramway ainsi que la présence d'espaces mutables comme réserves foncières permettant un renouvellement urbain en profondeur de ce secteur stratégique. Ces espaces comportent aussi des contraintes dont la plus importante est l'axe autoroutier rendant difficile le franchissement jusqu'au front

Figure n°39. Réaménagement de la Place des Martyrs.

Projet emblématique de la requalification de l'hypercentre d'Alger. Le parti adopté est celui d'un mémorial symbolique faisant en même temps référence à une des caractéristiques majeures de la "Ville en Balcons". L'espace public est inséré dans le circuit d'accès au métro et relié aux espaces adjacents (Terrasses du port et Place Port-Saïd).







Source: Vie des Villes, Hors-série n 03- Juillet 2012, p.364/ 379/380.

de mer et les réseaux de voies ferrées qu'il s'agit d'intégrer dans une nouvelle logique de desserte en système tram-train. Le projet préconise la création d'un autre axe culturel au bout duquel la nouvelle grande bibliothèque sera érigée en balcon maritime, cet axe sera renforcé par la présence d'équipements de grande importance dont celui du Plais de la culture et les Assemblées (chambre haute et chambre basse) qui prendront place sur les terrains libérés des friches industrielles.

2.4.3 La requalification de la périphérie

qui ambitionne à la fois de limiter l'étalement urbain par l'aménagement des agriparcs et de promouvoir la proximité grâce aux projets "cœurs de communes". Pour arrêter le mitage des terres agricoles, il est proposé la création pars urbains autour des vingt-trois quartiers de la capitale. Ces parcs constitueront de véritables poumons verts protégeant également les nappes d'eau. Outre l'usage pour l'exploitation agriculture, ces parcs seront également dédiés aux loisirs et à la détente des habitants. La requalification de la périphérie articule également les projets "cœurs de communes" afin d'assurer équilibre et cohésion sociale entre les différents quartiers de la capitale. Outre la mise à niveau des communes les plus difficiles en matière d'équipements de proximité, les projets prévus ambitionnent d'être également des catalyseurs pour le développement local et la restructuration des quartiers.

2.4.4 La structuration du territoire vient renforcer toutes ces actions et leur donner la trame de fonctionnement pour connecter tous éléments fort et les composantes du projet à long terme à travers :

- **Le parachèvement et paysagement du réseau routier:**

L'amélioration des conditions de mobilité et de circulation dans la capitale constitue l'un des enjeux majeurs du plan stratégique. Il s'agira de compléter le réseau routier fondamental dont les pénétrantes qui permettront le contournement du centre historique et allègeraient significativement la circulation. L'aménagement paysager contribuera à une qualification esthétique par la diversité des éléments végétaux plantés pour renforcer l'identification et la différenciation des sites traversés. Ces aménagements auront également une visée technique car permettant une meilleure signalisation, de lutter contre les inondations et de participer à restaurer les équilibres écologiques en aménageant des corridors verts.

- **L'aménagement des nouvelles centralités :**

Au croisement de ce réseau autoroutier structurant tout le territoire de la capitale, des projets de grande envergure sont prévus pour devenir les supports de nouvelles centralités en périphérie et participer à l'équilibre de ce territoire. Les campus universitaires notamment celui des nouvelles technologies de Sidi Abdellah pour promouvoir celles de l'information et de la communication (NTIC) devraient participer au développement économique. De même que les quartiers d'affaires comme celui de Bab Ezzouar considéré comme une véritable levier économique en offrant à proximité de l'aéroport et des grandes écoles une capacité de 1,5 millions de m² d bureaux destinés au tertiaire supérieur (sièges d'entreprises nationales et internationales, banques, assurances, administrations, centres commerciaux, hôtels…).

- **La réalisation des équipements de mobilité:**

Pour cette première étape du plan stratégique, le plan mobilité entame la réflexion par la mise en place d'une stratégie de stationnement en parallèle à la réalisation des nouveaux moyens de transport en commun que sont le tramway et le métro. Une série de parkings seront réalisés d'une part autour des grands équipements (huit au total), et d'autre part des parkings relais de grande capacité seront implantés au niveau des nœuds du Macromaillage de la rocade sud et de la 2^{e} rocade. Une fois le dispositif mis en œuvre, cette stratégie fera place à la sensibilisation auprès des usagers pour limiter de l'usage de l'automobile dans le centre-ville et favoriser l'emprunt des transports en communs mis à disposition. Cette stratégie sera couplée à la réalisation de pôles d'échanges en position de nœud sur le Macromaillage afin de faciliter les échanges intermodaux (train, bus, voiture), quatre pôles de ce genre seront prévus à Réghaia, Birtouta, Bab Ezzouar et Ain Naâdja.

- **La mise en œuvre d'une nouvelle politique en matière d'habitat :**

La demande en logement étant toujours pressante notamment au niveau de la capitale, la stratégie adoptée s'orientera vers la réalisation de pôles d'habitat intégré dont la localisation privilégie le renouvellement urbain et l'intégration harmonieuse aux concentrations urbaines existante et en relation au nouveau système de mobilité. Le diagnostic établi identifie quatorze polarités potentielles sur le territoire de la capitale, ces pôles constitueront de nouveaux espaces urbains multifonctionnels pouvant accueillir les nouveaux programmes résidentiels et satisfaire une partie substantielle en besoins en logements de la

wilaya d'Alger. Cette stratégie remet en cause les choix préalables en matière de logements collectifs pour viser d'avantage de qualité en associant une conception améliorée des typologies de logements avec les aménités de l'habitat dans son intégralité. L'aménagement d'un espace public de qualité y devient un enjeu capital pour rompre avec les no man's land de l'habitat collectif.

2.5 Ingénierie du projet: une innovation dans la planification urbaine

L'enjeu de faire d'Alger une ville plus sûre, une ville des mobilités et des proximités se conjugue à celui de faire de la capitale un exemple en matière de gouvernance. Ce plan stratégique, dont les attendus sont à la fois spatiaux et économiques, apporte en effet une innovation dans la démarche de son élaboration. Cette dernière se veut dépasser la vision sectorielle des zones et limites d'aménagement ou celle réglementaire des instruments actuels, pour s'appuyer sur l'élaboration d'un diagnostic prospectif et projeter une vision stratégique à long terme.

Cette vision sera toutefois élaborée dans la cadre du PDAU révisé dont le territoire sera élargi à toute la wilaya d'Alger avec ses 57 communes et ses 800km². Cela reflète la volonté des pouvoirs publics d'agir à travers un instrument de gestion territoriale globale et cohérente et qui projette dans un Master Plan, décomposé en plusieurs thématiques d'intervention urbaine, une spatialisation de cette vision. A cet effet, le PDAU n'est plus figé mais réfléchi à long terme (20 ans), chaque étape devant participer au renforcement du modèle de développement à mettre en œuvre, des réajustements seront ainsi possibles. Il devient dès lors l'outil d'une planification plus dynamique et flexible trouvant dans le phasage du plan stratégique un compromis entre une solution à long terme et une solution révisable d'accompagnement.

L'innovation tient également dans la coordination entre les différentes directions (urbanisme, transport, environnement, habitat, etc.) ayant pris part à chaque phase de l'élaboration du projet. Les projets "cœurs de communes" tirent justement parti des approches traditionnelles sectorielles en les remplaçant par un exercice de planification ayant pris la forme d'ateliers de travail et de concertation associant élus, directions sectorielles de l'exécutif et maîtres d'œuvre étrangers et locaux, faisant ainsi évoluer des opérations traditionnellement sectorielles à des opérations convergentes porteuses de projet urbain d'ensemble à l'échelle des communes.

L'accompagnement et le suivi du projet se fera grâce à la création d'un nouvel outil réglementaire et juridique qui est l'Observatoire du PDAU d'Alger. Celui-ci sera composé d'équipes pluridisciplinaire (directions techniques, EPIC, experts nationaux et internationaux) pour évaluer et proposer des réajustements dans un cadre légal. Quant à la maîtrise d'ouvrage, la mission sera confiée à la Société de Développement d'Alger (SDA) crée par le comité de participation de l'état (CPA). Agissant pour le compte de l'état, cette société de type EPE (entreprise publique économique) devra assurer la mission d'ingénierie et de promotion de l'investissement visant à la concrétisation du plan stratégique sur 20 ans.

Parmi les 82 projets structurants prévus à travers la wilaya, 18 projets prioritaires seront réalisés dans la première couronne d'Alger, leur réalisation sera suivie par une structure sociétaire autonome (SDA) tout en étant supervisés et contrôlés par les directions de l'urbanisme. La consultation pour la révision du PDAU a en effet prévu un modèle d'organisation opérationnel dont les acteurs seront (figure n°40) :

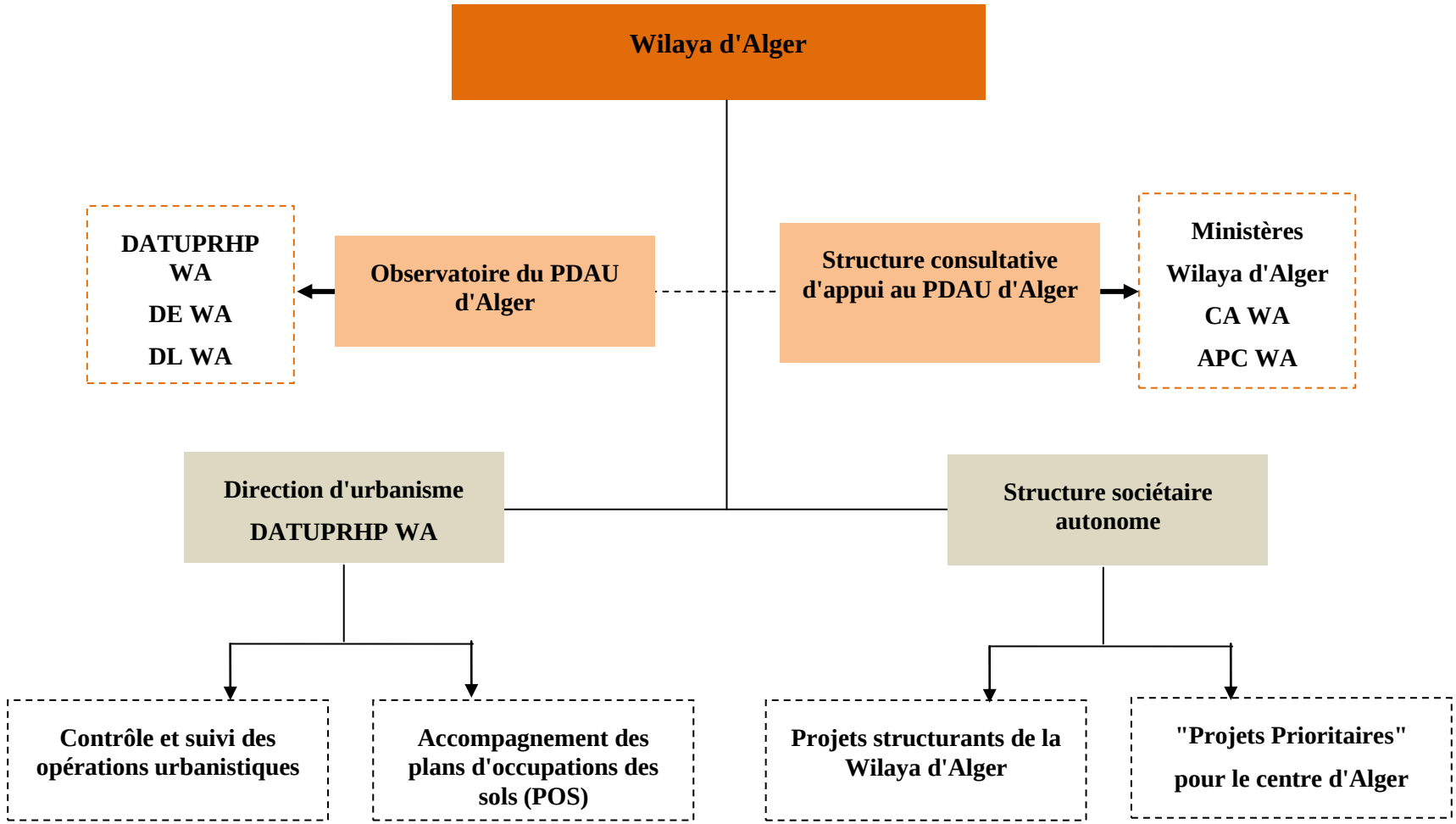
- L'État à travers divers ministères et services délocalisés pour la définition des politiques nationales et sectorielles
- La Wilaya d'Alger à travers son organe principal, les circonscriptions administratives (CA) et les assemblées populaires communales (APC) pour la désignation et la gestion de l'espace territorial et la définition des projets partagés.
- Les experts et consultants nationaux et internationaux pour l'approfondissement technique des propositions du PDAU, le suivi et la gestion des interventions

S'appuyant sur la révision du PDAU, la vision stratégique met également en place trois instruments d'aide issus de trois domaines essentiels pour l'opérationnalisation des projets :

- La communication à travers "le bureau virtuel" comme plate-forme virtuelle permettant la communication et la diffusion de l'information ayant trait au projet urbain.
- L'information géographique par le biais du système informatique géographique (SIG) comme support de la connaissance du territoire et d'aide à la prise de décision

- Les orientations pour l'intervention sur l'espace public par la mise en place de la charte des espaces publics comme un support et une garantie de cohérence et de qualité de toutes les interventions urbaines. La charte engage les acteurs dans une approche valorisant l'architecture et donnant les indications précises sur les formes d'agir sur chacun des périmètres d'intervention et sur les solutions d'architecture urbaine, de mobilier urbain, structure verte jusqu'aux couleurs régies par un nouveau "code couleurs".

Figure n°40. Proposition du modèle d'organisation opérationnelle pour la mise en oeuvre du PDAU d'Alger.



Source : PARQUEXPO, 2011.

Conclusion

Le plan stratégique d'Alger marque réellement une transition dans la vision des pouvoirs publics quant au développement urbain jusque-là axé essentiellement sur l'extension des villes par des programmes en masse de logements. La révision du PDAU témoigne de la volonté d'optimiser cet outil d'urbanisme pour le rendre dynamique, la vision à long terme et le phasage du projet devant assurer sa flexibilité. L'échelle du projet est aussi significative couvrant la totalité des communes, celles-ci n'étant plus considérées individuellement autonomes mais faisant partie d'un ensemble interdépendant. Différents thèmes sont abordés par les actions programmées dans une vision globale et croisée. La démarche du projet urbain y est aussi introduite par la mise en place d'organismes et d'équipes pluridisciplinaires devant coordonner leurs actions.

Ces projets seront toutefois supportés exclusivement par le financement public et les fluctuations dont souffre le pays en raison de sa dépendance des recettes des hydrocarbures, fragilisent la possibilité d'arriver à terme du projet. La lenteur dans la réalisation des projets prioritaires laisse déjà présager un décalage entre les attendus de ces projets et leur réel impact en raison des coûts supplémentaires à prévoir et des retards qui se cumuleront. Par ailleurs, on dénote le contrôle exclusif des organes exécutifs de l'état sur les différentes phases du projet, de sa conception au suivi de sa réalisation. Ceci pose une question cruciale quant au rôle des pouvoirs élus locaux et de l'implication du citoyen dans ce processus pensé et réalisé par le pouvoir exécutif central.

La mise en œuvre de ces projets d'échelle importante dans la ville algérienne se heurte d'ores et déjà à des obstacles liés aux caractéristiques des territoires préalablement urbanisés que ces projets devront investir. La démolition de certains pans de quartiers se trouve au cœur de cette problématique, un choix délicat auquel devront faire face les pouvoirs publics en trouvant des solutions adaptées aux difficultés qui l'accompagnent.

Chapitre 3

Démolition et renouvellement de la ville algérienne. Légitimités, enjeux et perspectives

Introduction

A travers les projets stratégiques déployés à Alger, Constantine et Oran, la ville algérienne aspire à être au diapason des métropoles ayant opéré la régénération de leur structure urbaine dans un objectif de renouveau économique et social. Cette mutation, relativement récente dans les politiques publiques en matière d'aménagement en Algérie, fait émerger des problématiques complexes et inédites. Parmi les interrogations se manifestant dans ce contexte de mutation se trouve l'épineuse question de la démolition du bâti existant en vue de libérer le foncier pour un nouvel et meilleur usage. En effet, introduire le tramway et réorganiser les transports en communs pour plus d'efficience, développer des pôles d'emploi ou restructurer des quartiers anciens pour les adapter aux évolutions techniques, se heurte à la nécessité de démolir certains pans de la ville pour permettre leur renouvellement. Le choix de démolir s'avère ainsi difficile à faire eu égard à la violence qui lui serait associée, au gâchis qu'occasionnerait cette action notamment en terme de coût ou de perte de lieux qui seraient chargés de mémoire ou de symbole.

Ce chapitre aura ainsi pour principal objectif de démontrer comment s'opère ce passage dans l'usage de la démolition en tant "qu'*outil-sanction* " (Schmit B., 1988), prévu en tant que tel par le droit de l'urbanisme pour pénaliser les infractions aux lois et règlements, vers son acceptation par les acteurs publics en tant qu'outil de renouvellement des tissus urbains? Il s'agira de décrypter les arguments sur lesquels se construisent aujourd'hui ces nouvelles légitimités justifiant le recours à cet acte radical essentiellement au niveau du vieux bâti caractérisé par une vétusté avancée. Cette alternative gardant toutefois une connotation négative, il s'agira également de mettre en évidence les éléments qui rendent la démolition un choix mal perçu et malaisé. Ce choix fera inévitablement l'objet d'un véritable dilemme autour de cette question délicate en tant que mal nécessaire au renouvellement de la ville algérienne, un dilemme dont on tentera de dévoiler les oppositions. Qu'offre donc l'alternative de démolition pour la ville algérienne et comment cette action est-elle appréhendée entre droit de l'urbanisme et ambitions politiques, sur quels arguments asseoir la réflexion sur le renouvellement de la ville algérienne?

3.1 La démolition-reconstruction, un outil pour renouveler la ville algérienne?

3.1.1 Pouvoirs publics et démolition du vieux bâti, la recherche de nouvelles légitimités

a. Discours persuasifs et ébauche d'outils pour l'action

Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme estime à 8% du parc logement en Algérie concerné par un état de vétusté avancé, soit un chiffre équivalent à près de 1,8 millions de logements dont 15% seraient concentrés dans les quatre grandes villes précitées. Outre les tissus traditionnels (Casbah, Médina, Vieille Ville)[17] relevant d'une problématique patrimoniale particulière; le tissu colonial, datant du 20ème siècle, représente la part la plus importante de ce que les pouvoirs publics désignent aujourd'hui sous l'appellation "*vieux bâti* ".

En réalité, la reconnaissance de cet héritage de la période coloniale en tant que patrimoine semble être davantage du ressort des scientifiques ; il est en effet moins considéré en tant que tel par les pouvoirs publics ou par les habitants, ce qui rend plus complexes et plus controversés les enjeux qui accompagnent sa prise en charge. A l'indépendance, le parc immobilier dans le tissu colonial considéré comme " bien-vacant " est mis en location puis cédé à partir du milieu des années 1980 à nombre de locataires devenus propriétaires. Leur mise en vente par l'État à des prix relativement modérés sans mise en place effective de cahiers des charges qui auraient précisé les modalités d'entretien de ces biens et des parties communes (comme en atteste la suppression des conciergeries) pourrait être interprété comme une volonté de l'État de se désengager d'une prise en charge problématique, tout comme un manque d'estime symbolique de la qualité architecturale de ces constructions qui pourrait être lié à l'absence d'identification et d'attachement affectif envers ce legs de la période coloniale. Ceci rendant difficile sa reconnaissance en tant que patrimoine au même titre que celui hérité de la période antérieure. Toutefois, l'état avancé de dégradation de ce vieux bâti, et le fait que ce tissu soit le support de la majeure partie de l'activité des centres-villes, contraint aujourd'hui les pouvoirs publics à s'y intéresser ; sa préservation et sa valorisation font partie des recommandations de la Loi portant orientation de la ville tout autant que la

[17] Il n'existe en réalité pas de terminologie commune aux tissus historiques traditionnels datant l'époque précoloniale, l'appellation diffère d'une ville à l'autre.

restructuration, la réhabilitation et la modernisation des tissus urbains pour les rendre fonctionnels[18].

C'est dans le cadre de cette loi, effectivement, que des réflexions ont été menées depuis l'année 2006 par les différents responsables des wilaya d'Alger, Oran, Constantine et Annaba autour du thème de " *La méthodologie sur la conduite de l'opération de diagnostic de l'état de vulnérabilité du vieux bâti dans les grandes villes* "[19] ; une approche qui repose sur la classification du bâti en fonction de son degré de vulnérabilité et sa valeur architecturale ou historique. Ce diagnostic serait ainsi la pièce maîtresse pour argumenter les choix à retenir soit en faveur d'opérations de réhabilitation des constructions ou de leur démolition. Mais l'ampleur et la complexité de la question laissent présager la difficulté de gestion des 1,8 millions d'habitations[20] classées en état de dégradation avancé.

A cet effet, au Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme on estime que " *dans l'état actuel, il n'est pas raisonnable que l'État remette en état des bâtisses que leurs propriétaires ont décidé de laisser à l'abandon* " s'inquiétant de la " *réaction de tous les citoyens qui logent mal, qui habitent dans des bidonvilles ou qui n'ont pas de logement du tout*". En effet, la crise du logement restant encore très pesante par l'urgence et le nombre très important de logements à construire, c'est d'avantage la légitimité de réserver les dépenses publiques pour la construction de nouveaux logements qui l'emporterait sur celle de réhabiliter les logements existants, en partie appartenant à des particuliers lesquels sont considérés comme responsables du dépérissement de l'état de leurs bâtisses. Les mouvements intenses et récurrents de protestations des populations défavorisées revendiquant par la violence leur droit au logement feraient appréhender les pouvoirs publics d'une réaction négative en cas de choix pour la réhabilitation du vieux bâti et ce en faveur des "déjà-logés", une réaction qui traduiraient le sentiment de subir une autre injustice envers les "non-logés" se sentant doublement lésés.

Par ailleurs, face au coût que devront supporter les pouvoirs publics mais aussi à la complexité des situations accompagnant des opérations de réhabilitation ou de restauration (relogement ou maintien des habitants pendant les travaux, incidences sur l'activité des

[18] Loi n°06 – 06 du 20 février 2006 portant Loi d'orientation de la ville, J.O n° 15 du 12 Mars 2006.
[19] Ali Farès " Les grands dossiers de la wilaya d'Alger. Ce qu'il faut savoir sur le vieux bâti ", *Liberté*, 6 Décembre 2007.
[20] Chiffre énoncé par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

commerces existants sur les lieux…), les choix se posent en terme de la pertinence d'une action par rapport à une autre. En effet, les pouvoirs publics s'interrogent sur la convenance des décisions à prendre: " *est-ce parce que des constructions sont vieilles qu'on est dans l'obligation de les restaurer ? Pourquoi ne pas les démolir ?* ", invoquant par là une " *remise en cause de la sacralisation que l'on se fait souvent du vieux bâti* "[21]. Aussi, parmi les constructions composant cette entité complexe qu'est le vieux bâti, quelles en seraient les parties à conserver et pour quels arguments, quelles autres pourraient être démolies. Quels critères devraient être pris en compte pour déterminer la valeur d'un bâti ancien lorsque sa seule valeur "d'âge" ne semble pas être le critère déterminant pour sa conservation ou au contraire inciterait à sa démolition au vu de sa vétusté avérée et du danger impliquant la menace de ruine. Dans ce débat teinté de subjectivité au sujet des valeurs patrimoniales à conférer au vieux bâti, faute d'un inventaire qui permettrait l'identification du bâti présentant une valeur et un classement qui semble frappé d'un désintérêt général aussi bien par les pouvoirs publics que par la société civile, aucun consensus ne semble encore faire l'unanimité et de nombreuses appréhensions viennent au contraire étayer le choix de la démolition. Ces appréhensions sont liées aux difficultés de maîtrise d'œuvre et de réalisation des opérations de réhabilitation qui nécessitent un savoir-faire et une gestion appropriés qui font encore défaut. La question de la faisabilité devient ainsi l'argument justifiant ou pas les choix futurs quant à la réhabilitation : " *quand elle est faisable on la fait sinon on démolit* "[22].

Le choix en faveur de la démolition du vieux bâti semble également acquérir une légitimité par rapport à la question de la rareté des terrains à bâtir en milieu urbain, démolir est alors considéré comme une " *opportunité pour récupérer le foncier dont la valeur est importante…à la place on va injecter des équipements qui vont revitaliser les fonctions urbaines ou construire une infrastructure ou un jardin ou une place publique. C'est le concept de régénération urbaine* "[23]. A ce propos, les thèmes de réflexions des Assises Nationales de l'Urbanisme de 2011, portant sur la régénération comme outil de revitalisation des fonctions urbaines, préconisent effectivement une " *mise en place de mécanismes et d'outils de prise en charge des tissus urbains présentant un état de vétusté ou de dysfonctionnement préjudiciable aux plans de la fonctionnalité, de la sécurité des biens et des*

[21] Propos de l'Inspecteur Générale du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, recueillis par A.L., " Réhabilitation délicate du vieux bâti ", *Le temps d'Algérie*, le 4 Septembre 2010.
[22] Propos recueillis par Fella Midjek dans " Vieux bâti : des quartiers seront démolis ", *El Watan*, le 27 Juin 2011.
[23] Idem

personnes, de l'économie urbaine et de l'esthétique des paysages et du cadre bâti". La récupération du foncier urbain pour « *de nouvelles fonctions adaptées* "constitue une solution à " *l'amenuisement des réserves foncières du domaine public [qui] exige des mécanismes techniques et opérationnels de renouvellement des potentialités à travers la régénération urbaine* ", laquelle devant impliquer " *un cadre institutionnel efficace, des montages financiers fiables, des opérateurs professionnels spécialisés (bureaux d'études, entreprises et producteurs de matériaux de construction appropriés)*"[24]

L'appréhension de la réaction des non-logés ou des mal-logés (habitants les bidonvilles notamment) quant à la réhabilitation du bâti existant quand les ressources manquent déjà pour faire face à la demande accrue en nouveaux logements; le coût élevé, une gestion difficile et une faisabilité incertaine de la réhabilitation, le déficit en savoir-faire et compétences en matière de maitrise d'œuvre et de réalisation, ainsi que l'opportunité de libérer le foncier situé notamment dans des espaces stratégiques, semblent constituer les principaux arguments soutenant la propension des pouvoirs publics vers la démolition. Cette propension devient effective depuis le début de la décennie 2000 dans les villes d'Alger, Oran et Constantine où des ambitions de " *Modernisation* " s'accompagnent d'opérations de démolition d'ampleur relativement importantes impliquant la collaboration entre le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, des celui des Collectivités Locales et celui des Finances. Au préalable de toute décision, un diagnostic devra être établi comme pièce maîtresse guidant la décision. A cet effet, un large programme d'expertise du vieux bâti dans les quatre villes est confié, dès l'année 2006, aux Centres de Contrôle Technique (CTC) des trois régions (Est, Centre et Ouest) du pays en association avec le Centre de Génie Parasismique (CGS) et le Centre National d'Etude et de la Recherche en Industrie du Bâtiment (CNERIB). Un groupe de réflexion et de concertation, entre les différents organismes impliquées, est également mis en place afin d'élaborer, par un projet de loi, le cadre législatif déterminant les intervenants et leurs responsabilités[25].

Par tâtonnement, des opérations de démolitions deviennent effectives dans les trois grands villes algériennes, soit dans le cadre des Plans de Modernisation en cours de réalisation soit au gré des situations de danger face à la menace de ruine que représentent certains bâtiments dans des quartiers péricentraux. Par ces opérations, on assiste à des actions

[24] Rencontre Régionale Ouest, Tlemcen, le 30 Avril 2011. Université Abou Bakr Belkaid.
[25] B.N., " Une expertise pour le vieux bâti ", *Dépêche de Kabylie*, le 11 Mars 2006.

publiques en faveur de la démolition où les arguments techniques et les nécessités de restructurations semblent légitimer l'action.

b. Prémices d'action : les démolitions dans les vieux quartiers, arguments techniques et nécessité de restructuration

La préoccupation des pouvoirs publics au sujet du vieux bâti remonte aux années 1980 où la vétusté des tissus urbains dans les grandes agglomérations devenait préoccupante. De nombreuses installations obsolètes furent détruites (exemple des Halles d'Alger) et de nombreux terrains récupérés pour de nouvelles constructions en dépit des critiques ou contestations qui ont accompagné ces opérations. La crise pétrolière des années 1980 viendra réduire de façon drastique les dépenses publiques et suspendre la réflexion sur la ville existante. Ça sera également le cas du Grand Projet Urbain d'Alger qui a " *tenté d'exister dans un climat de morosité économique* " [Anouche K., 2002].

Cependant, le phénomène d'effondrement, longtemps concentré au niveau des noyaux originels (Casbah, Médina), se propage et se multiplie à travers les tissus d'époque coloniale[26]. Manque d'entretien, densité d'occupation et aléas du temps mettent en péril des centaines d'édifices situés dans ces zones centrales des grandes villes algériennes. De plus, le séisme qui a frappé de nombreuses villes algériennes en mai 2003(et notamment la région du centre-nord) a révélé à nouveau l'extrême fragilité des tissus anciens, remettant cette question dans les priorités des problèmes urbains à résoudre. L'embellie financière des années 2000 aidant, d'importantes enveloppes financières sont allouées dès l'année 2006 à l'expertise du vieux bâti dans les quatre villes algériennes[27], témoignant par-là de l'intérêt croissant que portent aujourd'hui les pouvoirs publics à ce sujet. Un nouveau mode opératoire serait ainsi en train de s'esquisser au niveau de la ville algérienne qui continue à s'étendre mais dont les tissus constitués connaissent un double processus de dégradation accéléré et de mutations socioéconomiques.

Depuis l'année 2005, près de 1200 effondrements sont survenus dans différents quartiers anciens de la ville d'Oran, occasionnant une dizaine de victimes[28]. Les quartiers de Hai Derb,

[26] Les services de la protection civile de la ville d'Oran ont à ce sujet recensé près de 200 effondrements durant l'année 2010. A. Yacine," Oran, 153 immeubles sont à démolir ", *El Watan*, le 25.08.2010.
[27] 10 milliards de Dinars Algériens pour les quatre villes : Alger, Oran, Constantine et Annaba.
[28] Ould Ali S., 2010, "Algérie, entre démolition et réhabilitation. Le vieux bâti, véritable casse-tête à Oran", *La Tribune*, 3 novembre 2010.

Mediouni, El Hamri et Sidi El Houari, ce dernier particulièrement touché par les effondrements, constituent en effet des quartiers à forte concentration d'immeubles menaçant ruine. Au quartier Derb durant l'année 2011, les services techniques de la commune ont procédé à l'évacuation de 150 immeubles qui ont été désaffectés et devront être démolis après des opérations de relogement de leurs habitants entamées dès l'année 2008[29]. Une fiche technique a permis d'établir un diagnostic et d'estimer à cinquante millions de dinars[30] le coût de la démolition des immeubles dont l'état de dégradation avancé présente un danger imminent, ceux-ci étant considérés par les services techniques comme " *ne présentant aucun intérêt architectural ou historique* ". Cette décision est toutefois contestée par les habitants, qui considèrent ce quartier comme l'un des plus anciens quartiers de la ville et donc témoin de son histoire et de sa genèse. Une fois l'opération de démolition achevée, l'assiette foncière dégagée devrait être transférée aux Services des Domaines et servir à l'implantation de projets d'utilité publique initiés par l'exécutif de la Wilaya dans le cadre du projet de modernisation de la ville d'Oran. Près de 600 familles ont été relogés dans des logements sociaux depuis l'année 2008, 4000 autres seraient en attente, parmi elles de nombreuses familles protestent auprès des pouvoirs publics pour l'obtention de logements sociaux afin de quitter les lieux. Les difficultés d'offrir ces logements dans des délais courts rendent la tâche des pouvoirs publics de plus en plus complexe pour arriver à bout des projets de rénovation de ces quartiers anciens. Aussi, les lenteurs dans l'exécution des travaux de démolitions, dues essentiellement au manque de moyens matériels et financiers, ont pour conséquence l'arrivée de nouveaux occupants ; ces derniers viennent squatter les lieux désaffectés présentant un danger ou transformés pour quelque uns en décharges à ciel ouvert. Les pouvoirs publics se trouvent souvent dans l'obligation de murer les accès et de démolir partiellement les cages d'escaliers afin de rendre les lieux inhabitables et éviter le squat.

Ces faits traduisent la complexité de ce processus mettant les pouvoirs publics face à des paradoxes. D'une part des habitants revendiquant leur droit au relogement face à la menace de ruine, d'autres invoquant leur droit symbolique à préserver les legs de l'histoire, d'autres qui viendront squatter le bâti désaffecté empêchant par là sa démolition en vue de réaliser de nouveaux logements plus sûrs et salubres.

[29] M. Ali B., " Vieux bâti : 150 immeuble d'habitations désaffectés seront démolis ", *El Watan*, le 27.05.2010.
[30] B.M.A," Relogement : les quarante immeubles vidés seront démolis ", *El Watan*, le 15.02.20110.

Au niveau d'Alger, dès le début des années 1990, une réflexion est lancée sur le devenir du Grand Alger concernant la maîtrise de son étalement, son nécessaire renouvellement et la recherche d'une gouvernance appropriée à tous ces besoins [Hadjiedj A, 2003]. Des travaux sont entrepris et de nombreuses démolitions ont été réalisées par les pouvoirs publics dans le cadre de la restructuration du quartier d'El Hamma visant à repenser la centralité de la capitale [Djedouani R.S., 2004]. Hormis ces démolitions, des centaines d'immeubles d'habitation demeurent dans un état de vétusté avancé. La commune de Belouizdad dénombre, au premier semestre de l'année 2011, près de 120 immeubles voués à la démolition. Les assiettes de quelques immeubles détruits ont été très vite occupées et transformées de façon illicite en parkings gardés, et ce en dépit de la volonté de la commune d'en faire des espaces de détente en attendant leur réaffectation. Le souci majeur auquel sont confrontés les pouvoirs publics, dans cette décision de démolition de bâtiments menaçant ruine, est le relogement des habitants. Les réactions de ces habitants, rarement associés à ce processus, sont diverses :

- ceux qui acceptent d'être relogés ailleurs, trouvant ainsi un logement en meilleur état de salubrité,
- ceux qui le contestent pour des raisons d'éloignement du lieu de travail et des liens sociaux tissés au fil des années,
- ceux qui réinvestissent les lieux car relogés dans des appartements exigus,
- ou encore les ménages en cohabitation dont une partie accepte le relogement alors que l'autre refuse, ou bien ces mêmes ménages dont on ne satisfait pas la demande d'obtenir de nouveaux appartements séparément.

Ce sont autant de situations difficiles auxquelles sont confrontés les pouvoirs publics dans les opérations de relogement et qui constituent les obstacles majeurs aux opérations de démolitions. Ce fut le cas au niveau de la rue Tripoli à Hussein Dey (Alger) où la structure de cet axe n'a pu être modifiée pour le passage du tramway et ce malgré l'exiguïté de la rue (figure n°41). Le choix s'est alors contenté de réduire la voie de circulation automobile la limitant à un sens unique. De nombreuses friches et bâtiments désaffectés restent pourtant là s'opposant à la restructuration du quartier qu'aurait pu présenter l'opportunité du passage du tramway.

Figure n°41. Le passage du tramway à Hussein Dey, Alger.

Sur la Rue Tripoli, entre les bâtiments désaffectés qu'ils soient d'usage d'habitation ou à caractère économique en désuétude, le tracé du tramway peine à contribuer à une structuration de fond du quartier. Butant sur les freins qui s'opposent à la démolition, les solutions restent ponctuelles et démontrent la rigidité de la structure existante et des procédures avec ses incohérences face aux évolutions en cours.







Source: clichés Kebir B., 2012.

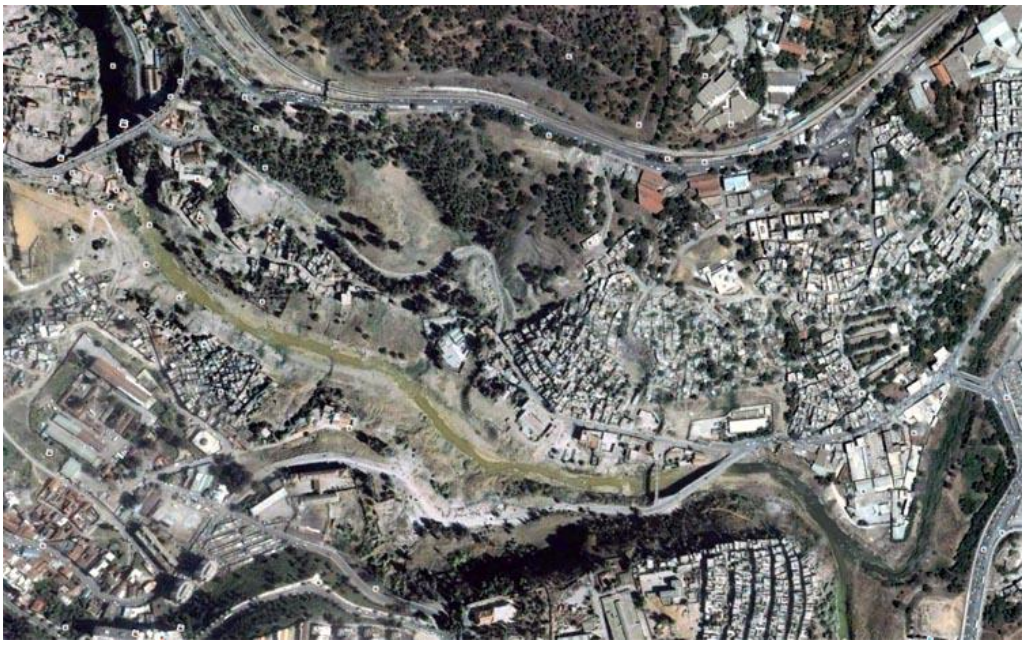
D’autres situations accompagnent ces décisions de démolition du vieux bâti, faisant valoir d’autres légitimités qui s’opposent entre une légitimité technique et une autre patrimoniale. C’est le cas de la prison d’El Coudiat à Constantine, en dépit de son classement en tant que patrimoine national en 1992, ce bâtiment a fait l’objet d’une décision de démolition à cause du tracé adopté pour le passage du tramway. Cette décision a provoqué une vive opposition de la part de la société civile qui a réussi à l’infléchir grâce au mouvement associatif local, celui-ci invoquant la valeur historique de ce centre pénitencier témoin de la période de la guerre de libération. Le tracé du tramway fut modifié épargnant ce patrimoine mais sans pour autant pouvoir éviter la destruction des tribunes du stade Ben Abdelmalek dont le dynamitage a été spectaculaire.

Sur une échelle plus importante, la réalisation des projets de modernisation de cette ville ont également amené à prendre des décisions de démolition de plus grande importance notamment au quartier du Bardo. Sujet à controverse à cause de délogement "*manu militari*" des habitants [Benlekhlef, 2010], le projet de requalification du quartier du Bardo a été marqué par la démolition d'un immense quartier précaire abritant près de 1300 familles et ce dans l'ambition d’accueillir de nouveaux projets sur près de 50 hectares libérés (figure n°42). Dans le cadre de la préparation de l'évènement "Constantine capitale de culture arabe 2015" des démolitions ont aussi été opérés tel qu'au niveau de la station d'essence près de Bab el Kantra et dont le terrain sera requis pour la construction d'un musée.

Ainsi, l’état de dégradation du vieux bâti menaçant ruine et la nécessité de restructuration de tissus anciens par récupération d’assiettes foncières constituent les arguments des pouvoirs publics pour asseoir cette nouvelle légitimité en faveur de la démolition et en vue d’une reconstruction jugée plus efficiente ou plus rentable en termes d'optimisation de l'usage de certains terrains centraux ou péricentraux. Les arguments techniques semblent ainsi prévaloir dans ce choix notamment à travers le diagnostic visant à identifier l’état du vieux bâti dans les quatre grandes villes. L’argumentaire porté par une ébauche de discours persuasif ainsi que les prémices d’actions, démontrent la propension que peuvent avoir aujourd’hui les pouvoirs publics en faveur du choix de démolir. Mais la réalité du terrain laisse aussi entrevoir en filigrane leurs réticences envers cette alternative. Les difficultés d’accompagnement en termes de gestion, de coût, de savoir-faire, semblent constituer les principaux freins à la démolition, des obstacles qui sont également soutenus par les réactions souvent négatives des habitants et de la société civile rendant ce choix très

Figure n°42. Démolition de l'habitat précaire au quartier du Bardo, Constantine.

Vue aérienne du Bardo avant démolition.



Après démolition.



Source : http://www.constantine-hier-aujourdhui.fr/LaVille/travaux_bardo.htm

difficile à entreprendre et à se faire accepter dans un contexte social marqué par la pénurie de logements et équipements en tout genre. A ces obstacles viennent s'ajouter d'autres freins liés à une perception négative de la démolition, celle-ci étant perçue comme une sanction et prévue en tant que tel par le droit de l'urbanisme.

3.2 La démolition, un outil-sanction mal perçu

Si la démolition semble progressivement devenir un outil de renouvellement de la ville algérienne, certains freins peuvent également s'opposer à son acceptation en tant que tel. En effet, dans le droit de l'urbanisme la démolition se présente d'avantage comme une pénalité à faire valoir à l'encontre de contrevenant au droit. Ceci amplifie la connotation négative de l'usage de la démolition notamment par les pouvoirs publics faisant percevoir cet acte d'avantage comme un outil de sanction.

Par sanction on entend toute peine prévue pour assurer l'exécution d'une loi, d'un règlement, c'est une mesure répressive infligée par une autorité. Elle s'applique en conséquence à la transgression de règles, de normes ; elle peut être juridique et avoir une portée pénale, comme elle peut être administrative ou civile en fonction de la nature du droit transgressé. En matière d'urbanisme, tout acte lié à la construction ou à l'aménagement est régi par une règlementation garantissant les droits des usagers ainsi qu'une cohérence et une rationalité exigées pour l'intérêt collectif. La "*démolition-sanction"* y apparaît comme corollaire au permis de construire et de ce fait, toute transgression aux normes expose son auteur à la sanction. La législation algérienne détermine ces sanctions en rapport avec les infractions à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le contrôle de ces infractions peut être effectué par le Wali, le Président de l'Assemblée Populaire Communale (Le P/APC) ainsi que ses agents commissionnés, ou par toute association légalement constituée se proposant d'agir pour l'aménagement du cadre de vie et pour la protection de l'environnement. Le contrevenant, saisi par la juridiction compétente (laquelle est avisée par les services techniques), est puni d'une amende et, afin d'apporter réparation, une décision de démolition peut être prononcée. Deux cas de figures sont prévus dans le droit algérien et illustrent l'idée de la démolition comme outil-sanction.

3.2.1 La démolition-sanction face aux infractions aux règlements

Les infractions portent essentiellement sur l'**interdiction** d'entreprendre des travaux de construction sans permis de construire ou de les réaliser au mépris des plans graphiques

ayant servi à l'obtention de ce permis. L'**infraction** donne lieu, selon le cas, soit à la mise en conformité de la construction érigée soit à sa **démolition**[31]. Passé un certain délai après établissement du procès-verbal constatant l'infraction, si le **contrevenant** n'a pas **obtempéré** à la décision de justice, les travaux de démolition sont exécutés d'office par les services compétents aux frais du contrevenant. Les agents habilités à rechercher et à constater les infractions effectuent des contrôles réguliers afin de relever les transgressions qui se présentent souvent sous forme partielle, se manifestant par la construction d'une clôture ou d'un escalier sur voie publique, le non-respect d'une servitude, une extension par construction d'une pièce ou d'un étage supplémentaire non autorisés, etc. A l'échelle du centre-ville d'Annaba, plusieurs dizaines de ces cas d'infractions qui sont annuellement recensés par les services de la commune et pour lesquels des décisions de démolition sont prononcées et effectivement appliquées.

Mais si la démolition est relativement acceptée par les contrevenants en tant que sanction à l'encontre de ce type d'infraction partielle, elle l'est moins lorsqu'il s'agit d'habitations dites *illicites*. Les villes algériennes concentrent des milliers d'habitations précaires érigées sans permis de construire et souvent sur des terrains appartenant au domaine public. L'ampleur du phénomène[32], face à une crise du logement persistante et des moyens financiers ne permettant pas l'accès à un logement décent pour de nombreuses franges de la population, rend difficile dans ce cas précis l'application de la mesure de démolition. Les pouvoirs publics, voulant " *éradiquer* " ces habitations illicites, le plus souvent construites sur des terrains non viabilisés et difficiles d'accès, se heurtent à des réactions agressives (manifestations, échauffourées avec les agents du maintien de l'ordre…etc.) de la part des habitants qui perçoivent cette sanction, appliquée par démolition de leur habitation précaire, comme une mesure répressive à leur encontre, se sentant par-là doublement lésés dans leur droit de se loger. Un bras de force s'établit dans ce cas entre pouvoirs publics, jugés laxistes pour avoir laissé ce phénomène se proliférer, et habitants accusés de développer un marché parallèle de revente des bidonvilles pour l'obtention des logements sociaux. Une polémique entoure de ce fait ce cas de démolition des constructions dites illicites dans de nombreuses villes algériennes.

[31] Article 7 et 13 de la loi n° 04-05 du 14 Août 1994 modifiant et complétant la loi 90-29.

[32] Selon le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, dans la seule région de la capitale, en 2008, on a recensé pas moins de 50.000 constructions réalisées sans autorisation préalable de la part des services de l'urbanisme au niveau de l'Assemblée Populaire Communale (APC).

A Annaba, les quartiers de Sidi Harb, Belaid Belgacem, Bouhdid, la Cité Rym, dans la Plaine Ouest (périphérie immédiate), de Sidi Salem et EL Bouni (banlieue proche), sont souvent la scène de troubles qui accompagnent le passage à l'acte par les services de l'APC pour démolir ces constructions illicites. Les pouvoirs publics font alors recours aux forces de l'ordre pour les assister dans les opérations de démolition afin de faire face aux débordements lorsque qu'" *un bras de fer oppose les occupants du nouveau bidonville aux démolisseurs* "[33]. Ces situations conflictuelles se soldent par de graves altercations entre les habitants, empêchant les conducteurs d'engins de procéder à la démolition, et les services d'ordre s'interposant afin de faire appliquer la sanction. Des difficultés inextricables accompagnent ainsi cette situation duale entre besoin de se loger et règlement à respecter. Dans certains cas, une prise en charge est effectuée par les pouvoirs publics pour le relogement au préalable des habitants dans des logements sociaux ; la destruction des bidonvilles devant alors être effectuée rapidement après évacuation des lieux afin d'éviter que de nouveaux arrivants viennent les squatter dans l'espérance de bénéficier à leur tour d'un logement social.

Cette situation devient encore plus complexe depuis l'adoption de la récente loi dite de régularisation[34] du bâti inachevé. Cette loi visant à amener les propriétaires à achever leur construction, vient à son tour accentuer ce dilemme de la démolition. La loi prévoit quatre cas de figures :

- les constructions disposant de permis de construire et non achevées ;
- les constructions disposant de permis de construire mais non conformes au permis délivré ;
- les constructions achevées sans permis de construire ;
- les constructions non achevées et sans permis de construire qu'elles soient publiques ou privées, à titre individuel ou coopérative immobilière.

La mise en conformité des constructions ouvre ainsi droit à la régularisation du titre de propriété relatif à l'assiette du terrain occupé. Cela permet au propriétaire du bien construit d'obtenir un permis d'achèvement ainsi que l'acte de propriété des immeubles construits dans le cadre de coopératives foncières ou de l'autoconstruction, mais excluant les constructions précaires dites illicites. Cela crée et accentue un sentiment d'inégalité dans l'application de la démolition en tant qu'outil sanction, et celle-ci est rendue d'avantage ambigüe par

[33] Bahri W., " Le foncier de la discorde, manifestations et interpellations à Annaba ", *L'expression*, 21/03/2011.
[34] Loi 05-08

l'acceptation par les pouvoirs publics de situations tout aussi irrégulières, lesquels face au fait accompli, posent l'alternative de la régularisation faute de pouvoir appliquer la sanction par démolition.

La perception négative pouvant accompagner les démolitions dans le cadre d'un renouvellement urbain de la ville algérienne pourrait ainsi être accentuée par ces antécédents qui ne manquent pas de revêtir un caractère répressif. Vacillant entre une politique «*bulldozer* » et une politique de « *tolérance* » et de « *« reconnaissance* » selon des trajectoires jamais linéaires [Signoles P., 1999], les actions répressives poursuivies jusque-là vis-à-vis de l'habitat précaire cultivent la polémique et le dilemme par rapport à la démolition par ce fort sentiment d'injustice qu'éprouvent les habitants de ces maisons de fortune. Par ailleurs et vis-à-vis de la loi de régularisation, comment démêler ces situations duales entre démolir un bâti jugé vétuste mais *licite* et régulariser un habitat *illicite*? Dans ce climat de tension vive et persistante, comment donc faire accepter aujourd'hui la démolition en tant qu'outil de renouvellement urbain? Quelles seraient les priorités à entreprendre? Telles sont les interrogations auxquels sont confrontés les pouvoirs publics.

3.2.2 La démolition-sanction face à la menace de ruine

La démolition est également prononcée à l'encontre de toute construction menaçant ruine lorsque le propriétaire ne fait point cesser le péril[35]. Constatant un danger grave et imminent, les services compétents de l'APC ordonnent des mesures provisoires pour garantir la sécurité et prononcent un arrêté d'interdiction d'habiter pour l'évacuation de l'immeuble en question. Mais en dépit du danger, ce cas se heurte également aux difficultés d'application de la sanction par démolition.

A l'échelle de la vieille ville d'Annaba, noyau originel et témoin de sa mémoire précoloniale, on dénombre 193 bâtisses menaçant ruine soit 39% des constructions de ce secteur[36] (carte n°). Parmi ces bâtisses, 83 d'entre elles ont été entièrement évacuées par arrêté d'interdiction d'habiter émis par le P/APC sans que la démolition ne soit effective et ce malgré le danger imminent. L'application de la décision de démolir est freinée par une série de facteurs entremêlés. Outre l'aspect patrimonial qui exigerait des mesures spécifiques en

[35] Articles 75 à 80 du décret n°91-176 du 28 Mai 1991, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.
[36] Expertise CTC-EST, Mai 2012.

vue de la restauration de ce tissu traditionnel mais qui en même temps est totalement négligé laissant en ruine de patrimoine datant de près d'un millénaire les services compétents rencontrent des difficultés de nature juridique, liée à la désignation du ou des propriétaires, le plus souvent des héritiers méconnus, introuvables ou en litige. Un autre obstacle à la démolition tient à des difficultés de nature financière, les budgets communaux étant restreints et ne pouvant couvrir les dépenses occasionnées par les travaux de démolition, l'APC se trouvent également devant l'impossibilité de faire recouvrer ces frais auprès du ou des propriétaires le plus souvent démunis, absents, injoignables ou inconnus. Ces cas de figures sont l'illustration d'obstacles à la décision de démolition quand bien même celle-ci serait le seul recours face à la menace de ruine, laissant par-là présager les difficultés à venir dans le cas où la démolition serait considérée comme outil en vue de renouveler les tissus urbains.

3.2.3 La démolition autorisée, limites et faiblesses

En Parallèle à cet aspect répressif ou violent que revêt la démolition en tant qu'outil sanction ainsi qu'aux obstacles et freins s'opposant ou entravant sa mise en application, la démolition se présente également dans la législation relative à l'urbanisme comme un droit qu'obtient le propriétaire d'un bien désirant le démolir. Sa mise en œuvre est soumise à la délivrance par les services techniques de l'APC d'un permis de démolir, lequel est obtenu par le propriétaire du bien en question à condition que ce dernier ne constitue pas un patrimoine classé, lorsque la démolition constitue la seule solution à la ruine et si l'opération ne constitue aucun danger pour les constructions mitoyennes[37]. La demande de permis de démolir doit comprendre un exposé détaillé des motifs de l'opération projetée mentionnant :

- les données sur les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation,
- l'importance et la nature des travaux de démolition,
- l'affectation éventuelle du site libéré,
- s'il y a lieu, une expertise technique précisant les conditions de la démolition envisagée.

De manière bien moins passionnée que les cas de la sanction, la délivrance du permis de démolir semble se faire sans difficulté et avec beaucoup moins de tensions. Les propriétaires (notamment privés) usant de ce droit transforment sensiblement la physionomie des villes algériennes à une cadence accélérée depuis deux décennies. Au regard du rythme

[37] Article 61 du décret n°91-176 du 28 Mai 1991.

accéléré des opérations de démolitions-reconstructions faisant échapper la ville à une vision globale et d'intérêt collectif, il devient opportun de s'interroger sur les limites et faiblesses de cette autorisation de démolir. Celle-ci ne devrait-elle pas être soumise à de nouvelles conditions? En l'absence d'une corrélation effective entre les deux processus, celui de la démolition et celui de la reconstruction, n'y a-t-il pas déjà un risque de dérive. Aussi, en l'absence d'inventaires reconnaissant le patrimoine en vue de sa classification, n'y a-t-il pas également risque de perte d'édifices possédant valeur architecturale ou symbolique?

3.3 Du dilemme de la démolition: violence ou mal nécessaire?

Face à la nécessité de se renouveler, la ville algérienne se trouve ainsi confrontée au dilemme de la démolition, aux difficultés et interrogations qui accompagnent la prise de décision en faveur de cet acte radical. Si le processus de renouvellement urbain semble relativement maîtrisé dans d'autres villes et pays, il reste néanmoins confronté à cette délicate question de la démolition. Chacune des stratégies adoptées s'est trouvée, à un moment de sa trajectoire d'élaboration ou de mise en oeuvre, confrontée à une prise de décision difficile : celle de démolir le bâti existant au regard de son état de ruine, d'obsolescence technique ou d'implantation ou au vu d'une stigmatisation sociale. A leur tour, et dans ce contexte inédit et particulier de "*refaire la ville sur la ville*" en Algérie, les différents acteurs se retrouvent confrontés à cette même problématique et à laquelle ils devront inévitablement faire face. Il s'agit de la nécessité, l'opportunité ou la justesse de démolir le bâti existant afin de permettre aux tissus urbains de se renouveler et de connaître une mutation de leur structure en vue d'en améliorer à la fois l'image et l'usage. En effet, et s'il est admis que toutes les villes se sont constituées par sédimentation, superposant les structures urbaines en procédant par remplacement partiel ou exhaustif de leurs composantes spatiales, toute nouvelle substitution reste corrélée au dilemme de la démolition. Peut-on modifier, recomposer la ville ou certaines de ses parties sans " oser " la démolition ? Dans quels cas serait-elle inévitable ou admise? Dans quels cas serait-elle proscrite? Quelles parties de la ville peuvent être vouées à la démolition, quelles autres devront être conservées?

En réalité, la décision en faveur de la démolition divise largement les opinions. Cette prise de décision est souvent précédée d'un dilemme entre tenants d'une sauvegarde, parfois jugée passéiste et à laquelle certains préféreront une " *conservation empreinte d'authenticité* " [Lambert G., 2012], et des arguments en faveur d'une destruction souvent

décriée et perçue comme un gâchis voire, de façon plus passionnée, un acte de vandalisme. Ces interrogations sont d'autant plus pertinentes et légitimes dans une ville algérienne, d'une part, sclérosée par la rareté du foncier libre, rendant caduque l'implantation de nouveaux programmes, et d'autre part, souffrant des conséquences de choix politiques sans cesse remis en cause. Face à la nécessité de recomposer les tissus urbains pour en adapter la structure aux besoins et normes actuelles, pour pallier la vétusté, le danger de ruine, une situation de vacance ou de désaffectation, pour optimiser l'usage du sol notamment dans les zones stratégiques, ou améliorer l'image des quartiers défavorisés, comment serait perçue l'action de démolir pour renouveler les tissus urbains dans la ville algérienne? Quelle attitude et quels choix s'offrent aux pouvoirs publics afin d'accompagner cette délicate mutation par la substitution radicale?

En réalité, et si du moins ne pouvant se faire sans émotion, toute destruction est souvent assimilée à un traumatisme, elle soumet de fait l'individu à un ensemble de tensions psychiques dues à " *la violence qui accompagne les destructions, à la désolation qui s'en suit, à l'inquiétude liée à la disparition et à l'anéantissement, mais aussi à la crainte de l'effacement de la mémoire* " [Baudoui R, 1997]. Cette connotation violente que revêt la démolition trouve probablement son origine dans les catastrophes naturelles mais surtout dans les conflits armés (pour leur caractère volontaire), et qui traduisent de façon paroxystique cette violence. La démolition exprime dans ce cas la volonté d'affirmation d'un nouveau pouvoir, qualifiée de " *violence à caractère symbolique*" [Veschambre V., 2008, p.93], et considérée comme tentative d'effacement de l'autre par la destruction architecturale et urbanistique. En effet " *par des temps de guerre, de conquête coloniale, s'approprier ou altérer un territoire revient à le dépouiller de sa mémoire collective* " [Bulle S., 2001]. Démolir semble ainsi révéler la volonté de supprimer les éléments d'identification et de revendication de l'espace qu'on se réapproprie, comme ont pu l'être les modifications introduites dans les tissus traditionnels en Algérie pendant les premières années de colonisation ou encore les démolitions faites au lendemain de l'indépendance tout autant comme signe d'effacement (figure n°43).

Cependant, démolir pour reconstruire peut aussi être envisagé comme un processus ordinaire et cyclique, inhérent à toute société, " *Les villes, notamment dans la vieille Europe, tout autour de la méditerranée, au cours de leur longue durée, sont des villes qui n'ont cessé de se détruire et de se reconstruire sur elles-mêmes* " (Burgel G., 2001, cité par Veschambre

Figure n°43. Démolitions à Annaba. Effacement de symboles du passé.

De nombreux symboles ont fait l'objet d'effacement à l'indépendance, notamment les statues fixées sur des places importantes, ou l'exemple emblématique de la démolition de l'église de style néo-gothique qui marquait la fin de la perspective du Cours de la révolution à Annaba.





Sources inconnues

V., 2008, p .92). Les destructions sont ainsi considérées comme un " *renouvellement naturel de la ville* " s'opérant à " *un rythme lent et continu* " [Pinon P., 2011]. La ville serait ainsi envisagée selon une " *métaphore de l'inachevé* " [Grumbach A., 1998 a] l'assimilant à un processus de transformation permanente, " *une ville éternellement recommencée* " [Fortier B., 1994). Ce point de vue est issu d'une vision morphologique de la ville, celle-ci étant appréhendée selon une démarche organique " *plus vitaliste que conservatrice* " [Chaslin F., 1998]. L'essentiel des démolitions résultent de choix faits " *en toute conscience et sans état d'âme… pour cause de vétusté, d'inutilité, de dysfonctionnement, d'inadaptation et, en termes plus positifs cette fois de modernisation* " [Choay, F., 1996 b], ce que Françoise Choay qualifie de " *démolition constructive* " [Veschambre, 2008] faisant subtilement référence aux travaux d'Haussmann réalisés à des fins de " *régularisation* ", ou encore à l'urbanisme fonctionnaliste où la démolition est pour la première fois affirmée en terme de théorie et de façon radicale, invoquant comme exemple le *Plan Voisin* de Paris et les aphorismes de Le Corbusier disant faire " *place nette* " ou " *nappe blanche* " pour cause d'incompatibilité de l'espace ancien avec les impératifs de la vie moderne. Les considérations hygiénistes, se basant sur des questions de densité et d'insalubrité, avaient ainsi justifié les choix de la charte d'Athènes pour la destruction de quartiers dans les centres-villes taudifiés. Tout autant, l'obsolescence de certaines installations [Piron O., 2001], la recherche d'une meilleure qualité de vie, la mise en conformité par rapport aux normes, les impératifs de la contemporanéité peuvent constituer une légitimité justifiant la démolition d'un bâtiment ou d'espaces ne répondant plus aux valeurs actuelles.

Par ailleurs, démolir c'est l'acte à partir duquel on espère tout effacer pour recommencer autrement, *rattraper* ce qui est *raté*, effacer ce que l'on veut oublier pour *un avenir meilleur*[38]. On choisit dès lors de faire la ville autrement, sur la base de la critique du passé. La reconstruction devient un moment pour repenser une organisation spatiale jugée obsolète pour la rendre plus rationnelle, pour valoriser certaines de ses parties, y introduire de nouvelles commodités, parfois aussi de nouveaux signes identitaires ou de choix de société[39]. L'acte de reconstruction, qui s'assimile ainsi à un remède ou une pratique réparatrice, n'est donc jamais dénuée de sens ; il est au contraire chargé de symboles pour l'homme et la société qui y inscrit son identité, ses espérances, ses valeurs, parfois ses craintes ou ses illusions, car

[38] Françoise Choay [1996] cite à titre d'exemple l'analogie qu'en fait Freud avec la vie psychique estimant que " le développement le plus paisible de toute ville implique des démolitions ".

[39] Référence faite aux villes reconstruites après la Seconde Guerre Mondiale dans de nombreux pays d'Europe.

" *penser la reconstruction de la ville c'est alors penser la reconstruction de la société et des rapports individuels et collectifs qui s'y constituent, tout autant que la transformation de la ville et de ses territoires* " [Haumont B., 1994]. Cet acte en lui-même signifiant une renaissance, interroge la société sur le futur qu'elle construit, les choix faits au moment de la reconstruction témoignant d'un certain rapport à la mémoire et par conséquent à la manière dont on se projette dans l'avenir.

Cependant, l'acte de démolir peut être perçu comme un aveu d'échec après des tentatives ratées de *réparation* comme ont pu l'être les opérations de réhabilitation des Grands Ensembles en France [Epstein R., 2013]. L'association systématique (et relativement récente) des deux termes de démolition-reconstruction, mettant l'accent sur le dernier, se voulait justement d'atténuer le caractère violent de la destruction, laissant entendre que celle-ci n'est qu'une étape et non une fin en soi. Ce caractère est même contourné par remplacement du mot destruction par celui de " *déconstruction* " [Paquot Th., 2007] afin d'en réduire la connotation négative. Le terme de "déconstruction", apparu dans les années 1990, renvoyait à un démantèlement minutieux du bâti élément par élément [Garçon, A-F., Smith, P. et Delhumeau, G. 2002]. La "théâtralisation" du dynamitage de ces tours témoigne de la fascination qu'ont pu susciter ces démolitions qui marquèrent la fin d'un tabou auprès des acteurs locaux pour s'afficher enfin en tant que stratégie de renouvellement de quartiers ayant accumulé un processus de dévalorisation devenu intolérable [Duarte P., 2010]. Le dynamitage des tours et des barres dans les Grands Ensembles, bien que présenté comme le seul remède pour ces quartiers en difficulté, a toutefois suscité de forts ressentiments auprès des habitants qui y virent " *une ultime étape du processus de dévalorisation et de stigmatisation des quartiers* " [Moncomble F., 2002], ces habitants eux-mêmes paradoxalement à l'origine de certaines dégradations de leur cité.

Toutefois, si dans certains cas, le choix de la démolition est admis et encadré en amont par des mesures d'accompagnement notamment dans les trajectoires de relogement au bénéfice des habitants, la réalisation d'archives filmographiques ou photographiques sauvegardant la mémoire des lieux [Baret P., 2009] ; dans d'autres cas, le choix de démolir est refusé de manière catégorique. La coordination anti-démolition de l'Alma-Gare à Roubaix avait ainsi réussi à faire annuler un projet de développement économique à caractère capitaliste. [Roussel F.X, 2006]. Cette région ouvrière, connue pour ses luttes prolétaires et stigmatisée par le déclin industriel dans les années 1980, avait connu la destruction des usines

désaffectées, un acte qui symbolisait l'effacement des témoins de l'échec car on ne voulait plus voir ce qui rappelait le déclin et ses conséquences. S'ensuivit une prise de conscience de la valeur de ces usines en tant que patrimoine industriel [Mons D., 2009] ce qui a permis à nombre de ces usines de " *vivre* " à nouveau grâce à la reconversion.

Ainsi, si la démolition revêt un caractère fortement symbolique, ne pas démolir peut l'être tout autant. Face à l'anéantissement et à l'échec, le choix de ne pas démolir, s'opposant au principe de la table rase, exprime la volonté de transcender la difficulté pour en faire le point de départ d'une vie nouvelle, réconfortant l'être humain dans son anxiété du chaos du temps présent et futur. Par cette faculté à rebondir, appelée *résilience*, l'homme arrive à surmonter des situations traumatiques, à faire face à l'incertitude de l'avenir tout en acceptant de composer avec les séquelles du traumatisme, trouvant là une matière première à la créativité, au lieu de considérer ses effets comme des obstacles infranchissables ou un aboutissement fataliste. Ne pas démolir serait dans ce sens " *une stratégie d'enrayement de la fatalité et du désenchantement* " [Druot F., 2009]. L'expérience du Parc de l'Emscher dans la Ruhr en est un exemple édifiant, reposant sur une philosophie et une démarche fondées sur l'articulation entre mémoire et modernité sans transformation sophistiquée [Ganser K., 2000]. Avec " *obstination et talent* " [Gras P., 2009], les acteurs de la renaissance de la RHUR ont su renverser l'image stigmatisée d'une région industrielle en déclin par un modèle de développement utilisant le concept " d'exposition internationale d'architecture et d'urbanisme " (IBA) basé sur le levier culturel [Reicher Ch., Dahlheimer A., 2008]. La reconversion dans ce cas n'était pas seulement un " *devoir de mémoire* ", c'était aussi une manière de contester un modèle de consommation des sociétés contemporaines en réduisant l'utilisation des matériaux, leur transport et leur stockage [Lefèvre P., 2008].

Ainsi s'opposent des légitimités complexes qui peuvent justifier ou au contraire proscrire le choix de démolir le bâti existant. D'une part, celles " *dédramatisant* " les destructions [Pinon P., 2011], argumentant ce choix par des impératifs de développement d'un pays faisant évoluer l'acceptation de l'utilité publique à la nécessité de répondre aux besoins d'une démographie ascendante et d'une population en quête de meilleures conditions de vie[40], l'opportunité d'un meilleur usage de certains espaces occupant une situation

[40] Le cas en Chine où de nombreux quartiers de la ville de Shangani ont été détruits au profit de nouveaux projets immobiliers.

stratégique dans les tissus appelés à être optimisés et revalorisés[41], ou la volonté de modernisation d'infrastructures devenues obsolètes. D'autre part, celles liées à une conscience patrimoniale, à un héritage à transmettre, à la mémoire des lieux avec ce que cela suppose en termes de lien social entretenu par les habitants et de difficultés résultant de leur relogement dans d'autres lieux. Des oppositions que rendent encore plus complexes la question d'un legs en péril dans les tissus traditionnels des villes algériennes et dont des pans entiers sont en ruine, faisant percevoir l'acte de démolir comme une ultime violence faite à l'histoire commune jusque-là tourmentée.

Dilemme difficile à trancher qu'est donc ce choix de démolir pour reconstruire (figure n°44)[42], il l'est d'autant plus dans un pays comme l'Algérie dont l'histoire est jalonnée de ruptures et d'incessantes remises en cause, un pays où l'on aspire désormais à la continuité et à la stabilité. Ou alors ce choix serait-il la promesse d'une ville meilleure, d'une vie meilleure[43], face aux besoins d'une démographie à courbe ascendante, une pénurie toujours pesante en logements et à laquelle le foncier vient à manquer, au coût de l'immobilier extrêmement élevé et que la spéculation surenchérit, aux terres agricoles sacrifiées et aux paysages naturels défigurés par une urbanisation accrue et acharnée? Mais cette promesse d'une qualité de vivre en ville surmonterait-elle les difficultés induites par la démolition notamment en terme de relogement des habitants, d'incapacité des instruments à agir sur les tissus existants, de carence (ou d'incompétences inavouées) en bureaux d'étude et entreprises spécialisées ainsi qu'en main d'œuvre qualifiée pour des travaux de réhabilitation ou de restauration, ou encore de formation des architectes et des urbanistes axée sur la conception des projets nouveaux et très peu sur les problématiques concernant les tissus constitués ?

[41] Cas du quartier Sulukule à Istanbul, un quartier Rom dont la démolition a suscité une forte polémique.
[42] Confère Annexe.
[43] Thème de l'exposition universelle de Shanghai 2010 : " Meilleure ville, Meilleure vie ".

Figure n°44. Titres de presse reflétant le dilemme de la démolition accompagnant la nécessité de renouveler la ville algérienne.



Conclusion

Ce chapitre dévoile la transdisciplinarité des enjeux qui accompagnent le dilemme de la démolirions; des enjeux à la fois techniques, sociaux, psychologiques voire philosophiques. Relevant d'un sentiment de résignation ou d'un aveu d'échec ou au contraire la propension au changement, la perspective vers l'avenir, transcender la fatalité, composer avec ce qui existe déjà dans une dialectique des contraintes; cet acte radical, lourd de sens qu'est la démolition, ne peut se faire sans engager la réflexion sur ce dilemme difficile à trancher : doit-on démolir ou conserver ? Et si nulle autre alternative ne peut être envisagée, comment accompagner ces démolitions et en gérer les conséquences ?

Les expériences entamées dans les grandes villes algériennes révèlent certaines de ces interrogations et mettent au-devant de la scène ce nouveau dilemme. Perçue par les uns comme une ultime violence, un gâchis financier, une perte irréversible d'un patrimoine; ou comme un mal nécessaire par les autres, ce choix en faveur de cet acte radical, semble amener tantôt à la négociation, tantôt à la soumission aux décisions des pouvoirs publics, parfois à leur contestation. Ces difficultés ne rendent-elles pas indispensable la mise en place de nouveaux dispositifs et outils d'accompagnement de cette mutation tels que la concertation mais aussi l'indispensable outil inventaire afin de déterminer les parties du bâti à préserver?

Conclusion de la Deuxième Partie

Tournant le dos au tumulte de la décennie des années 1990, la ville algérienne hérite de nombreux dysfonctionnements, mais s'ouvre également sur une nouvelle période de transition caractérisée par un glissement vers une approche plus stratégique du développement urbain. Les grandes villes s'y voient dotées de grands projets structurants notamment en ce qui concerne la mobilité. Il s'agit également de projets d'échelle importante pour le réaménagement de pans entiers de la ville. Fondées principalement sur l'image, les actions programmées seront en grande partie celle des gestes symboliques et emblématiques à l'image futuriste. Mais cette ambition au reflet de la démesure dans l'échelle des projets engagés et par leur coût serait-elle à la mesure des attentes de l'habitant en quête d'une amélioration significative de son quotidien? Ou au contraire ne serait-elle qu'une frénésie dépensière profitant d'avantage aux multinationales chargées de la construction de ces mégaprojets? Quel en serait la portée sociale mais aussi économique dans un contexte de politique rentière basée principalement sur les revenus des hydrocarbures et dépendant des fluctuations des marchés internationaux? Ces projets dits stratégiques parviendraient-ils à venir à bout des dysfonctionnements de la ville algérienne et des difficultés auxquelles sont confrontés au quotidien les habitants, ou seraient-ils le leurre d'un néo-libéralisme (ré)confortant les décideurs par la fascination de l'image mais dont les aboutissants sont connus et ont déjà marqué de leur empreinte la physionomie des villes algériennes.

Ces réalisations se heurteront aux obstacles d'une action devant intervenir sur des territoires préalablement urbanisés avec l'épineuse question de la démolition de certaines parties de la ville pour mener à bout ces projets. S'entourant d'interrogations sur la manière de se positionner vis-à-vis de ce choix ultime, l'acte de démolir, qui revêt en Algérie l'image négative de la sanction, semble trouver depuis peu des légitimités auprès des différents acteurs. Ces légitimités semblent marquer un passage dans l'usage de la démolition prévue par la législation algérienne comme « *outil-sanction* » [Schmit B., 1988], vers son acception par les différents acteurs en tant qu'outil de renouvellement des tissus urbains. En effet, souvent assimilée à une sanction, ordonnée par les services attenants aux communes, l'action radicale qu'est la démolition semble aujourd'hui devenir un outil "*légitimé* " par la nécessité d'impulser une dynamique à laquelle prétend aujourd'hui la ville algérienne mais dont les desseins restent encore confus. Si cette alternative commence à être admise et pratiquée soit par l'acteur public ou privé, elle ne peut éluder un dilemme essentiel entre l'opportunité que

peut représenter la reconquête du foncier en milieu urbain pour un meilleur usage, et les difficultés à surmonter lors d'un tel processus notamment dans un contexte de carence constante en logements et équipements. Un dilemme dans lequel viennent s'enchevêtrer des questions liées au patrimoine, à la mémoire des lieux, aux situations sociales complexes qui se répercutent sur la vie des habitants, au coût financier que peut engendrer la destruction ; autant de difficultés rendant malaisé ce choix ultime pour une société en recomposition.

Les pouvoirs publics se trouvent ainsi confrontés aux répercussions induites par des démolitions rendues nécessaires dans certains cas pour la réalisation d'infrastructures nécessaires. Parmi les difficultés à résoudre se trouve la délicate question du relogement des habitants, celle de l'incidence de ces travaux sur l'activité des riverains et celle liée au patrimoine architectural et urbain. La contestation citoyenne, que provoque le choix de démolir, se fait notamment prévaloir, souvent par le biais des associations, en avançant un argument fort lié à la mémoire des lieux avec tous les aspects supposés et induits par la complexité de cet argument.

Troisième partie

Annaba,
quelles perspectives pour quel renouvellement?

Introduction

La ville algérienne n'en finit pas d'être cet espace bouleversé, fluctuations politiques et données économiques la façonnent et en font un chantier continuel. Portant encore les stigmates des modèles antérieurs de croissance volontariste clairement lisibles par l'éclatement de son espace et les dysfonctionnements qui le caractérisent, Annaba est à nouveau le terrain de nouvelles mutations, résultat (direct ou indirect) des réformes économiques et institutionnelles mises en application depuis les années 1990. Peut-on dire en observant cette mutation que l'on assiste à l'émergence de nouveaux modes de production de l'espace ? Peut-on parler de renouvellement urbain dans la ville algérienne?

Jusqu'à l'adoption du SNAT à l'horizon 2030, le terme de "renouvellement urbain" ne figurait en réalité sur aucun document officiel d'urbanisme en Algérie. On décèle toutefois des prémices vers cette évolution, dans de nombreuses villes algériennes, à travers certaines pratiques inédites après des décennies d'options d'urbanisme portées sur l'extension et la croissance urbaine et périurbaine. À Annaba, cette nouvelle dynamique de mutation semble être d'avantage le résultat de l'action de l'acteur privé et se concrétise par un processus de démolition-reconstruction qui s'opère à rythme variable mais soutenu dans les quartiers péricentraux. Il s'agira ainsi de démontrer ce processus par la localisation des espaces renouvelés et à travers laquelle il sera tenté de décrypter les stratégies portées par cette mutation, laquelle s'esquisse sans dessin préalable. Ainsi, tout en continuant à s'étendre, la ville d'Annaba, hybride et mobile, connaît une dynamique parallèle se traduisant par un processus non planifié de démolition-reconstruction de son parcellaire colonial. Echappant à la planification, ou profitant en toute légalité de sa permissivité, ces importantes transformations charrient leur lot d'incohérences et d'interrogations qu'il s'agira de dévoiler. Parallèlement à cette dynamique nouvelle, une autre ville semble également s'esquisser à Annaba, celle de l'action publique agissant sur les mêmes quartiers par ce qui semble être une stratégie de redéploiement de la centralité mais surtout une volonté de réhabilitation du vieux bâti. Notre intérêt portera ainsi sur la mise en évidence de cette dualité entre deux villes qui se superposent mais qui se transforment à deux vitesses et selon des stratégies différentes, l'une évoluant au gré des opportunités du marché, l'autre ambitionnant de se restructurer.

Chapitre 1

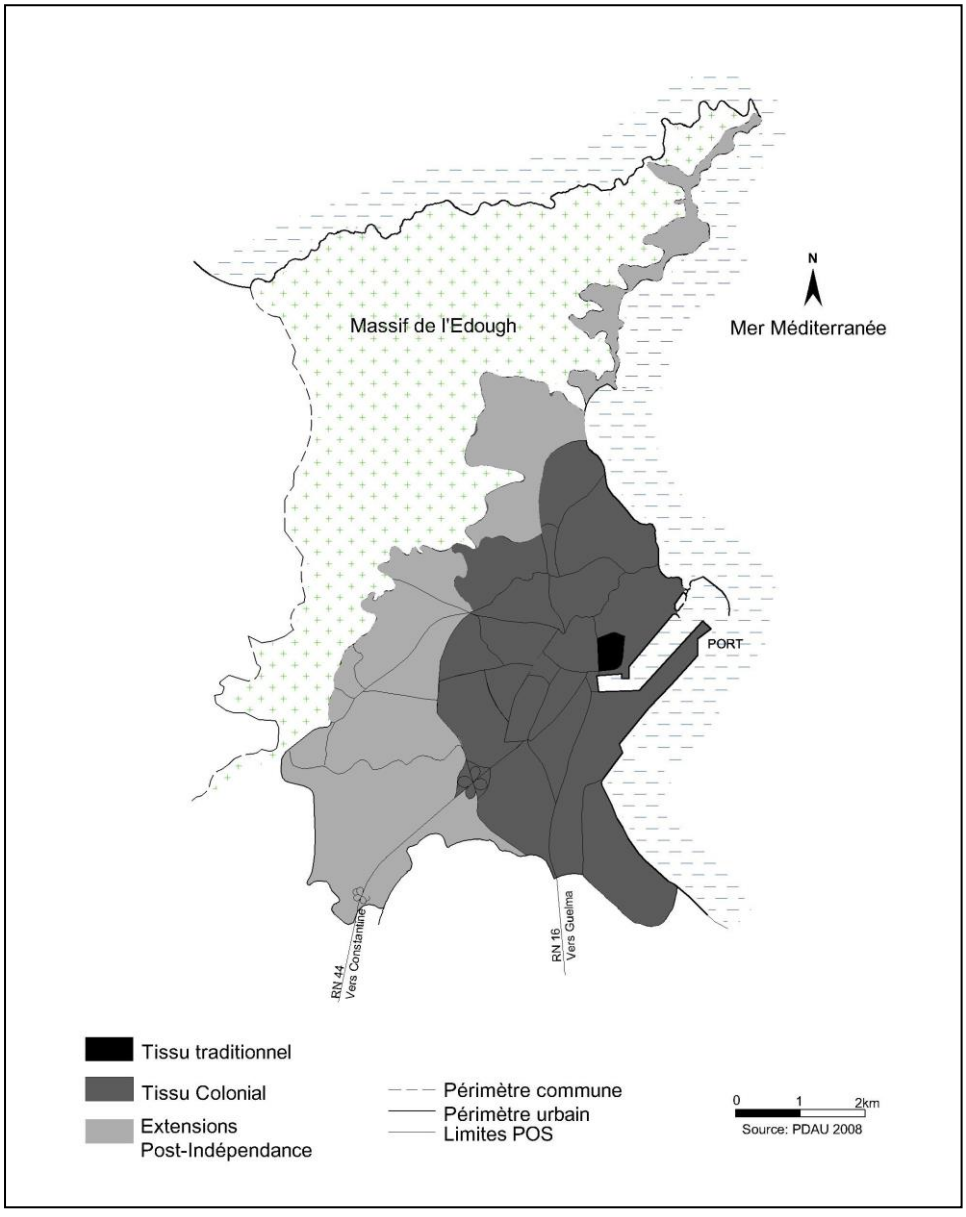
De la ville sédimentée à la ville étalée

Introduction

Loin d'être un fait inédit dans l'histoire d'Annaba, le "renouvellement" de la ville sur elle-même a en réalité suivi un long processus fait de sédimentations, superpositions, substitutions, additions et transformations, lesquelles traduisent les évolutions politiques, économiques, sociales et démographiques inscrites sur cet espace. L'objectif de ce chapitre sera de s'intéresser au processus de formation et d'urbanisation de cet espace en mettant en évidence les paramètres qui ont concouru à lui donner forme et contenu. Il s'agira également de démontrer les limites de son urbanisation diffuse en posant l'alternative d'un redéploiement du développement urbain sur les espaces existants, le foncier devenant un enjeu majeur dans la quatrième ville du pays.

Figure n°45. Annaba, Situation et environnement.

Chef-lieu de wilaya, Annaba est située à l'extrême est du littoral algérien, à une distance de 600km de la capitale et à moins de 100km de la frontière tunisienne. Située à l'embouchure de l'Oued Seybouse et dominant une plaine agricole connue pour la culture des agrumes et des vignes, la ville d'Annaba s'étale sur une surface de 49 km² pour une population de près de 300 000 habitants. Enserrée entre la Mer Méditerranée à l'est et le Massif de l'Edough culminant à 800m à l'ouest, la ville portuaire s'étale vers le sud-ouest s'étirant vers un espace lacéré de voies et parsemé d'îlots périurbains où se concentrent les zones industrielles et grands ensembles d'habitat.



1.1 Accumulations et coexistences

La formation du noyau originel date du moyen âge où la ville, entourée de murailles, vint s'installer sur la colline Aboumerouane plusieurs siècles après l'abandon du site romain d'Hippone. Surplombant la mer, "Bouna el Hadhita" se présente jusqu'en 1832 sous la forme d'un quadrilatère irrégulier dont les deux côtés est et sud sont baignés par la mer. Le tissu est compact et de tracé organique structuré autour d'une place centrale aux contours édentés. L'occupation du sol y témoigne de la formation additive et accumulative de ce tissu aux caractéristiques spécifiques des cités médiévales et aux traits distinctifs des médinas. Percée de quatre portes, l'enceinte reconstruite à l'époque ottomane, se développant sur 1600 mètres, protège la ville du côté du récif maritime et la sépare de son arrière-pays agricole. Au bout d'une voie étroite, la mosquée millénaire d'Aboumerouane occupe une situation atypique donnant sur la mer. La mosquée Salah Bey se dresse sur la place centrale à l'issue d'une voie large venant de la porte du marché. La Citadelle Hafside, édifiée extra-muros, domine le site par sa position culminante.

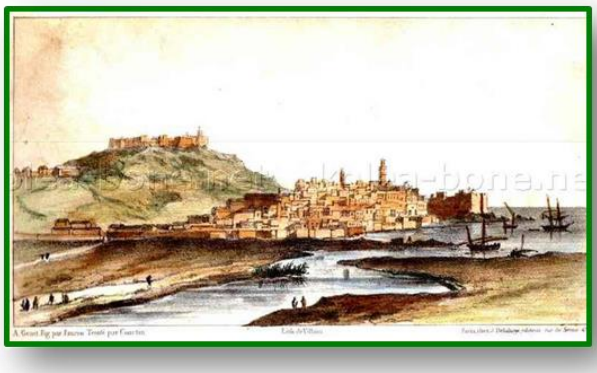
L'aspect homogène et unitaire de la silhouette minérale de cette cité contraste avec le vaste paysage naturel qui l'entoure, celui-ci est lacéré des cours d'eau dont les plus importants sont la Seybouse et la Boudjimah à l'embouchure arrivant jusqu'au mouillage qui deviendra le port de Bône (figure n°46). Héritant de sa position convoitée depuis l'époque romaine sur la rive sud de la méditerranée, la cité sous la domination du Bey de Constantine connaît un trafic maritime où les principaux échanges sont liés à la commercialisation des produits agricoles de la plaine voisine et des hauts-plateaux. La cité était ainsi " *une place de premier ordre aux points de vue maritime, militaire et commercial*" [Maitrot C., 1912]

A la conquête française, l'espace originel abritant trois à quatre mille habitants [Gaffarel P., 1888] connaît des transformations préparant sa coexistence avec la nouvelle ville européenne qui viendra s'y juxtaposer. Après une première période liée à la sécurisation du territoire et à la prévention des insurrections des tribus voisines [Tomas F., 1974], la mutation s'opère par superposition au noyau existant pour s'étaler progressivement sur tout le territoire agricole avoisinant, reconfigurant ces deux espaces distincts dans leur forme, sens et contenu.

Figure n°46. Environs de "Bône", 1837.

L'ancienne cité s'insère dans un vaste paysage agricole lacéré de cours d'eau. L'embouchure de la Seybouse arrivant jusqu'au bord de la cité sera par la suite déplacée afin de permettre la construction du port moderne après assèchement des marécages et réalisation des quais.







Sources inconnues.

Les raisons défensives guideront les premiers travaux du génie militaire français, travaux consistant essentiellement à renforcer les fortifications tout autour de la cité permettant *"aux militaires de défendre dans l'immédiat la place d'une attaque qu'elle vienne de la mer ou de la terre*" [Boufenara K., 2011, p.221]. Des maisons sont réquisitionnées pour loger les militaires (près de 5500 hommes) en attendant la construction de nouveaux casernements et de nouvelles fortifications qui formeront une deuxième ceinture à la ville. Une autre fortification aura pour rôle de protéger la place des insurrections venant de la plaine marécageuse.

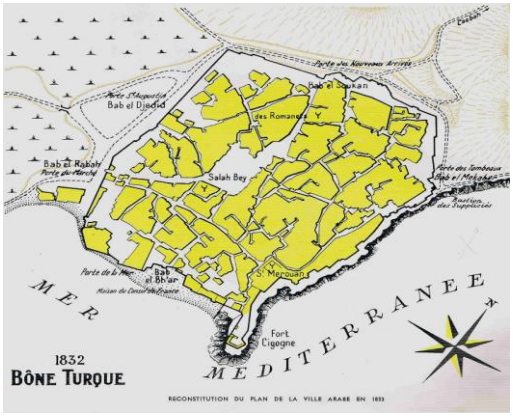
Raisons hygiéniques et militaires ordonneront les transformations intramuros redessinant les contours de la cité et le tracé de ces voies principales sous forme de percées, les préparant ainsi à devenir des coutures reliant la cité médiévale à la future ville européenne. Les maisons existantes, construites selon une logique ancestrale d'espace introverti, seront jugées insalubres, de nombreuses destructions se succèderont notamment dans la partie ouest et sud de la cité où l'on estime à 30% seulement la proportion du bâti originel ayant été épargnée des démolitions [POS vieille ville, BET A-U-A, Annaba, 2001]. La place centrale désormais appelée Place d'armes prendra la forme d'un rectangle parfait de 71m de long sur 55m de large, les voies principales devaient y aboutir lui conférant un caractère de domination. La mosquée Salah Bey subira également des transformations qui régulariseront sa forme, son extension par ajout d'une galerie à arcades donnant sur la place introduit une nouvelle règle de jeu propre à la ville coloniale. La moquée Aboumerouane abritera désormais l'hôpital militaire, relevée qu'elle sera d'un étage et flanquée de deux annexes nouvelles (figure 47).

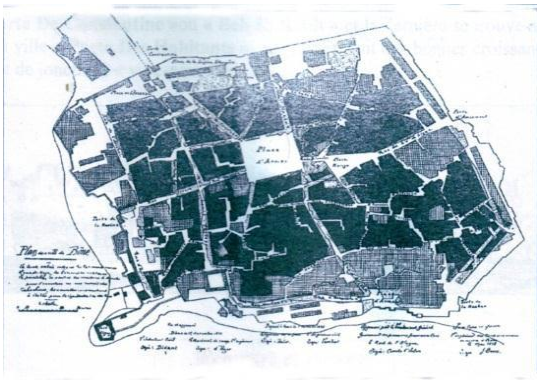
Dès 1840, l'administration civile introduit une demande d'extension de la ville [Boufenara K., 2011, p.224]. L'espace clos de l'ancienne cité éclate après destruction des murailles sur les bords nord et ouest, les franges du récif sont épargnées tandis que celles en contact avec les jardins entourant la cité sont remodelées pour accueillir la ville extravertie. La sédimentation vient ainsi prendre corps par l'introduction d'une nouvelle écriture, s'articulant "au déjà-là", retissant, réparant et créant de nouveaux rapports, une nouvelle logique, celle d'une colonisation de peuplement. Le tracé agricole colonial laisse place au tracé urbain lequel allait accueillir les principales fonctions de la ville en formation préfigurant son nouveau rôle. Le franchissement de la barrière naturelle des santons et de la nouvelle enceinte militaire met les jalons d'un tracé radioconcentrique, les nœuds joueront un rôle important dans la nouvelle structure d'une ville désormais en mouvement.

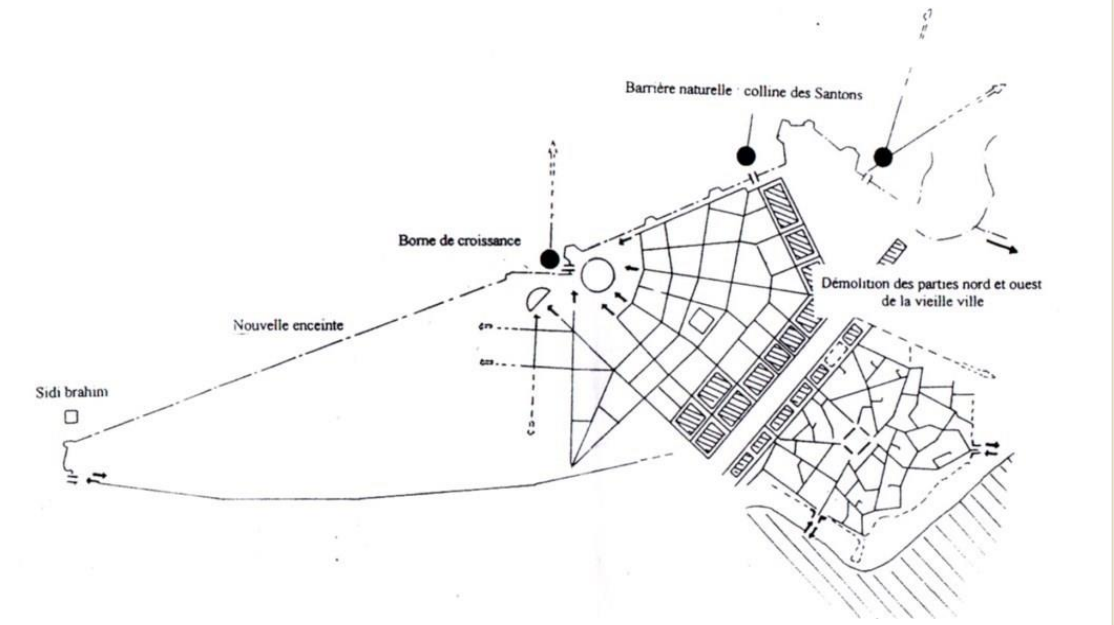
Figure n°47. Annaba, mutation du noyau originel et extensions de la ville coloniale.

Hygiénisme, contrôle de l'espace par les troupes militaires et appropriation de l'espace colonisé seront à l'origine des transformations du noyau originel. L'alignement des rues sera le principal outil de cette mutation et préparera l'articulation au niveau tissu urbain amenant de nouvelles règles d'occupation de l'espace Le parcellaire agricole aux portes du noyau originel laisse place tracé urbain de la ville coloniale après franchissement des enceintes. L'ancienne barrière qu'était la Colline des Santons devient alors la borne de croissance pour les extensions futures.

.







Sources inconnues.

1.2 Permanences et substitutions

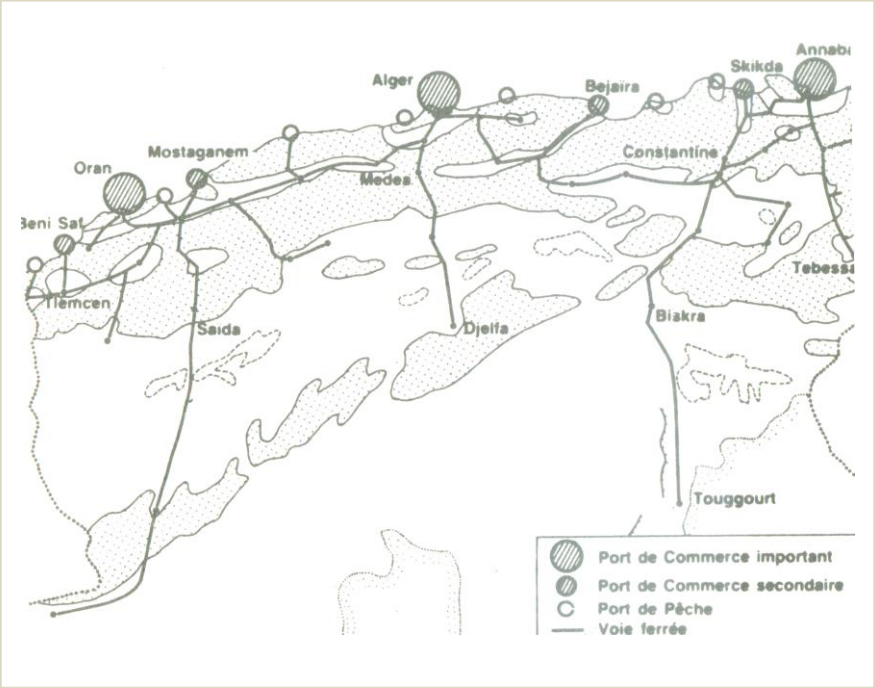
Les desseins économiques liés à la colonisation vont peu à peu esquisser les contours du port et la forme de la ville de Bône dont les destins resteront intimement liés même après l'indépendance. La découverte de la mine de la Mokta à quelques kilomètres (environs de l'actuel Berrahal) puis celles de l'Ouenza et de Kouif près de Tébessa seront à l'origine de la construction du chemin de fer et d'une première gare en 1874 pour acheminer les minerais de fer et de phosphate jusqu'au port. Annaba devenait ainsi un maillon du réseau colonial en "peigne" tourné vers le littoral et permettant d'évacuer sur les ports les produits agricoles et miniers (figure 48).

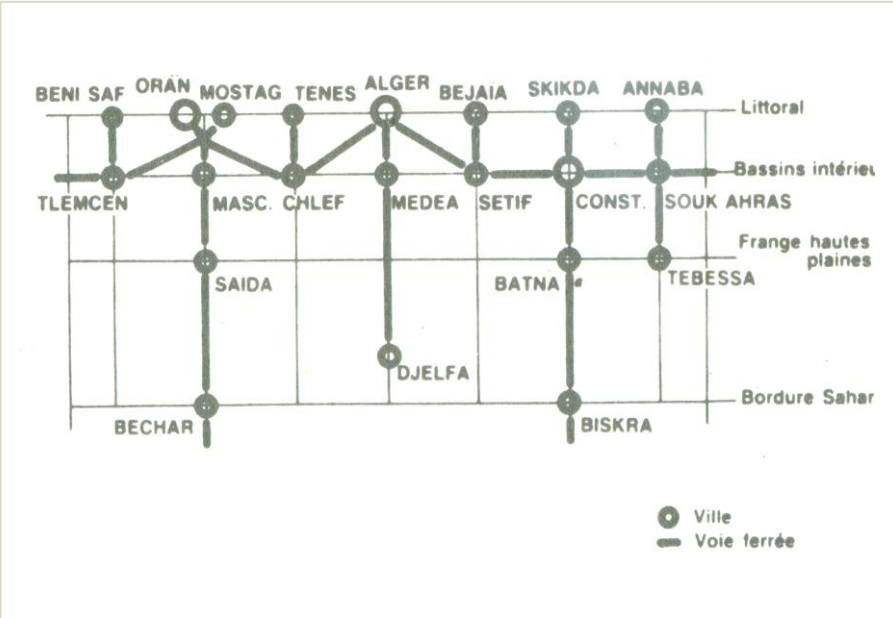
Devenant un port de commerce important, le port de "Bône" est doté de deux darses prenant forme au sud du noyau originel pendant que le faisceau ferroviaire se multiplie, que le Canal de la Boudjimah déplace l'ancienne embouchure plus au sud et que, grâce à l'assèchement de la plaine, de nouveaux terre-pleins agrandissent les emprises du port en évolution. La ville connaît une prospérité gratifiant sa structure par une nouvelle gare construite dans les années 1930 et complétant la composition urbaine au bout du Cours devenu espace majeur de l'animation. Véritable écran de séparation entre la cité médiévale et la ville européenne, les bâtiments donnant sa forme à ce Cours orienté au sud vers la mer et au nord vers un lieu de culte, seront dotés de commerces et équipements (Mairie, théâtre) témoignant du rôle économique important qu'acquiert progressivement la ville. Devenant le centre administratif de son arrière-pays agricole, la ville de Bône se dote d'une Maison de l'Agriculture après avoir accueilli les Docks de la Tabacoop, témoins de la prospérité de l'activité agricole et du développement des associations syndicales dans ce domaine d'activité (figures 49, 50).

Le développement urbain se lit progressivement à travers les substitutions qui se superposent au tracé initial devenu permanent. Le champ manœuvre et le parc à Fourrages donnent naissance à un quartier résidentiel appelé le Champ de Mars séparé de la nouvelle cité Auzace par la voie menant au mausolée de Sidi Brahim. Les quartiers résidentiels du Beauséjour, des Caroubiers, et de la Ménadia au nord, ceux du Faubourg Sainte-Anne, des Lauriers Roses formeront la couronne périphérique d'un noyau central, lequel regroupera les principales activités de la ville qu'elles soient administratives ou marchandes et continuera à jouer le rôle de centre-ville jusqu'à aujourd'hui.

Figure n°48. Le port d'Annaba, maillon du réseau colonial en "peigne".

Réseau typique des situations de dépendance extérieure, constitué d'une série de pénétrantes nord-sud permettant d'évacuer sur les ports les produits agricoles et miniers de l'arrière-pays.

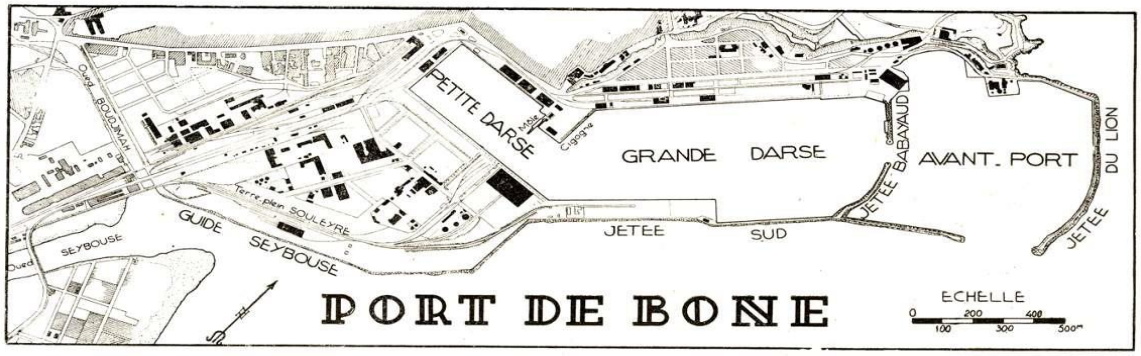




Source: COTE M., 1993, p. 174-175.

Figure n°49. Le port d'Annaba, élément structurant de la ville.

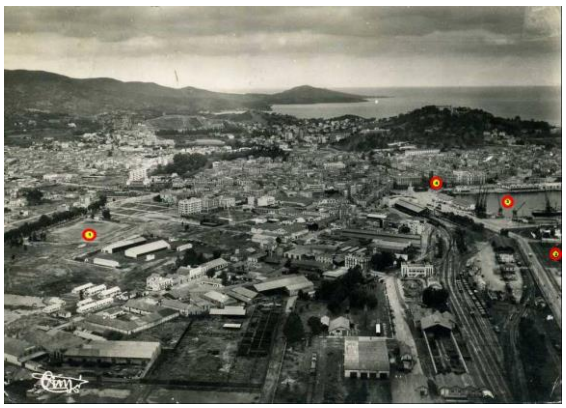
Les espaces entourant le noyau originel se transforment au fur et à mesure que le port prend forme. L'espace de l'avant-port autrefois assimilé à la campagne est investi de hangars et d'installations liées à l'entreposage et à la manutention des produits destinés à l'exportation. Le site Port-Saïd accueille le faisceau ferroviaire ainsi que la gare et les ateliers de maintenance, consacrant par-là le couple port-gare comme noyau de structuration de la ville coloniale.



Les quais de l'avant-port



Port-Saïd, installations ferroviaires et industrielles



Sources inconnues.

Figure n° 50. Structuration de l'espace et architectures industrielles.

La structure de la ville met les jalons des permanences à travers un tracé urbain support du parcellaire. Les mutations et extensions obéiront à la règle de jeu de cette structure. Annaba devient aussi le centre administratif d'un plaine agricole prospère, s'y installent les coopératives agricoles et les Moulins d'Hippone à l'entrée de la ville.

Annaba, Vue aérienne



Moulins d'Hippone



Coopératives agricoles "Tabacoop"



Sources inconnues.

Ainsi, après avoir transformé l'espace originel et conquis son environnement naturel en y imprégnant de nouvelles règles et une logique nouvelle, l'espace urbain connaîtra une lente évolution de plus d'un siècle laquelle, sans troubler les permanences qui caractérisent sa structuration, sauf certaines substitutions exceptionnelles qui viendront se greffer à son parcellaire. Cette structure organise déjà l'espace en termes de disparités entre quartier central et faubourgs différenciés selon leur composante sociale.

A la fin des années 1950, la ville bénéficie des projets du fameux Plan de Constantine, des programmes de logements collectifs viendront s'implanter à la périphérie immédiate de cette structure urbaine qui a mis près d'un siècle à prendre forme. Ces projets implantés dans différents quartiers exprimeront les nouvelles tendances en matière d'habitat moderne et prendront la forme de logements standardisés répondant aux normes de confort de l'époque. Tours et barres seront implantés dans différents quartiers de la ville, dans les quartiers nord comme à l'ouest de la ville (figure n°51).

Figure n° 51. Premières extensions périphériques.

A la fin des années 1950, de nouvelles extensions d'habitat collectif viennent faire face à la croissance de la ville. La modernité est le parti pris pour la conception des logements dits sociaux implantés en périphérie immédiate des limites de la ville. Plusieurs milliers de logements ainsi construits sous forme de tours et de barres changent la physionomie d'Annaba et la font désormais acquérir une image de modernité qui va s'affirmer après l'indépendance.

La cité des "Mille logements".



Les tours du Belvédère.



Sources inconnues.

1.3 L'espace éclaté

A l'indépendance, les choix politiques et économiques viennent conforter le rôle économique de la ville d'Annaba mais selon une stratégie nouvelle basée sur l'industrialisation. En l'espace de trois décennies, l'espace annabi en sera profondément bouleversé. Les chantiers de construction de l'usine sidérurgique prévue par le plan de Constantine et ceux du complexe phosphatier[44] seront à l'origine d'une dynamique économique et démographique sans précédent. La situation de l'emploi s'améliore sensiblement entre 1966 et 1977 où le taux de chômage régresse de 36% à 13 ,8%, celui de la population occupée connait un bond remarquable passant de 63% à 82%[45]. Cette dynamique économique eût pour corollaire direct une dynamique démographique non moins appréciable traduite par un afflux de main d'œuvre des wilayas limitrophes. L'accroissement de la population est alors estimé à 3,87% et le solde migratoire atteint un seuil positif égal à 10,92%[46].

Les biens vacants avaient permis l'absorption du besoin en logement pendant les premières années de l'indépendance. Mais très vite la croissance urbaine se manifestera par densification de certains quartiers précaires (vieille ville, Béni M'haffeur, la colonne, cité Auzace) mais aussi par la prolifération de bidonvilles essentiellement aux franges de la ville (à Bouhamra) et à proximité du complexe sidérurgique (à Chaiba). La résorption de la crise de logement devient alors une composante essentielle de la planification et à partir de 1974 d'importantes opérations de ZHUN furent lancées. En parallèle de l'achèvement des projets du Plan de Constantine, deux schémas de croissance urbaine guideront à partir de là le développement urbain à Annaba.

1.3.1 La ville hybride

L'extension de la ville sur l'espace périphérique immédiat se traduira dans un premier temps à travers la ZHUN de la Plaine-Ouest qui s'étend sur plus de 200 hectares. La Pénétrante Ouest marquera une séparation nette entre la ville ancienne et celle en formation, tout en formant une couture entre deux tissus qui se distinguent dans leur mode d'occupation du sol, le tissu dense et compact au tracé radial sera désormais juxtaposé à une nappe urbaine

[44] Respectivement en 1967 et 1972. Pplusieurs zones industrielles (Allelick à El Bouni et Pont Bouchet à El Hadjar) serontt également installées le long de la RN16.
[45] Rapport AARDES. 1979.
[46] RGPH 1966/1977.

à la maille desserrée. La Pénétrante Ouest traversant la ville du nord au sud sera le principal support de ces extensions qui viendront se greffer progressivement à cet axe en changeant radicalement la physionomie de l'environnement naturel de la ville d'Annaba.

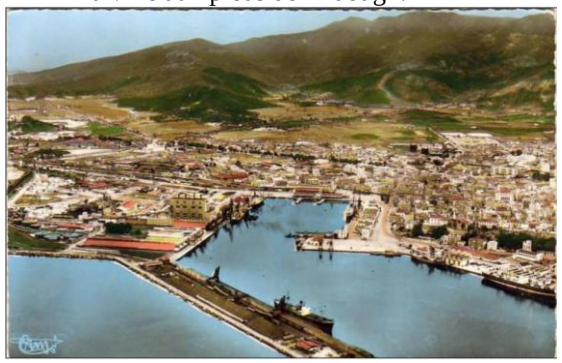
Repoussant les limites de la ville le long des routes d'accès, les nouvelles extensions viendront se greffer à la ville héritée par un système d'infrastructures de plus en plus déployé. La Pénétrante Ouest, le Boulevard d'Afrique et celui du Pont Blanc ainsi que les différents nœuds qui s'y installent formeront l'armature de cette périphérie immédiate. Celle-ci sera composée d'une mosaïque d'espaces traduisant à la fois les procédures, les acteurs ainsi que les choix politiques qui se sont succédé aux différentes périodes de leur réalisation. Ensembles d'habitat collectif, lotissements et bidonvilles composeront cette mosaïque multiforme de la périphérie immédiate d'Annaba. D'emblée assimilée à la dichotomie entre espace hérité et espace en formation de la période postindépendance, cette vaste périphérie ne se présente pas pour autant comme un ensemble homogène mais sous la forme d'entités aux distinctions typologiques antinomiques (figure n°52) rendant difficile la lecture de la ville dans son ensemble.

Pendant ce temps rapide de développement extensif le long de quatre décennies, étirant les limites de la ville vers le sud-ouest, faisant passer la surface de la ville du simple au double, le tissu hérité de l'époque coloniale ne subira que quelques modifications n'altérant que peu sa structure initiale mais connaîtra progressivement un processus de dépérissement faute d'entretien et d'usure face aux sollicitations de cette périphérie dépendante du centre-ville et auxquelles ce dernier n'est point préparé. La mutation concernera ainsi essentiellement l'espace périphérique peu équipé qui devient le réceptacle des nouveaux lieux d'habitation de la population de la ville. Parallèlement, c'est aussi l'espace périurbain à vocation agricole qui connaîtra une véritable dynamique spatiale, laquelle fera subir une profonde recomposition à tout le territoire dont dépend la ville d'Annaba. Cette dynamique fera de ce territoire celui de la mobilité par les migrations pendulaires qui en seront la principale caractéristique.

Figure n°52. Périphéries hétéroclites, la ville hybride.

Au pied de l'Edough, la Plaine-Ouest est progressivement investie par une urbanisation continue format un agglomérat dense et hybride. Cette périphérie immédiate, juxtaposée à la ville héritée de l'époque coloniale, en est séparée par une limite nette qu'est la pénétrante-ouest. Contrastant dans ses tracés comme dans ses formes bâties avec la ville héritée, cette périphérie ne représente pas une entité homogène, elle se compose au contraire d'une mosaïque d'agglomérats aux limites indéfinies et aux formes hétéroclites.

La ville aux pieds de l'Edough.



Source inconnue.

Extension urbaines sur la Plaine Ouest.



Source : Cliché Kebir B., 2009.

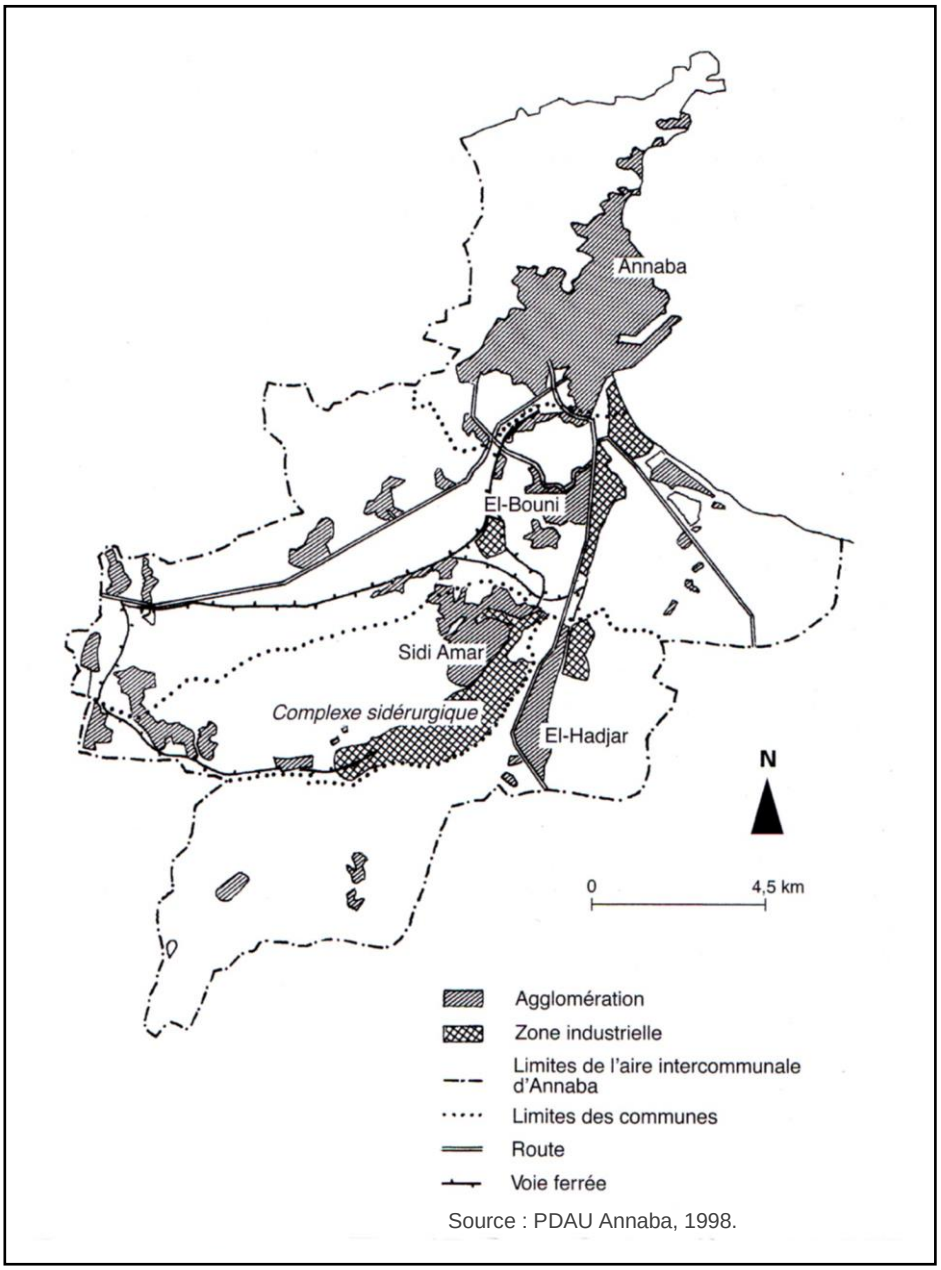
Hétérogénéité des architectures dans une périphérie hybride.



Source : Clichés Etudiants Master PU, Université Badji Mokhtar, Annaba, 2013-2014.

Figure n°53. L'espace périurbain à Annaba.

La ville mobile est celle des infrastructures routières lacérant l'espace périurbain et reliant comme un cordon ombilical la ville-mère et ses satellites.



Source : PDAU Annaba, 1998.

1.3.2 La ville mobile

Canalisé sur les routes nationales n° 16 et 44, et dans le sillage des installations industrielles, le développement de l'espace périurbain se traduira par la création ex-nihilo des localités d'El Bouni et Sidi Amar à travers des opérations de ZHUN sur respectivement 128 et 354 hectares, ainsi qu'à El Hadjar ancien village agricole qui devient un véritable centre urbain bien que son expansion sera limitée en comparaison aux deux autres localités et ce certainement en raison des contraintes physiques et foncières.

D'autres localités viendront s'agglutiner le long de la RN44 formant, avec la ville-mère et ses trois satellites (El Bouni, El Hadjar et Sidi Amar), l'espace appelé le" Grand Annaba" aux limites définies par le PDAU intercommunal (figure n°53). Cet espace étant reconnu par l'instrument d'urbanisme en tant qu'unité en raison d'une réalité fonctionnelle liant cet archipel d'agglomérats à la ville-mère. Ces liens se mesurent au nombre de migrations pendulaires supportés par un transport en commun qu'assurent des acteurs privés depuis la décennie 1990 et dont les moyens de transports utilisés vieillissants ne se renouvellent que peu. Si ces espaces périurbains ont acquis une certaine autonomie sur le plan administratif, sanitaire ou éducatif, ils restent fortement dépendants de la ville en matière d'emploi, de commerces de qualité et de loisirs [Kebir B., 2005]. Les conditions de transports malaisées ne persuadent cependant pas les migrations alternantes qui font de l'espace intercommunal une ville mobile. Une configuration dans laquelle Annaba se présente aujourd'hui sous les traits d'une ville diffuse et éclatée dont l'espace périurbain est essaimé d'agglomérations formant une aire caractérisée par l'incohérence de son fonctionnement.

1.4 L'espace éclaté face à ses contraintes

Dans cette réalité hybride et mobile qui caractérise l'espace éclaté d'Annaba, vient se poser La question du développement futur de cette ville faisant l'objet d'interrogations[47] des instruments d'urbanisme face aux contraintes naturelles et physiques qui s'imposent actuellement. En effet, La ville est enserrée entre deux barrières naturelles infranchissables que sont la mer à l'est et le mont de l'Edough au nord et à l'ouest et qui étirent la croissance urbaine vers le sud-ouest. D'autre part, les contraintes physiques dues aux routes (RN16, RN44) et lignes de chemin de fer, la présence de friches industrielles ainsi que la faible

[47] Maîtrise de la croissance urbaine des métropoles. Cas de Annaba. ANNAT. 1996, Révision du PDAU. 2003.

portance des sols au sud de la ville réduisent les possibilités d'extension en continuité dans cette direction (figure 54).

L'étalement de la ville orienté vers le sud-ouest peut ainsi se lire à travers les récents programmes de logement à la cité Rym avec essentiellement des logements sociaux, mais surtout au niveau du plan linéaire du projet AADL à Sidi Achour où la densité d'occupation du sol est importante et contraste avec celle des quartiers de la Plaine Ouest, témoignant par-là de la préoccupation des aménageurs quant à la rareté du foncier face à la demande encore très forte en matière de logements.

En effet La révision du PDAU souligne que les poches vides ont été consommées par de vastes programmes de promotion immobilière lancés à partir des années 1990 et souligne que la commune ne dispose pas de réserves foncières pour injecter les programmes sociaux actuels et à venir. Rareté du foncier et libéralisation du marché de l'immobilier se conjuguent pour dessiner une ville hétéroclite dont la principale caractéristique est de s'installer sur des terrains accidentés à l'accès difficile et autres contraintes liées au relief.

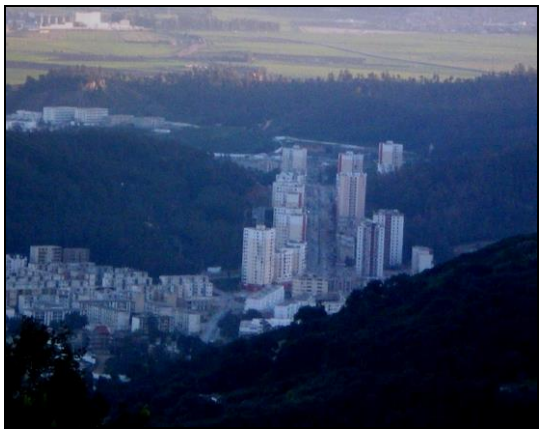
Figure n°54. La croissance urbaine à Annaba face à ses contraintes naturelles.

Les nouveaux ensembles d'habitat collectif s'installant sur des terrains accidentés.





Extensions linéaires à Sidi Achour en fusion avec la commune d'El Bouni.





Source: Clichés Kebir B., 2009.

Conclusion

La lecture du processus d'urbanisation d'Annaba démontre l'influence des facteurs géographiques, économiques et démographiques dans la formation de son espace. Faite de permanences et de substitutions, la ville héritée de la période coloniale traduit les desseins économiques auxquelles elle est destinée et qui donne sa forme à son port comme organe primordial de son essor. Les bouleversements démographiques d'après l'indépendance font éclater l'espace pour reporter la croissance urbaine sur la périphérie immédiate et sur les franges périurbaines. Les besoins restent considérables et cet espace périurbain continue d'accueillir ce report de croissance, le foncier venant à manquer cruellement à l'intérieur du périmètre urbain d'Annaba. Si les espaces au relief difficile deviennent de plus en plus convoités, les espaces préexistants sont progressivement investis par une nouvelle dynamique de transformation. Le temps long de la sédimentation cède ainsi place, depuis peu, au rythme soutenu des mutations des tissus déjà constitués. Sous quelles formes se manifestent cette mutation, par quelle action et avec quelle incidence sur la forme et le fonctionnement de l'espace?

Chapitre 2

La ville qui se reconstruit : une ville opportuniste ?

Introduction

S’inscrivant dans la nouvelle logique économique issue des réformes engagées précédemment, la ville d’Annaba connaît, depuis plus de deux décennies, une rapide transformation de son tissu urbain. L'objectif de ce chapitre sera de connaître l'ampleur et la localisation de ce processus de mutation, de mettre en évidence les différentes formes de substitution qui s'opèrent sur le tissu existant et leur effet de transformation sur la physionomie et l'usage de l'espace. Il s'agira également de dévoiler la part d'action de l'acteur privé par rapport à celle de l'acteur public dans ce processus ainsi que les logiques qui ordonnent ces actions, leur implantation et leur contenu.

2.1 Echelle spatio-temporelle d'analyse du processus de démolition-reconstruction à Annaba

En dépit de leur aspect sporadique, ces transformations par démolition-reconstruction n’en représentent pas moins une part importante du tissu urbain péricentral de la ville d'Annaba. Cette action privée semble aujourd'hui, en effet, être le principal levier de mutation d'un espace resté longtemps en inertie. Paradoxalement, les mêmes caractéristiques ayant ordonné l'inertie de ces espaces sont aujourd'hui celles qui en permettent la mutation, à savoir le parcellaire et la propriété privée. En effet, le relevé des opérations de démolitions-reconstructions à travers l'aire d'étude, choisie selon les critères énumérés ci-après, démontre que celles-ci s'opèrent essentiellement sur le parcellaire hérité de l'époque coloniale, celui-ci resté immuable dans son tracé et dimensionnement pendant que la propriété, changeant de main, permet le passage vers un nouvel état, le nouvel acquéreur du bien ancien ayant dès le départ l'intention de l'acquérir en vue d'une reconstruction après démolition.

Cette ville que l'on qualifiera "d'opportuniste", qui se refait au gré d'un marché immobilier échappant à la régulation, se transforme ainsi selon le couple ***permanences-variations*** :

- la permanence caractérisant la structure globale du tissu urbain comme contenant,

- les variations distinguant une réappropriation des parcelles en vue d'y introduire des substitutions dans leurs contenus en termes d'usage, forme et densité du bâti reconstruit.

A travers le relevé planaire et photographique de ces opérations au niveau des zones à délimiter ci-après, il sera question de déterminer:

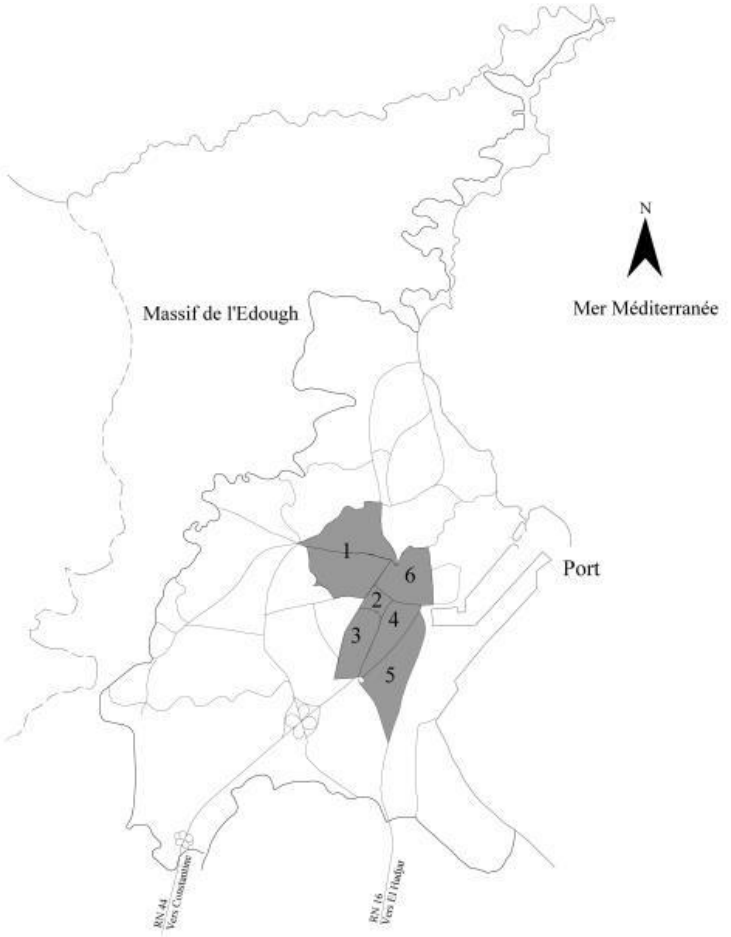
- la localisation,
- l'ampleur
- la nature de l'intervenant et la propriété du terrain
- ainsi que les typologies des opérations de démolitions-reconstructions du point de vue des nouvelles fonctions ainsi que des gabarits des nouvelles constructions,

lesquels paramètres permettront de décrypter les logiques qui ordonnent ces mutations et leur implantation.

Les mutations observées se concentrent essentiellement dans les quartiers du péricentre bien que le phénomène de démolition-reconstruction se manifeste également dans la partie nord de la ville d'Annaba. Le choix de la délimitation de l'aire d'étude aux quartiers péricentraux se justifie ainsi par l'ampleur observée du phénomène et sa concentration au niveau de ces quartiers par rapport aux autres quartiers de la ville.

Cette délimitation se justifie également par le fait que ces quartiers soient couverts par l'opération de diagnostic de l'état du vieux bâti réalisée par le CTC-Est pour le compte de la direction de l'urbanisme d'Annaba. Ainsi, l'aire d'étude choisie pour étudier le phénomène de démolition-reconstruction concernera les quartiers suivants regroupés en deux zones pour des raisons d'homogénéité et de lecture cartographique (figure n° 55):

Figure n°55. Délimitation de l'aire d'étude.



Zone 1	**1**	La Colonne I et II
Zone 2	**2**	Gazomètre
	3	Sidi Brahim
	4	Champ de Mars
	5	Port-Said
	6	L'Hyper-Centre

Aire d'étude
Périmètre Commue
Périmètre Urbain
Limites POS
2km

Source : PDAU 2008

- Zone 1 :
  - La Colonne I et II
- Zone 2
  - le Gazomètre
  - Sidi Brahim
  - Le Champ de Mars
  - Port-Saïd
  - La zone de l'hypercentre.

Les opérations de démolitions-reconstructions ont été observées et relevées depuis l'année 2006 et l'état des lieux présenté dans l'analyse qui va suivre a été actualisée et arrêtée au mois de mars 2015. Toutefois, la chronologie exacte du processus n'a pu être établie avec précision, il reste néanmoins visible que ce processus a suivi une cadence accélérée durant les cinq dernières années et simultanément dans les différents quartiers de la ville. Le processus est également en cours d'évolution, au moment où ce relevé a été arrêté, de nouvelles démolitions sont observées dans différentes parcelles du tissu urbain.

2.1.2 **Aperçu sur l'aire d'étude**

- **Zone 1 :**
  - **La Colonne I et II**

Située au nord-ouest du centre-ville d'Annaba, le quartier de la Colonne est l'un des premiers faubourgs construit pendant l'époque coloniale. Composée aujourd'hui de deux entités séparées par l'avenue du Colonel Amirouche, cette zone s'étale sur environ 137 hectares (la Colonne I au nord sur près de 80 hectares, la Colonne II au sud sur environ 57 hectares). Les deux entités composant cette zone sont limitées et desservies par des axes importants:

La Colonne I :

- La rue Saouli Abdelkader à l'est
- La pénétrante ouest à l'ouest
- L'avenue du colonel Amirouche au sud

La Colonne II

- L'avenue Bouzered Hocine à l'est
- Le Boulevard d'Afrique à l'ouest
- L'avenue du colonel Amirouche au nord.

Cette zone est aussi traversée par des axes importants reliant le centre-ville à sa périphérie immédiate, à savoir :

- l'avenue Ben Badis prolongeant l'avenue Emir Abdelkader qui est une des artères les plus importantes du centre-ville
- la rue Maateri Lakhdar et Ben Amiour Abdelkader reliant le nœud Pont-Blanc et la périphérie à l'ouest de la ville aux quartiers nord de la ville
- l'avenue Souidani Boudjemaa prenant appui au départ sur le nœud Hacène Nouri pour être le support du transport en commun menant à la Plaine-Ouest.

Du point de vue des typologies du bâti et de la composante sociale, chacune des deux entités constituant cette zone semble scindée en deux parties distinctes entre quartier fait de maisons individuelles (quartier de l'Elysa à la Colonne I, quartier de l'Orangerie à la Colonne II) et quartiers défavorisés faits de maisons anciennes à cours, densément occupées, à l'état très dégradé et qui sont souvent le scène de manifestations des habitants revendiquant leur relogement en raison de la précarité de leurs conditions de vie. Du point de vue fonctionnel, cette zone est desservie par des équipements en majorité à caractère scolaire assurant les besoins des habitants de cette zone. Malgré l'importance de cette zone du point de vue de sa situation dans la ville et de sa superficie, il n'y existe aucun équipement important de centralité.

- **Zone 2**

La zone 2 est composée de cinq quartiers aux relations structurelles et fonctionnelles favorisant leur lecture comme une zone centrale homogène malgré les différences qui les distinguent les uns des autres notamment de point des typologies du bâti. Cette zone est desservie par des axes stratégiques.

- **Le Gazomètre :**

S'étalant sur près de 11 ha, ce quartier jouxtant l'hypercentre est, depuis le début des années 1990, la scène et le reflet des mutations économiques que connaît la ville [Boumaza Z, 2003] et le lieu d'un glissement de la centralité commerciale constituant ainsi la zone péricentrale ainsi que la plaque tournante du commerce et des flux autour de la place Hacène Nouri. Ce quartier connaît en effet une profonde mutation de son contenu et de son image. Le Gazomètre était en réalité connu pour être un quartier "populaire" de par la présence du marché "El Hattab" communément destiné aux bourses modestes ainsi que de l'ancien marché aux puces dont il ne subsiste qu'une ruelle. Le quartier change d'image en accueillant de nouvelles fonctions. Deux grandes opérations vont donner le ton à ces transformations, il

s’agit de la réalisation du Centre d’Affaires Méditerranéen (CAM) et le Centre commercial Numidia comme premières opérations de partenariat entre les pouvoirs locaux et l’acteur privé. Une autre opération d’envergure sera matérialisée par la tour d’habitation AADL faisant partie du projet présidentiel d’un million de logement, des projets ambitieux mais qui ne réussissent pas à restructurer réellement cette partie du centre-ville. Ce quartier verra également la construction d’un autre centre commercial privé (Essalem) sous forme d’immeuble à étages mais aussi la démolition des Halles Souk-El-Fellah, ancienne grande surface de distribution du secteur public dont la surface a été convertie en stands de vente loués à de jeunes commerçants dans une tentative avortée de résorption du chômage ; ces halles ont été complètement détruites après un incendie. L'aire qu'occupaient ces halles reste vide à ce jour, symbole à la fois de la transition économique des années 1990 et de son échec. Si le Gazomètre a été le reflet de l'ouverture du marché par l'implantation de ces nouveaux modèles d'équipements, le quartier l'est aussi pour l'envahissement de marché informel des différents espaces libres de ce quartier. En parallèle à ce processus de transformation impulsé par l'initiative publique en partenariat avec l'acteur privé, une autre mutation se produit à un rythme accéléré par l'acteur privé.

- **Sidi Brahim**

Ce quartier à la forme allongée est l'un des plus vétustes de la ville d'Annaba. Construit en marge de la ville pendant la période coloniale, le quartier portait le nom de la "cité Auzace", composé essentiellement de maisons de recasement, en rez-de-chaussée, à cour commune ainsi que de quelque petits immeubles d'habitation. La trame orthogonale ordonnée dans la partie nord proche du noyau colonial cède place à un parcellaire irrégulier supporté par un tracé longitudinal de voies entrecoupées de façon irrégulière par des ruelles dont certaines sont en impasse.

Ce quartier occupe une superficie importante de près de 33 hectares et une position stratégique à l'entrée de la ville de Annaba, le quartier Sidi Brahim est limité par:

- à l'est par l'avenue Bouali Saïd entre deux nœuds stratégiques : celui de Sidi Brahim relié à la RN 44 et à la RN16, et le croisement avec le Boulevard d'Afrique
- à l'ouest par l'avenue Bouzered Hocine
- au nord par le Boulevard d'Afrique

- au sud par le Boulevard Oued Eddheb reliant l'entrée de la ville à sa périphérie immédiate.

Plusieurs équipements à caractère scolaire et de formation occupent les ilots de ce quartier à l'image vétuste et précaire et aux ruelles étroites caractérisées par leur aspect désolant et insécurisé. L'état du bâti et l'imperméabilité du quartier ainsi que la connotation négative d'ancien quartier de recasement renforcent la rupture entre ce quartier et le reste des zones péricentrales et ce en dépit de la proximité immédiate et de la desserte par des axes structurants de la ville.

- **Le Champ de Mars**

De forme triangulaire, le quartier du Champ de Mars s'étale sur plus de 31 hectares, limité par la rue Okba Ibn Nafa au nord et par les avenues de l'ALN et Bouali Saïd qui se croisent au sud au niveau du nœud Sidi Brahim et qui relient l'entrée de ville à son centre. Ces deux axes sont ainsi le support d'un trafic intense de circulation mécanique. Le quartier est scindé par le boulevard d'Afrique en deux parties dissemblables et déséquilibrées. La première partie, structurée autour de la Place de l'ALN, est liée à la zone de l'hypercentre par la continuité du tracé et des typologies de la période coloniale. La seconde partie au sud du quartier n'a pas suivi la même évolution ayant au départ servi de champ de manœuvre et de parc à fourrages pour l'armée française aux premières années de la colonisation. Ceci explique la structure et l'occupation au sol totalement différente de la première partie. Le quartier bénéficie de différents équipements à caractère culturel (cinéma, maison de jeunes), d'équipements administratifs (hôtel des finances, siège du secteur militaire, école de police, caisse des retraites, antenne ADE, Antenne Sonelgaz) mais aussi sanitaires et socio-éducatifs (clinique ophtalmologique, centre pour enfance en difficulté, collèges, école primaire). Il est aussi, avec le quartier du Gazomètre, la plaque tournante du transport en commun par la présence de la gare routière Sidi Brahim desservant l'espace régional et la station Kouche Noureddine assurant la liaison avec l'espace périurbain. Les différents axes structurant le quartier sont également investis pas les différentes stations de taxis en direction des communes limitrophes. Ces caractéristiques confèrent à ce quartier le rôle de centre complémentaire à l'hypercentre.

- **Port-Saïd**

Ce quartier est enclavé entre trois axes importants (L'avenue de la Mokta, Route d'El Hadjar et l'avenue de l'ALN) permettant l'accès à la ville d'Annaba et son centre à partir de l'espace périurbain et régional mais formant également des barrières infranchissables tout autant que le faisceau ferroviaire consacrant l'imperméable du quartier. A la pointe nord du quartier se trouve la gare ferroviaire s'ouvrant directement sur le centre-ville et son port, à l'arrière de cet équipement d'importance régionale, se trouve le réseau de voie ferrée ainsi que les ateliers de maintenance attenant à la SNTF, occupant en tout près des deux tiers de la superficie de ce site qui s'étale sur près de 30 hectares. La seule zone urbanisée de ce site singulier est formée d'une bande peu profonde le long de l'avenue de l'ALN, composé d'une variété de bâtiments à usage d'habitation et à caractère industriel à l'architecture éclectique. Cette entité bâtie est aussi occupé par de nombreuses installations industrielles aujourd'hui en grande partie en friche (ex SN Métal, siège Ferrovial) au bout desquels se trouve un ensemble d'habitation de type individuel à mi-chemin entre la maison ouvrière et la cité de recasement jouxtant les Moulins d'Hippone. Séparé de cet ensemble par l'ancien lit de l'Oued Meboudja, le triangle sud du site Port-Saïd est entièrement investi par des installations industrielles et des hangars désaffectés totalement en rupture avec la ville et l'environnement immédiat de valeur archéologique indéniable (le site romain d'Hippone). Le site Port-Saïd se trouve ainsi lié à la ville uniquement par la fine bande bâtie longeant l'avenue de l'ALN et par laquelle ce site constitue le prolongement direct du centre-ville d'Annaba.

.

- **La zone de l'hypercentre.**

Il s'agit du noyau colonial ayant pris le long du Cours de la Révolution jouxtant le centre historique représenté par la Vieille Ville. Le tracé radial de cette partie centrale de la ville d'Annaba prend aussi naissance à partir du nœud Hacène Nouri (dit El Hattab) d'où partent les artères les plus importantes de la ville (Rue Ibn Khaldoun, rue Laarbi Tebessi, rue Asla Hocine). Ce réseau de rue est aujourd'hui le support d'une intense activité commerciale également orientée par la présence d'un marché à étage (fruits, légumes et poissons) et des commerces de qualité malgré l'abondance de l'activité informelle. La convergence des principales voies, la concentration des activités, la densité bâtie, L'architecture de type haussmannien faite d'immeubles de rapport ainsi que les qualités de l'espace public notamment au niveau des places (Cours de la Révolution et Alexis Lambert) confèrent à cet espace ses caractéristiques distinctives en tant que centre-ville.

2.2 La ville qui se reconstruit : un territoire dominé par l'action privée

2.2.1 Ampleur et localisation des opérations de démolitions-reconstructions

a- Une mutation sporadique

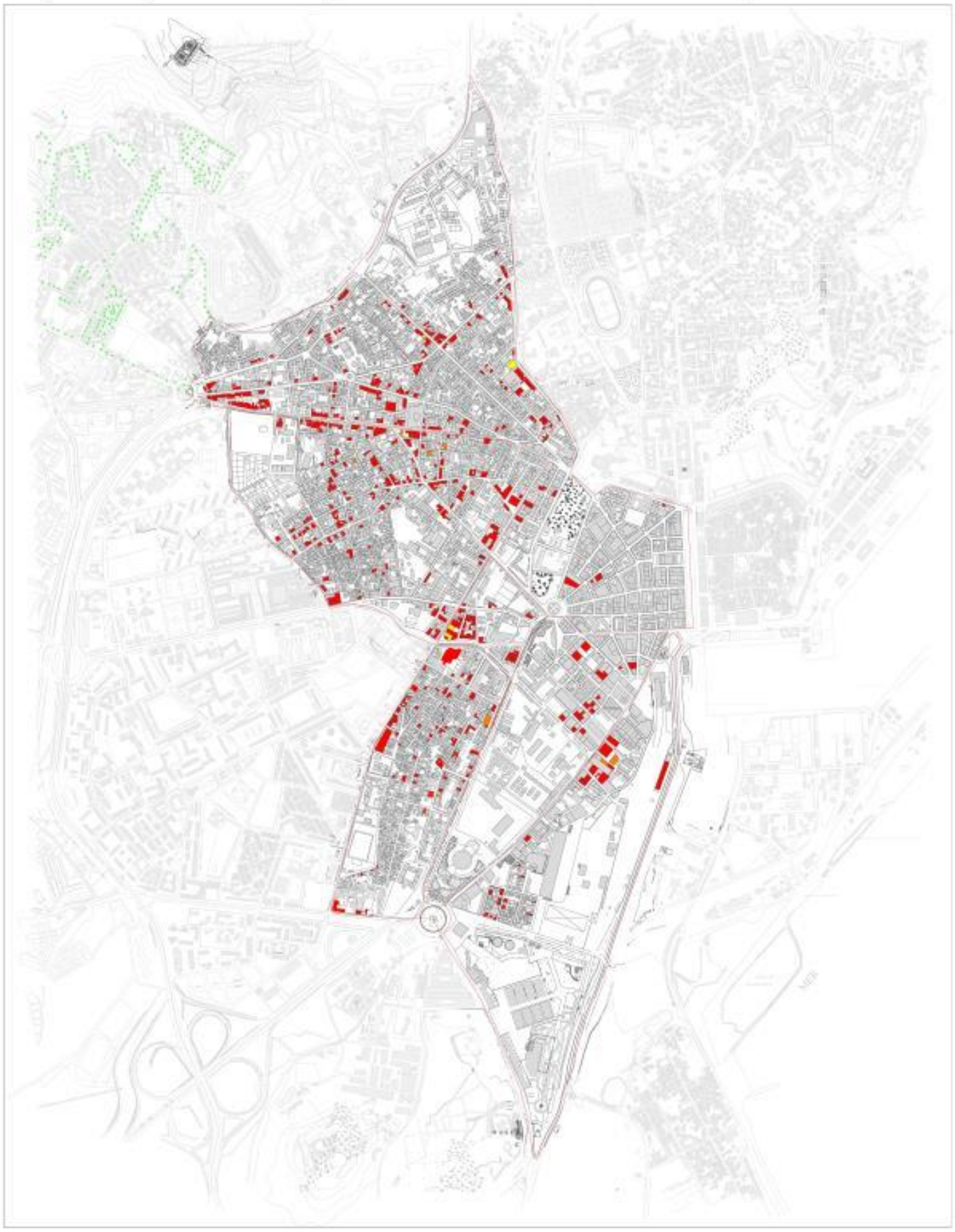
A la lecture de la figure n°56 représentant les opérations de démolitions-reconstructions recensées jusqu'au mois de mars 2015, il apparait que ce processus d'étend sur tous les quartiers composant l'aire d'étude mais de façon inégale sur le plan quantitatif. Cette figure rend également compte de l'ampleur de ce processus, la superficie totale des parcelles ayant connu une démolition-reconstruction au niveau de l'aire d'étude dépassant les 12 hectares répartis respectivement sur les quartiers des deux zones selon le tableau n°1.

Tableau n° 1. Ampleur des opérations de démolitions-reconstruction. Zone centrale et péricentrale. Annaba. 2015.

Zone	Quartier	Surface (Ha)		Surface démolitions-reconstructions (Ha)	
1	Colonne I	80	137	3,06	8,4
	Colonne II	57		4,8	
2	Gazomètre	11	137	1,00	3,8
	Sidi Brahim	33		1,3	
	Champ de Mars	31		1,5	
	Port-Saïd	30			
	Hypercentre	32			
Total		274		12,4	

Source : Enquête de terrain. Kebir B., mars 2015.

Figure n° 56 Ampleur et localisation des opérations de démolitions-recontructions. Zone centrale et péricentrale. Annaba. 2015.



La surface des opérations de démolitions-reconstructions recensées représentent ainsi près de 5% de la surface totale de l'aire d'étude soit 12,4 hectares des 274 hectares au total. La part le plus importante de ces opérations s'est produite au niveau de la zone 1 sur plus de 8 hectares (soit 67% de la surface totale des démolitions-reconstructions), tandis qu'au niveau de la zone 2, on recense près de 3,8 hectares de surfaces démolies et reconstruites soit près 33% des actions relevées.

Si ce phénomène se présente de façon sporadique essaimant la totalité de l'aire d'étude, il apparait plus concentré et plus orienté dans sa partie nord (figures n° 57 et n° 58). Comparativement à la zone 2, la zone I composée des quartiers de la Colonne I et II semble en effet connaître une mutation plus importante, plus condensée et relativement continue par la juxtaposition des opérations de démolitions-reconstructions. Outre la valeur du foncier qui pourrait être moins excessive que dans l'hypercentre ou les quartiers plus proches du centre, la concentration de ce phénomène au niveau de la zone 1 s'explique également par la typologie du bâti et le statut de la propriété. Les maisons individuelles sur parcelle régulière et de propriété privée dans les quartiers de l'Elysa et de l'Orangerie offrent davantage de possibilité d'acquisition et d'action au nouvel acquéreur, tandis que les parcelles irrégulières et de taille réduite (partie sud de la Colonne II et de Sidi Brahim) ou les bâtiments collectifs (hypercentre et Champ de Mars) présentent des difficultés pour l'acquisition du bien dans sa totalité pour sa transformation ultérieure. La structure physique de l'espace parait être indubitablement un facteur majeur pour freiner ou favoriser cette mutation.

La figure n°57, représentant l'ampleur et la localisation des opérations de démolitions-reconstructions au niveau de la zone 1, démontre la dissémination de ce processus à travers le tissu urbain des deux composantes (La Colonne I et II) de façon presque égale. Cette figure fait également apparaitre que certaines parties, en l'occurrence la partie est de la rue Ben Badis au niveau de la Colonne 1 et la partie sud-ouest de la Colonne II, semblent moins touchées par ce processus. Ces deux parties étant essentiellement composées de maison à cours, abritant plusieurs ménages, bâties sur un parcellaire irrégulier, lesquelles malgré leur précarité et leur état dégradé ne semblent pas propices au renouvellement, le principal obstacle étant le relogement des ménages.

Au niveau de la zone 2 (figure n°58), il apparait par contre une disparité entre les différentes composantes quant à la localisation de ce processus. En effet, le quartier du

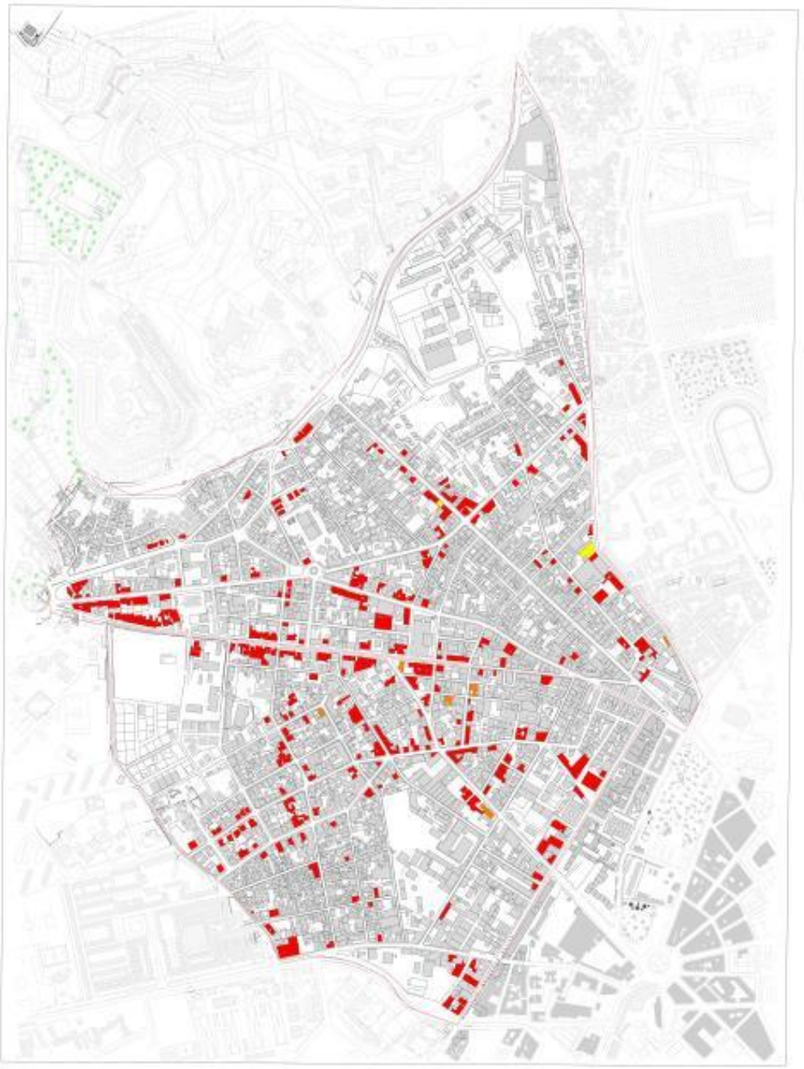
Gazomètre présente le taux le plus important de parcelles reconstruites après démolition (10% de la surface totale). En seconde position, le quartier Sidi Brahim présente de façon inédite depuis une période une importante mutation relativement plus récente que dans les autres quartiers. Ce quartier, connu pour être une ancienne cité de recasement à la composante sociale relativement défavorisée, longtemps resté en inertie est aujourd'hui la scène de ces transformations progressives touchant ilot par ilot sans discrimination de position ou de taille de parcelle. Le quartier du Champ de Mars et celui de Port-Saïd se transforment à leur tour également sur les parties occupées par l'habitat, les surfaces dédiées aux activités restant inertes malgré leur quasi-désaffection au niveau du Port-Saïd. L'hypercentre semble moins touché par ce processus mais présente néanmoins quelques opérations importantes sur le rue Laarbi Tebessi et une action très récente (janvier 2015) sur la rue du 24 Février.

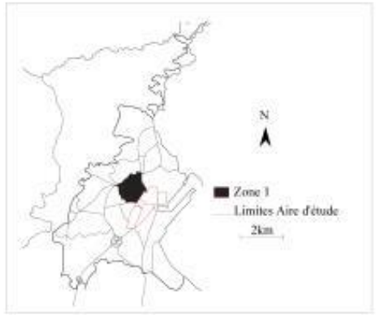
Les figures n°57 et n°58 démontrent également la dominance de l'action privée dans ce processus de démolition-reconstruction et une faible part de l'action publique, cette dernière étant limitée à quatre parcelles reconstruites après démolition pour la réalisation de sièges d'administration. En ce qui concerne l'action privée, la majorité des opérations de démolition-reconstruction se sont produites après la vente de l'ancienne bâtisse à de nouveaux acquéreurs, les anciens propriétaires étant dans la plupart des cas des héritiers soucieux d'acquérir chacun de nouveaux biens.

La spéculation foncière faisant échapper le prix de l'immobilier à la régulation logique marchande ainsi que la volonté de se rapprocher du centre-ville pour y installer des nouvelles activités rentables, seraient ainsi les principaux leviers de ce processus qui se diffuse à travers le tissu urbain de l'aire d'étude. Ces figures indiquent également des parcelles récemment démolies, témoignant par-là de la diffusion et de la célérité de propagation de ce phénomène tel qu'il sera démontré à travers les figures suivantes.

Afin de mieux saisir les enjeux de ce processus, il sera intéressant de dévoiler les logiques qui ordonnent sa localisation et ce à travers certaines concentrations le long de certains axes ainsi que les nouveaux usages qui s'y établissement au niveau du bâti après reconstruction mais aussi les nouveaux gabarits qui le caractérisent.

Figure n°57. Ampleur et localisation des opérations de Démolitions-recontructions. Zonne I (La Colonne I et II). Annaba. 2015





Un processus disséminé à travers tout le tissu urbain de la zone 1 mais faisant apparaître certaines concentrations le long des axes structurants et près des noeuds importants.

Phénomène qui prend de l'ampleur sur le plan quantitatif malgré son aspect sporadique.

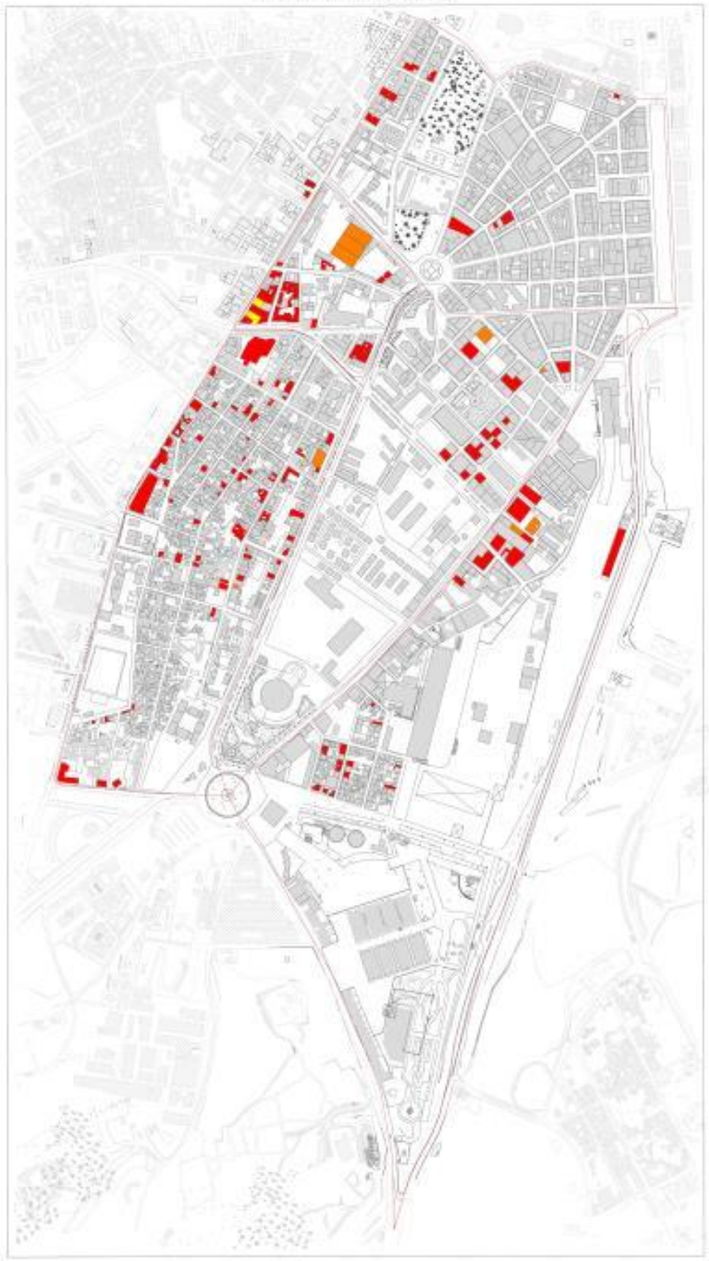
Surface des opérations de démolition-reconstruction : 8,4 hectares

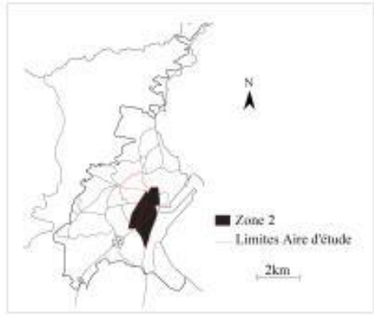
Démolition-recontruction Projet privé
Démolition-recontruction Projet public
Démolition
Bâti ancien
Limites zone 1

N
0 150m

Source : Enquête de Terrain. KEBIR B. Mars 2015.

Figure n°58. Ampleur et localisation des opérations de démolitions-recontructions. Zone 2. Annaba. 2015.





Les actions de démolition-reconstruction se concentrent essentiellement au niveau du quartier du Gazométre qui connait une profonde mutation de sa structure, ainsi qu'au niveau du quartier Sidi Brahim lequel, longtemps plongé dans une totale inertie, semble devenir le lieu privilégié de cette récente mutation en zone péricentrale. La structure physique de l'espace se présentant sous forme de parcellaire de propriété privée semble être propice à cette mutation. Ceci explique la dissémination de ce processus à travers certaines parties du tissu urbain dans le quartier du Champ de Mars et celui de Port-Said et de façon moins importante au niveau de l'Hypercentre.

Surface des opérations de démolition-reconstruction : 3,8 hectares

Démolition-recontruction Projet privé
Démolition-recontruction Projet public
Démolition
Bâti ancien
Limites Zone 2

N

0 150m

Source : Enquête de Terrain. KEBIR B. Mars 2015.

b. Une mutation orientée

La lecture de la figure n°54 laisse en réalité apparaitre la concentration des opérations de démolition-reconstruction sur certains axes importants ainsi qu'au niveau des nœuds qui les délimitent. C'est le cas au niveau des artères suivantes :

- L'Avenue Bouzered Hocine
- L'avenue du Colonel Amirouche et de la rue Maateri Lakhdar
- La rue Saouli Abderlkader
- La rue Groud Mohamed Nacer jusqu'à la rue Hacene Chaouch

Les figures n° 59 à 62 démontrent l'importante mutation survenue le long de ces voies importantes. En comparant les trois premières à la rue Groud Mohamed Nacer, on peut constater la logique d'implantation et les desseins de l'opérateur privé par l'installation des activités économiques essentiellement le long des voies importantes desservant le centre-ville et le reliant à la périphérie immédiate, contrairement à la rue Groud par exemple où la quasi-totalité des reconstructions est représentée par des logements surmontant des commerces.

Figure n°59. Typologies des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Avenue Bouzered Hocine. Annaba. 2015.







avant démolition

Promotion immobilière sur l'avenue Bouzered Hocine

Remplaçant un bâtisse en rez-de-haussé occupée par des commerces spécialisés en électroménager, un nouvel immeuble de logement s'implante sur l'avenue consacrant ainsi sa densification et son changement d'image.

Cliché: Kebir B., 2015.



Immeuble de logements et commerce sur l'avenue Bouzered Hocine

La tendance à la densification sur cet axe s'affirme à travers l'importance du gabarit. La rentabilité est ainsi assurée par la vente de logements de de standing sur une avenue proche du entre-ville.

Cliché: Kebir B., 2015.



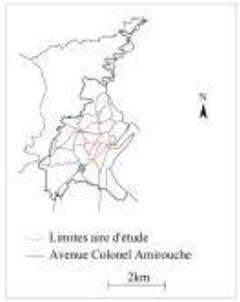
Immeuble de bureaux, logements et commerces à l'angle de l'avenue bouzered Hocine et du Boulevard Oued Eddheb

Tandis que subsistent les témoins de l'ancienne vocation du site à la limite du périmètre urbain à travers les hangars désaffectés, de nouveaux bâtiments à usage mixte s'imposent par leur masse et la densité d'occupation du sol.

Cliché: Kebir B., 2013.

Figure n°60. Typologies des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition.
Avenue du Colonel Amirouche. Annaba. 2015.





Logement et commerces
Clinique Privée
Banque / Assurances
Immeuble de bureaux
Siège d'administration
Bâti ancien
Limites îlots bordant l'avenue du Colonel Amirouche



Source :
Enquête de Terrain. Kebir B. Mars 2015

1
Typologie d'habitat après reconstruction

La maison individuelle et uni familiale de ce quartier à caractère résidentiel cède place à l'immeuble d'habitation fait de logements de haut standing au gabarit rompant avec l'ancien bâti.

Cliché: Kebir B., 2015.



2, 3
Reconstruction avec activité à caractère économique sur l'avenue Colonel Amirouche

Banques étrangères et nationales s'installent aux abords de la périphérie immédiate en se distinguant par un revêtement dissimulant les façades des parcelles reconstruites. Celles cédées à des activités nouvelles mais ne correspondant pas à ce nouvel usage sont transformées par l'opérateur économique.

Cliché: Kebir B., 2015.





4
Siège d'administration d'une agence de télécommunications

Les fonctions administratives se délocalisent de l'hyper-centre vers le péricentre.

Cliché: Kebir B., 2014.



Figure n°61. Typologies des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition.
Rue Saouli Abdelkader.. Annaba. 2015.



1
Démolition en cours
Reconstruction inachevées, démolitions en cours...traduisent la mutation ponctuelle mais progressive sur cet axe important.
Cliché: Kebir B., 2015.



2
Reconstruction et Activités économiques
Assurances, show-room et autres immeubles de bureaux consacrent la tertiarisation sur cet axe desservant un quartier à tendance résidentielle.
Clichés: Kebir B., 2015.



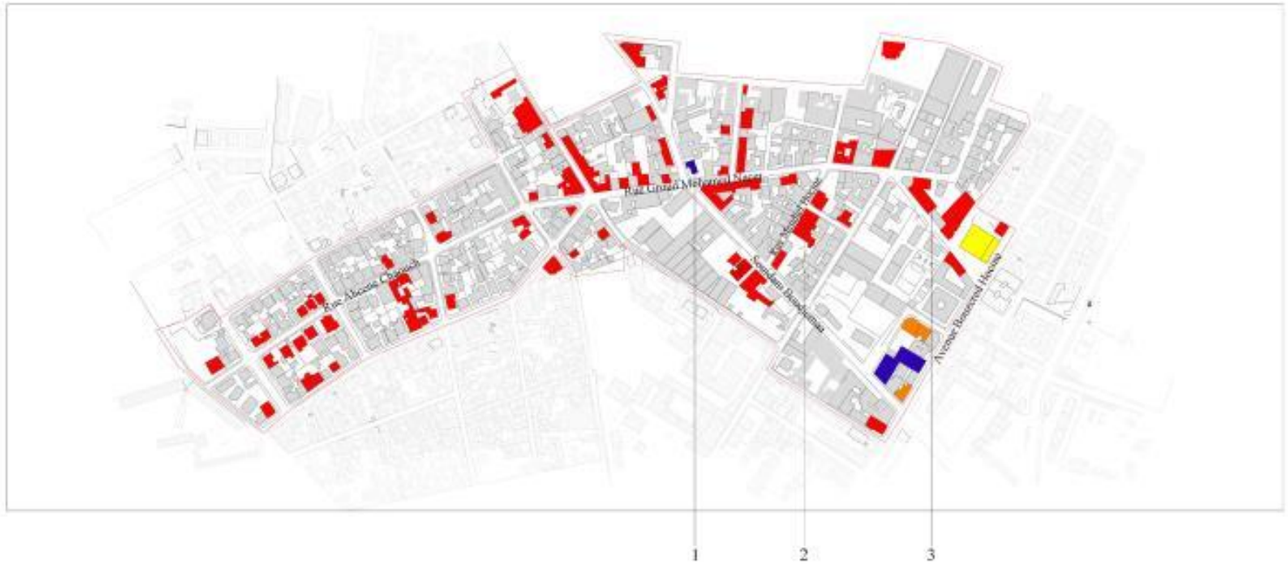
3
Densification sur parcelle réduite
Reconstruction dépassant le gabarit moyen du quartier et reproduisant un style haussmannien sur les balcons d'appartement occupant chaque étage.
Clichés: Kebir B., 2015.

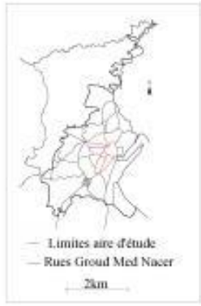


4
Promotion immobilière rue Saouli Aberlkader
La promotion immobilière investit progressivement l'espace péricentral s'installant sur les axes structurants par densification.
Cliché: Kebir B.,2015.



Figure n°62. Typologies des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition.
Rue Ghroud Mohamed Nacer. Annaba. 2015.





Logement et commerces
Hôtel
Centre commercial
Bâti ancien
Limites îlots bordant la rue Groud Med Nacer

N

0 150m

Source :
Enquête de Terrain. Kebir B. Mars 2015.

1
Centre commercial

Le changement d'image se manifeste également dans cette zone péricentral passant d'une vocation résidentielle à des activités commerciales s'implantant sur les axes menant à l'hyper-centre.

Cliché: Kebir B., 2014.



2
Reconstruction avec densification

Le souci de rentabilité de l'opérateur privé s'affirme également par la densification sur les parcelles reconstruites.

Cliché: Kebir B., 2008



4
Logements de standing sur parcelle reconstruite

Bâti ancien en état de dégradation avancée restant juxtaposé aux parcelles reconstruites qui stigmatisent davantage ce vieux bâti à la fois par leur état neuf et par la typologie des logements standing.

Cliché: Kebir B., 2008.



2.2.2 Typologies dominantes des reconstructions

a. Changement d'usage

Il devient évident à la lecture des figures n°63 et n° 64 qu'une logique de rentabilité semble ordonner la volonté des nouveaux propriétaires, ces derniers étant essentiellement les acquéreurs de biens achetés auprès d'héritiers soucieux de céder un legs dont l'entretien devient coûteux mais dont la situation stratégique surenchérit le prix à la vente.

Après démolition de l'ancienne habitation, le nouvel acquéreur privilégie un changement d'activité. Le relevé des actions réalisées au niveau des deux zones démontre qu'elles se présentent sous deux formes d'activités que sont l'habitat et l'activité économique occupant la parcelle de manière exclusive.

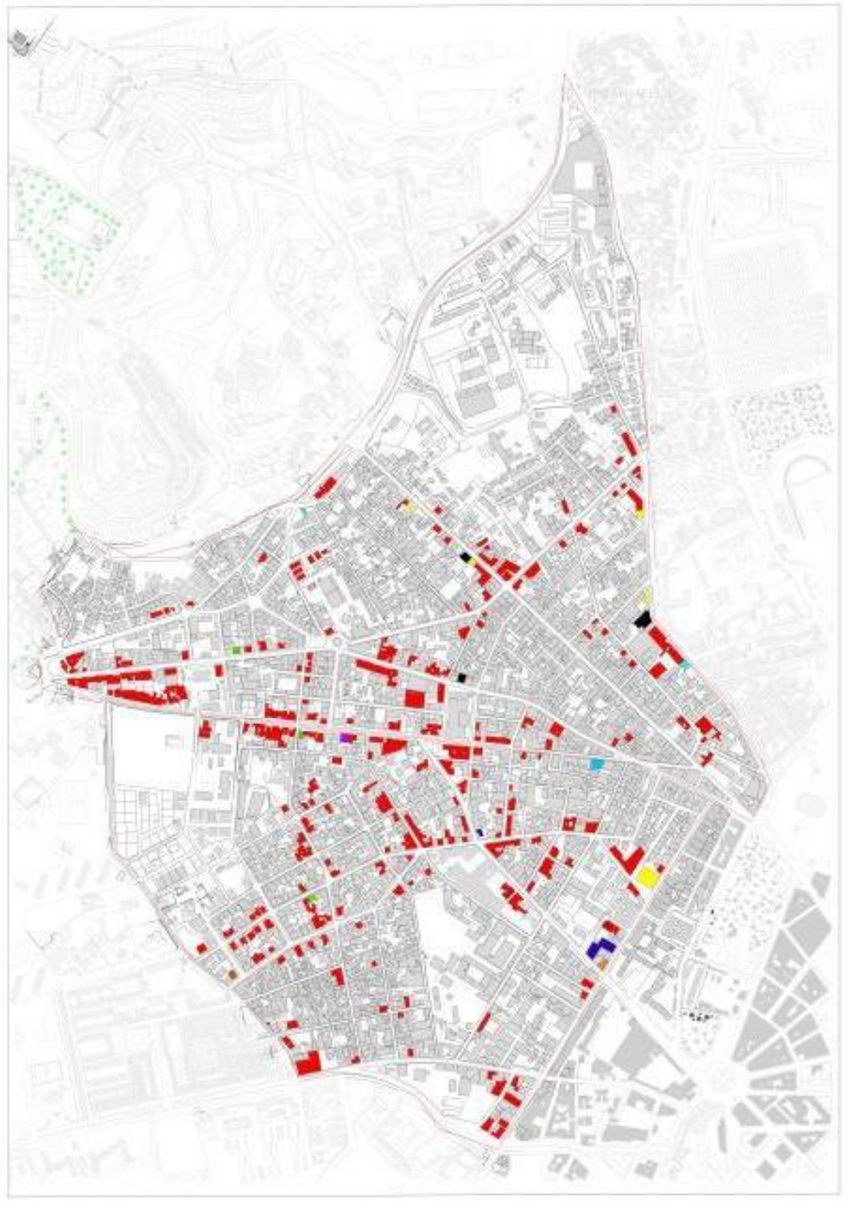
- S'agissant de l'habitat, on assiste à l'émergence de nouvelles typologies remplaçant la maison individuelle et unifamiliale soit par :

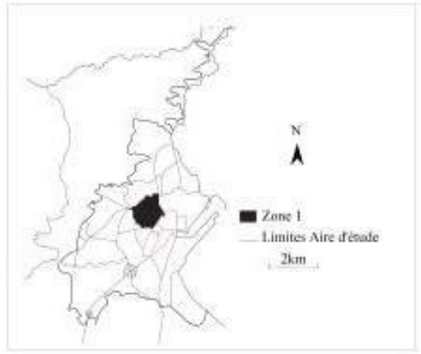
- L'immeuble avec appartements indépendants se développant sur plusieurs étages au-dessus de commerces. Les logements sont parfois occupés par les propriétaires du bien lui-même ou bien vendus ou loués. Cette typologie représente l'action la plus dominante sur le plan quantitatif à travers toute l'aire d'étude. Ceci étant une démonstration supplémentaire que ce processus de démolition-reconstructions est davantage actionné par l'initiative privé et de façon ponctuelle (figure n°65)

- De nouveaux projets de promotion immobilière investissent progressivement la zone centrale et péricentrale, une dizaine d'opérations de ce type ayant été recensées dans et à proximité de l'aire d'étude. Cela démontre que la zone centrale et péricentrale est de plus en plus investie par une nouvelle classe ce qui équivaudrait à des prémices de gentrification du centre-ville (figure n°66).

- S'agissant des activités économiques, l'activité dominante est représentée par le centre commercial et le centre d'affaires généralement composé de bureaux offerts à la location pour différentes activités libérales soucieuses de d'installer dans cette zone stratégique de la ville

Figure n°63. Typologies des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Zone I. Annaba. 2015.





Prédominance de l'usage mixte commercial jumelé à l'habitation dans les opérations de reconstruction. La maison individuelle et unifamiliale cède place à l'immeuble occupé en rez-de-chaussée par des commerces et les étages par des appartements.

La promotion immobilière, jusque là principalement implantée en périphérie de la ville, investit progressivement la zone péricentrale changeant; tout autant que les immeubles à usage mixte, la silhouette et le paysage urbain de la zone.

les activités économiques sont variées avec une relative dominance des centres commerciaux, mais toutes les activités traduisent le souci de rentabilité et les conséquences de l'ouverture du marché et de la privatisation.

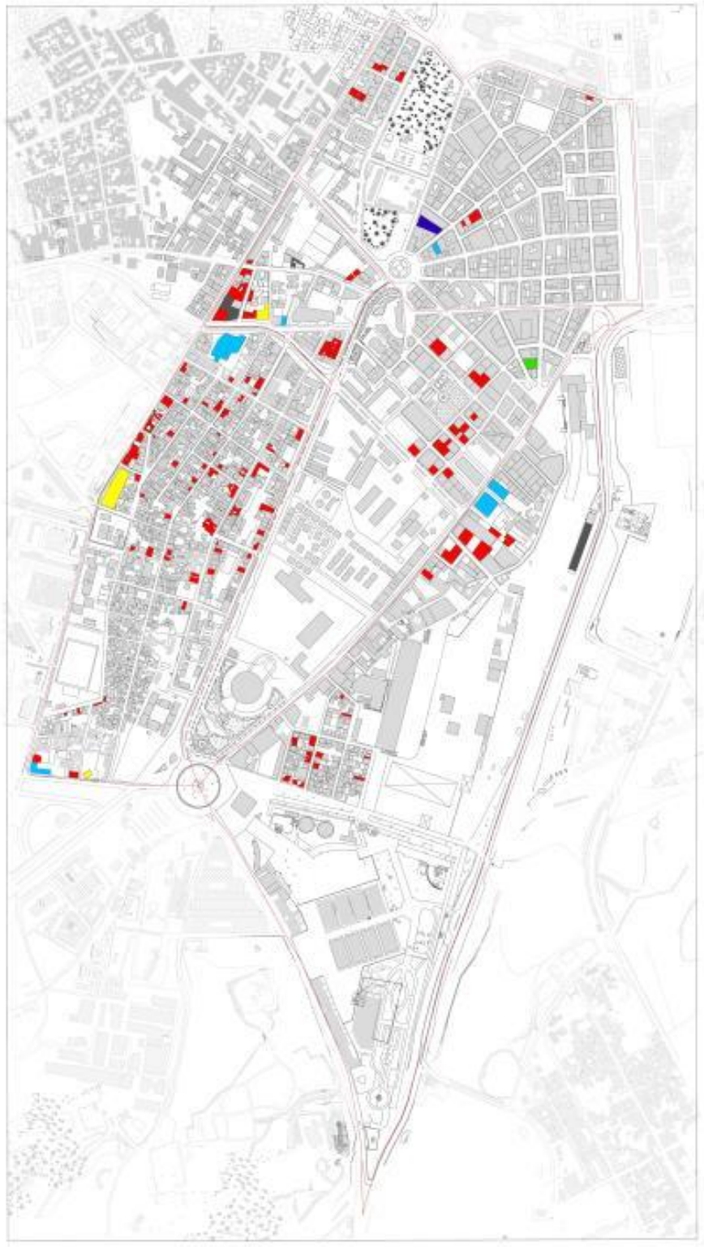
Logement et commerces
Hôtel
Promotion immobilière
Banque / Assurances
Centre commercial
Centre d'affaires/Immeuble de bureaux
Clinique privée
Siège d'administration
Bâti ancien
Limites Zone 1

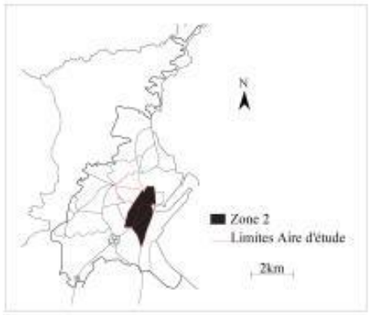
N

0 150m

Source : Enquête de Terrain. Kebir B. Mars 2015.

Figure n°64. Typologies des fonctions dans les parcelles reconstruites après démolition. Zone 2. Annaba. 2015.





La tertiarisation de la zone péricentrale s'affirme à travers l'implantation d'équipements inédits sous forme de centre d'affaires sur des axes importants, même si l'action individuelle privée reste dominante.

l'action publique, bien moindre sur le plan quantitatif par rapport à l'action privée, se concrétise essentiellement par la déconcentration des sièges d'administration vers la zone péricentrale

Logement et commerces
Promotion immobilière
Banque / Assurances
Centre commercial
Centre d'affaires/Immeuble de bureaux
Siège d'administration
Bâti ancien
Limites Zone 1

N

0 150m

Source : Enquête de Terrain. KEBIR B. Mars 2015.

Figure n°65. Nouvelle typologie résidentielle après reconstruction.

L'acteur privé étant le principal intervenant et instigateur de ce processus de démolition-reconstruction, la majorité de ces opérations ont donné lieu à l'émergence d'une nouvelle typologie d'habitat de maison à appartements en étages séparés surmontant des commerces

Signe d'une mutation sociale, d'une "gentrification" en cours?

À Sidi Brahim



Rue Colonel Amirouche



Au Gazomètre



Source : Clichés Kebir B., 2014.

Figure n°66. Nouvelles promotions immobilières à l'assaut du centre-ville.

Inédites, des promotions immobilières émergent dans la zone centrale et péricentrale après avoir longtemps été reléguées aux espaces périphériques ou réservées aux espaces touristiques (partie nord de la ville). Ni la vétusté du bâti ancien ni le coût du foncier ne semblent freiner la volonté affichée d'habiter "confortablement" au centre-ville.

Boulevard d'Afrique



Rue Ben Badis



Boulevard Oued Eddeheb



Rue Saouli Abdelkader



Source: clichés Kebir.B., 2015.

b. Tendance à la densification / rentabilisation

Le souci de rentabilité s'affirme également dans ce processus, qui gagne progressivement la zone centrale et péricentrale à Annaba, à travers la densification du tissu urbain. Les gabarits pratiqués sont effectivement importants notamment lorsqu'il s'agit s'activité économique ou de promotion immobilière. Cette tendance à la rentabilisation du sol s'apprécie également au souci de l'acteur privé à offrir les locaux commerciaux à la location ou à l'affichage publicitaire parfois avant même l'achèvement des travaux (figures n° 67, 68 et 69).

c. Terrain public / projet privé

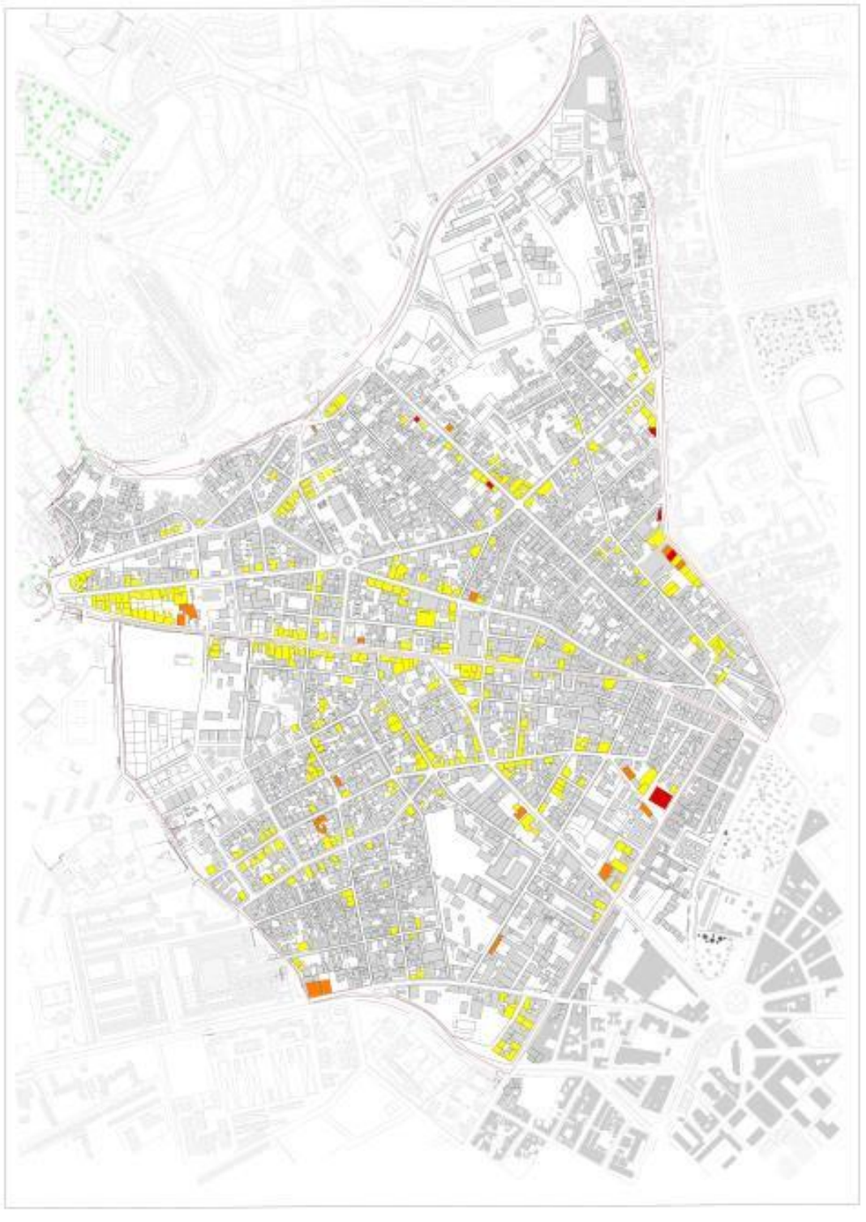
Des cas particuliers ont été relevés en observant ce processus de démolition-reconstruction. Si dans la majorité des cas, les actions relevées ont été réalisées suite à des transactions entre particuliers en ce qui concerne la vente du bien, la démolition pour libérer l'assiette foncière et la reconstruction, on relève quelques cas où l'assiette servant au nouveau projet privé était de propriété publique. Au niveau de l'aire d'étude, il s'agit de trois cas (figure n° 70) :

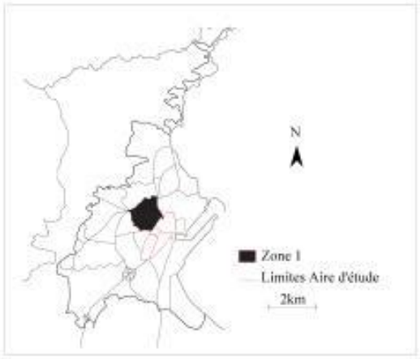
- L'ancienne salle de cinéma "Le Marignon", désaffectée pendant des années, une fois démolie, la parcelle reconstruite accueille un centre commercial à la façade futuriste. Préservant le nom de l'ancien cinéma, le projet bénéficie d'une situation stratégique sur l'Avenue Souidani Boudejmaa à proximité et dans le prolongement du marché dit "El Hattab".

- Les terrains de "l'Entreprise de Distribution des Galeries de Annaba", (unité régionale de l'Entreprise des Distribution des Galeries Algériennes EDGA) sur l'avenue Bouzered Hocine, occupés par des entrepôts désaffectés, sont cédés pour ériger un projet de promotion immobilière.

- Le terrain situé sur le Boulevard Oued Eddeheb anciennement occupé par l'Entreprise des Travaux de la Commune de Annaba (ETCA) est à son tour cédé pour l'édification d'une tour R+10 de promotion immobilière jumelé à un centre commercial.

Figure n°67. Gabarit des parcelles reconstruites après démolition.
Zone 1. Annaba. 2015.





Si l'activité mixte (habitation et commerce) garde un gabarit proche de celui du bâti ancien, les activités économiques affichent davantage la volonté de rentabiliser le sol par une densification notamment en ce qui concerne la promotion immobilière.

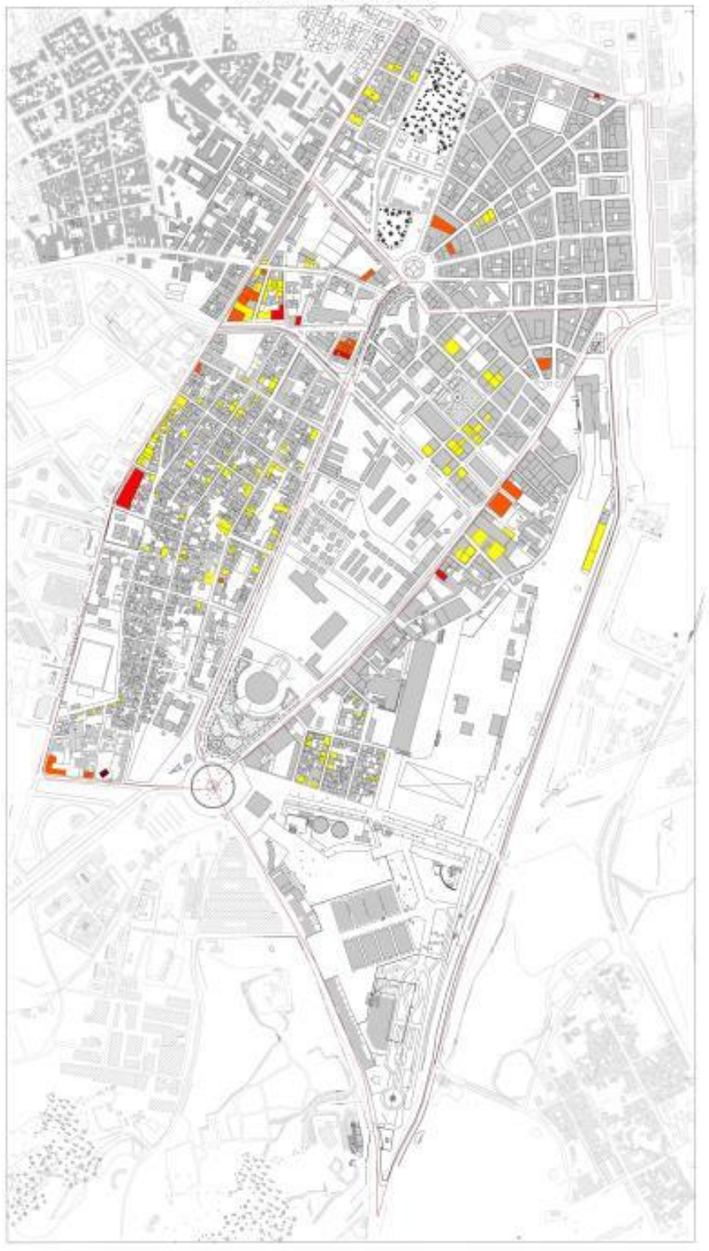
R+1 à R+3
R+4 à R+5
R+6 et +
Bâti ancien
Limites Zone 1

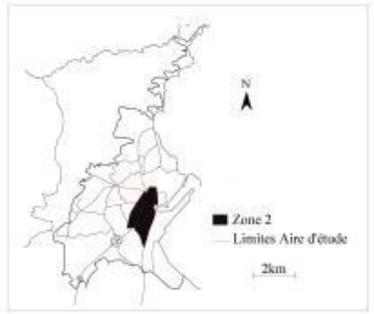
N

0 150m

Source : Enquête de Terrain. Kebir B. Mars 2015.

Figure n°68. Gabarit des parcelles reconstruites après démolition.
Zone 2. Annaba 2015.





la tendance à la densification s'affirme nettement à travers la hauteur du bâti après reconstruction dans le quartier du Gazomètre.

Centres commerciaux et d'affaires ainsi que la promotion immobilière affichent également la volonté de rentabilisation du sol dans la zone 2 considérée stratégique à plus d'un titre.

R+1 à R+3
R+4 à R+5
R+6 et +
Tour R+10 et +
Bâti ancien
Limites Zone 1

N

0 150m

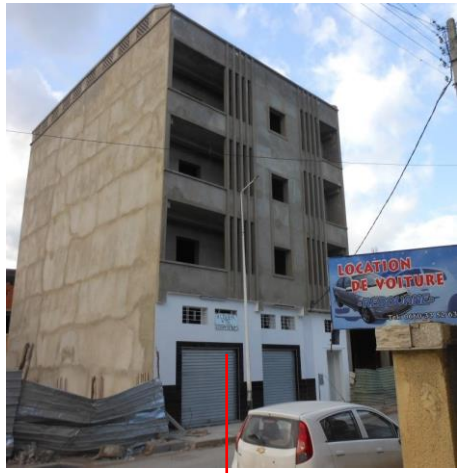
Source : Enquête de Terrain. KEBIR B. Mars 2015.

Figure n°69. Reconstruction et souci de rentabilité.

Les reconstructions ne sont pas encore achevées que les commerces sont déjà offerts à la location (affiches accolées aux murs) permettant à l'acteur privé d'amortir au plus vite son investissement.

Le gabarit important faisant découvrir des façades aveugles, la rentabilisation du bien se fait également grâce à la location de pans de mur comme panneau publicitaire.











Source : Clichés Kebir B., 2014.

Figure n°70. Reconstruction privée sur terrains de propriété publique.

Nouvelle promotion immobilière rue Bouzered Hocine érigée par un acteur privé sur un terrain ayant appartenu à un organisme public.







L'ancien cinéma "Le Marignon" est remplacé après démolition par un centre commercial qui en garde le nom.



Ces quelques particularités n'interrogent-elles pas sur le lien entre l'action privée, celle publique et les modes de cession des terrains?

Source : Clichés Kebir B., 2015.

2.2.3 Ruptures, décalages et greffes inadaptées

L'impact des reconstructions sur l'image de leur environnement n'est pas négligeable. Les substitutions opérées, que nous qualifierons de *greffes* en raison du caractère incohérent quant à leur insertion au contexte, introduisent une rupture dans la façade urbaine par leur hauteur qui se distingue par rapport à la silhouette de la rue et par les rythmes et les dimensions dissemblables des ouvertures. On y décèle également l'introduction de matériaux et d'éléments architectoniques en rupture avec l'existant (figure n°71).

Les ruptures se lisent également entre les échelles d'intervention allant de la parcelle réduite à celle de plus importantes dimensions, de la maison individuelle à la tour d'habitation ou d'affaires (figure n°72). Cette rupture se lit également dans la difficile cohabitation entre projet public et projet privé, chacun obéissant à ses propres desseins (figuren°73).

Cet impact s'apprécie également en termes de rupture entre l'image vétuste et dégradée, parfois en ruine du bâti ancien, et celle des façades décorées ou revêtues de matériaux n°74). Ainsi, sans vision globale ou projet d'ensemble cohérent, chaque opération obéit à ses propres desseins produisant une confusion de formes, de hauteurs, de façades et matériaux, de au prix onéreux, des décalages où bâti ancien et reconstructions se stigmatisent mutuellement (figure fonctions. Aussi, entre l'espace inerte et dégradé, l'espace démoli et celui reconstruit, la ville qui se renouvelle est celle de l'inachevé, la ville du chantier permanent (figure n°79).

2.2.4 Un processus qui se diffuse

Le processus se poursuit à travers le tissu urbain couvrant l'aire d'étude, de nombreuses démolitions ont été recensées depuis mars 2015 témoignant de l'intensité croissante de la mutation de la ville d'Annaba (figure n° 75). Le phénomène n'est pas non plus restreint à l'aire d'étude et se propage à travers les quartiers au nord de la ville, de façon exclusive sur le parcellaire ancien et notamment à proximité du boulevard du 1er Novembre, mais aussi au niveau de la zone de l'Avant-port devenant de plus en plus convoité par la promotion immobilière (figures n°76, 77). Le processus se diffuse à travers différents quartiers de la ville, celle-ci l'interpellant même, nombreuses sont les parcelles portant l'écriteau "à vendre" inscrit à même la façade (figure n° 78), mais quelle sort réserve-t-elle à la ville d'hier?

Figure n°71. Greffes et ruptures dans le paysage urbain.

Centre commercial rue Laarbi Tebessi



Centre commercial Avenue Souidani Boudjemaa



Silhouettes en rupture, façades aveugles et introduction de matériaux et éléments architectoniques inédits.

Immeuble de bureaux rue Laarbi Tebessi



Source: Clichés Kebir B., 2007/2014.

Figure n°72. Ruptures d'échelles.





Les démolitions-reconstructions concernent autant les parcelles réduites que celle de taille importante.





Les ruptures s'affirment davantage par la juxtaposition des reconstructions accusant des silhouettes décalées.

Source : Clichés Kebir B., 2014.

Figure n°73. Projet public versus projet privé, une difficile cohabitation.

Le projet public d'habitat (AADL), implanté au niveau du quartier du Gazomètre à quelques mètres du" Marché El Hattab, d'une part peine à structurer cet espace confus où certains parcelles restent inertes, et d'autre part atteste du décalage entre l'action publique et le processus de démolition-reconstruction initié par l'acteur privé. Dans ce même quartier tantôt c'est le projet public qui, tantôt c'est le projet privé s'affirme nettement par sa taille et sa position sur un carrefour important.

En avant plan la Tour AADL d'El Hattab, en arrière-plan à droite une reconstruction réalisée par un acteur privée.



En avant-plan le nouveau siège de la Direction de la Pêche et des ressources halieutiques, en arrière-plan un projet privé.



Source : Clichés Kebir B., 2008.

Figure n°74. Reconstructions versus bâti ancien.





Bâti ancien et reconstructions se juxtaposent, se stigmatisent mutuellement. L'espace ancien se maintient-il dans cet état de dépérissement faute de moyens ou est-ce dans l'attente d'une offre intéressante pour céder place à ce processus de démolition-reconstruction?



Source : Clichés Kebir B., 2014.

Figure n°75. Démolitions récentes, un processus qui se diffuse.

Plusieurs parcelles ont été récemment libérées après démolition du bâti en vue d'une reconstruction dans différents quartiers de la ville.

Au Gazomètre



Au Beauséjour



Au Champ de Mars





Source : Clichés Kebir B., 2015.

Figure n°76. Un processus qui se diffuse. Boulevard du 1er Novembre.



Démolition récente d'une habitation individuelle en vue de la construction d'un immeuble d'habitation collectif



Reconstruction suivie d'une nouvelle extension verticale

Un hôtel construit après démolition d'une maison individuelle



Source : Clichés Kebir B., 2015.

Figure n°77. Un processus qui se diffuse. L'Avant-port.

La zone de l'avant-port, dédiée aux activités attenantes à l'espace portuaire, se trouve convoitée tout autant que l'espace central. Investi par un premier projet de promotion immobilière (tour blanche), l'espace de l'avant-port est aussi la scène de démolition en vue d'une reconstruction pour rentabilisation du sol par un nouveau projet immobilier. La ville affiche ses ambitions de "luxe"?



Source : Clichés Kebir B., 2015.

Figure n° 78. Un processus qui se diffuse, la ville à vendre?

Quelles soient en état de vétusté avancé ou moyennement dégradées, de nombreuses maisons individuelle ainsi que des terrains nus ayant abrité de bâtisses tombées en ruine dans les différents quartiers de l'aire d'étude, et notamment dans ses parties les plus défavorisées, sont offerts à la vente (inscription sur le mur "à vendre" suivie d'un numéro de téléphone) au gré de ce processus qui se diffuse à travers la ville. Sur les murs de ces maisons, juxtaposées au frénétique renouvellement miroitant le profit, on affiche en grands ou en petits caractères sa volonté de faire partie du jeu de la rentabilité. Légitimité, opportunisme?

La Colonne I





La Colonne II





Sidi Brahim





Source : Clichés Kebir B., 2015.

Figure n°79. L'espace en renouvellement, la ville inachevée, avatar d'un capitalisme illusoire?

Reconstructions achevées ou en cours, démolitions et vieux bâti se succèdent ou se juxtaposent reflétant l'effervescence de la mutation qui caractérise la ville d'Annaba, et par extension la ville algérienne, une ville en chantier. N'est-ce pas là le reflet et la conséquence de la transition économique à tendance libérale souhaitée, le recul du secteur public à la faveur d'une initiative privée aux desseins spéculatifs peu tournés vers l'intérêt collectif?

La ville échappe-t-elle au "préalablement pensé" pour céder au "préalablement rentable"?

Sur trois plans successifs : démolition, vieux bâti et reconstruction, image significative de ce processus "métastasique". La ville de l'inachevé est-elle celle du "non planifié"?



Trois espaces qui se juxtaposent obéissant chacun à une temporalité propre, celle de l'attente, celle de la rentabilisation et celle de l'investissement. La "partition" urbaine se joue désormais en deux temps décalés entre désuétude et frénésie.



Source : Clichés Kebir B., 2013.

Figure n°80. La ville de demain, au péril de la ville d'hier?

Démolition-reconstruction ayant provoqué des fissurations au niveau de la façade du vieux bâti adjacent.



Source: cliché Kebir B., 2015.

2.3 Action publique et timide redéploiement de la centralité

L'action publique dans ce processus de renouvellement urbain dans l'aire d'étude ne représente qu'une part minime de l'ensemble des opérations réalisées. Cette action se concrétise selon deux types d'opérations :

- La démolitions-reconctruction
- La réhabilitation

Pour ce qui est de la démolition-reconstruction, quatre opérations ont été recensées au niveau de l'aire d'étude, il s'agit d'actions réalisées au niveau :

- Quartier du Gazomètre:
  - La direction de la pêche (figure n°73) et des ressources halieutiques et la direction des mines sur l'avenue Bouzered Hocine
- Quartier de la Colonne I, rue Ben Badis :
  - La direction de l'hydraulique rue Ben Badis
  - La direction des affaires religieuses rue Saouli Abdelkader

Contrairement aux autres sièges de direction (celle du tourisme et de l'artisanat ou celle de l'environnement) récemment implantées en périphérie sur des terrains précédemment libres, ces actions dénotent à la fois la volonté de délocalisation de centres de décision de la zone de l'hypercentre tout en restant sur l'espace péricentral. Ces actions restent toutefois inédites et rares, l'action de démolir semblant subir de nombreux obstacles de cout mais aussi de propriété du foncier freinant l'action publique, ce qui semble toutefois paradoxal vis-à-vis des opérations privées réalisées sur des terrains publics. On dénotera également que ces opérations se sont accommodées des contraintes trouvés sur site en terme de forme du terrain et d'opérations privées adjacentes lesquelles se sont imposées par leur forme et leur gabarit.

Quant aux opérations de réhabilitation, elles restent également timorées et ont concerné les sites suivants (figure n° 81) :

- L'annexe de l'assemblée populaire communale au niveau du quartier du champ de Mars
- L'annexe du ministère de la justice au quartier Sidi Brahim
- La reconversion de l'ancien Monoprix en équipement à caractère culturel.

Des actions somme toute davantage limitées à apposer des revêtements de façades qu'à revaloriser réellement le bâti ancien. Face à la cadence accélérée des mutations ponctuelles précédemment analysées, le constat est plus timide concernant l'action publique. Si la propriété du foncier semble être le premier frein à l'action, les programmes actuels suivent en réalité la volonté publique de réaliser des programmes de logements en masse et auxquels le foncier vient à manquer. Les préoccupations locales sont de ce fait moins orientées à agir sur les espaces existants qu'à en produire de nouveaux, mais ces derniers continueront à agir de manière négative sur l'espace central devant accueillir davantage d'usagers (les nouvelles périphéries étant le plus souvent dépourvues des services d'accompagnement), la dégradation de l'espace central se poursuivra ainsi au fur et à mesure que les périphéries s'agrandiront. La vision ne devrait-elle pas être coordonnée entre action à différentes échelles, d'autant que l'espace centrale et péricentral peut constituer un gisement foncier non négligeable.

Figure n°81. L'action publique dans le processus renouvellement urbain à Annaba.

Annexe du ministère de la justice, quartier Sidi Brahim

Avant



Après



L'action publique se limite à un timide redéploiement de la centralité pour l'implantation de nouveaux sièges de direction après démolitions-reconstructions sur des parcelles situées dans l'aire d'étude ainsi que de rares opérations de reconversion.

Annexe de l'APC, quartier du Champ de Mars





Direction des Mines et Direction de la Pêche et des ressources halieutiques, Avenue Bouzered Hocine



Source : Clichés Kebir B., 2015.

Conclusion

Sur fond de spéculation foncière, les opérations de démolition-reconstruction réalisées par l'acteur privé reflètent l'enjeu économique qui accompagne ces substitutions partielles et ponctuelles sur le tissu urbain. La rentabilité financière semble être l'argument majeur auquel profitent à la fois les nouveaux acquéreurs par le bénéfice obtenu sur investissement, et les propriétaires des biens mitoyens en attente d'un surenchérissement de la valeur du foncier. Ainsi, faute d'outils efficients de politique publique se substituant à la planification traditionnelle, les règles financières pilotent d'avantage le développement urbain où l'espace se caractérise par sa réappropriation par une nouvelle classe sociale.

Par ailleurs, ce processus nous renvoie également à des questionnements qui devraient être posés en amont. L'argument technique justifié par l'état de vétusté des anciennes bâtisses et les difficultés de leur entretien, la logique de rentabilité ou le souci légitime d'extension des surfaces habitables, devraient-ils être les seuls à être pris en compte pour autoriser la démolition? N'y a-t-il pas là risque de dérive en l'absence d'un inventaire qui protègerait des bâtisses présentant un caractère architectural particulier. Une dérive que le capital ordonnerait selon les conjonctures pour « *construire un environnement propre à son image* » [Harvey, 1978] et pourrait ainsi le détruire à nouveau pour le transcrire avec la réapparition d'une nouvelle crise ou d'un contexte différent. Et si ces arguments, toutefois légitimes, l'emportaient, ne devraient-ils pas être réfléchis autant dans l'intérêt particulier que collectif en terme d'image, de fonctionnement, de mobilité à l'échelle de toute la ville? La ville serait-elle en proie à la "*prédation*" d'un capitalisme affichant ouvertement ses ambitions de profit au détriment de l'intérêt collectif

D'autre part, la sporadicité de ce processus de démolition-reconstruction, à travers le tissu urbain central et péricentral de la ville d'Annaba, nous questionne sur la nécessité d'une vision globale, jusque-là absente, quant à l'évolution future de ces tissus constitués. Les conséquences de cette mutation, quand bien même parfois nécessaire, voire favorable, démontrent la difficulté des instruments d'urbanisme et des règlements actuels à anticiper ou à contrôler ce phénomène. Le permis de construire n'étant que peu corrélé à l'autorisation de démolir, ce processus de substitution échappe ainsi à la cohérence dont est tributaire l'intérêt collectif, ceci en termes de forme urbaine qu'il s'agirait non pas de préserver en l'état mais à laquelle il est indispensable de garantir une certaine cohérence, mais aussi en termes de

fonctionnement de la ville où le choix des nouvelles activités et leur localisation reste problématique. Ce choix, s'il accompagne une mouvance libérale encouragée, ne devra-t-il pas tenir compte des besoins, apporter les améliorations attendues et non pas ajouter de nouveaux dysfonctionnements à une structure urbaine fortement congestionnée et déséquilibrée. Ainsi, dans un contexte économique ayant favorisé cette évolution, quelle latitude ont aujourd'hui les pouvoirs publics locaux vis-à-vis de l'évolution future des constructions vétustes dans les tissus anciens ?

Chapitre 3

Pour une ville réhabilitée, ambitions et obstacles

Introduction

Paradoxalement à cette dynamique obéissant aux desseins de l'acteur privée, une frappante inertie caractérise des pans entiers au sein de la ville d'Annaba. Il s'agit de plusieurs types d'espaces que l'on peut répertorier en trois grandes catégories: les friches industrielles frappées d'obsolescence d'usage, le vieux bâti souffrant de délabrement avancé mais aussi un patrimoine en désuétude laissé à l'abandon; chacun de ces espaces répondant à des problématiques et enjeux spécifiques mais partageant cette caractéristique commune de dépérissement, souffrant du désintérêt et de l'amnésie à la fois de la société civile, des pouvoirs publics et de l'acteur privé. Ce chapitre aura pour objectif de poser la question de la prise en charge du vieux bâti dépérissant à Annaba face à la frénésie des mutations en cours.

Il s'agira ensuite de connaître les perspectives des pouvoirs publics quant à la prise en charge de ce vieux bâti à travers le choix à retenir en termes de réhabilitation ou de démolition. Quelle latitude ont aujourd'hui les pouvoirs publics pour agir sur la ville existante? à quels outils font-ils appel pour y procéder? À quels freins se heurte leur action et dans quelle perspective conçoivent-ils les ambitions pour la ville de demain?

3.1 La ville inerte, espaces de l'obsolescence

3.1.1 Friches industrielles, témoins désaffectés d'activités en déclin

La prospérité économique de la ville d'Annaba est relative à l'activité portuaire, industrielle, notamment sidérurgique, mais aussi administrative liée à son rang et à l'activité agricole de son arrière-pays. L'espace de la ville en est ainsi fortement marqué. L'évolution qu'a connue Annaba depuis l'indépendance n'ont pas été sans incidence non plus sur les témoins de ces activités dont certaines ont complètement disparu.

Les entrepôts dits de la "Tabacoop", situés au sud du centre-ville, au niveau du site qui en porte le même nom et qui s'étale sur 135 hectares (figure n°82). Les installations abritaient les coopératives agricoles (de coton, tomate, tabac et huile) dont l'activité était foisonnante

jusqu'à la fin des années 1950. Désaffectées depuis plusieurs décennies, ces installations sont laissées à l'abandon et semblent figées de par la nature juridique de la propriété privée ne laissant que peu de latitude aux pouvoirs publics d'y intervenir et ce malgré les ambitions du POS de la Tabacoop préconisant une vocation culturelle à ce site. En effet, le site bénéficie d'une situation stratégique à l'entrée de la ville, d'une desserte par voies et nœuds structurants mais aussi de la présence de deux sites historiques que sont le site archéologique de la ville romaine d'Hippone et la basilique Saint-Augustin surplombant la ville. Les docks de la Tabacoop connaissent toutefois une timide reconversion par l'installation de concessionnaires automobiles lesquels y trouvent le volume adapté à cette nouvelle fonction sans qu'aucune tentative de réhabilitation ne soit entreprise pour valoriser ce patrimoine non reconnu entant que tel mais présentant des qualités architecturales indéniables .

A ces espaces, s'ajoutent les friches industrielles de l'ancienne usine de métallurgie située au niveau du quartier Port-Saïd, des entrepôts en ruine au quartier du Champ de Mars ainsi que de nombreux entrepôts au niveau de l'Avant-port qui ne connaissent que peu d'activité (figure n°83).

3.1.2 Patrimoine et vieux bâti en désuétude

Qu'il soit reconnu en tant que tel ou pas, le patrimoine historique semble frappé d'une amnésie le plongeant dans un état de décrépitude alarmant. Ni les pouvoirs publics ni la société civile ne semblent soucieux du devenir de ces témoignages de l'histoire, tandis que paradoxalement beaucoup de moyens humains et financiers sont investis dans cette dynamique qui transforme la ville. Les legs de l'histoire tombent ainsi en ruine ou font parfois l'objet de vandalisme (figure n°84). La Vieille-Ville d'Annaba dénombre 198 bâtisses menaçant ruine (tableau n°) sur les 505 qui existent soit près de 40% de ce noyau historique millénaire mais aussi près de 40% de bâti en état de dégradation avancé (tableau 2). Les immeubles menaçant ruine (IMR) sont en majorité évacués par les services de la commune car présentant un danger imminent de ruine.

Ces bâtisses, malgré la valeur patrimoniale de la Vieille-Ville, sont vouées à la démolition. Mais même près parution d'arrêté de démolition, les services de la commune ne parviennent pas à faire exécuter la démolition par défaut de moyens et d'interlocuteurs, la démolition devant se faire aux frais du ou des propriétaires, ces derniers sont souvent

Figure n°82. Friches industrielles et portuaires.





Quelques espaces des anciens Docks de la "Tabacoop" sont réinvestis par le service après-vente de concessionnaires automobile, nouvel usage ne participant en rien à la revalorisation de ce patrimoine non reconnu. De même, les bâtiments industriels sur l'avenue de l'ALN restent désaffectés ainsi qu'une part importante des entrepôts de l'avant-port.







Source: Clichés Kebir B., 2007.

Figure n°83.Un héritage industriel en déclin.



Source :
Cliché étudiants Master PU, Université Badji Mokhtar, Annaba, 2013-2014.

Témoin d'une ancienne activité florissante ayant permis l'essor de la ville d'Annaba, ces espaces en désuétude d'usage sont désaffectés et abandonnés. Au niveau du site de la Tabacoop, faute de mise en valeur, de nouvelles constructions (promotion immobilière) viennent "concurrencer" ce patrimoine industriel délaissé.



Source : Cliché Kebir B., 2015.

Paradoxalement entourés d'une animation liée à l'activité commerciale du quartier du Champ de Mars (matériaux de construction), d'anciens entrepôts poursuivent leur dépérissement.

N'est-ce pas là le reflet direct de la transition économique voulue et privilégiant le secteur privé au détriment du secteur public?

Figure n°84. Patrimoine en désuétude et vieux bâti dépérissant.

Ancienne "Batterie de Bône" (quartier des Caroubiers) sauvée in-extremis de la démolition, à quelques mètres de la Vieille-Ville qui poursuit son dépérissement.



Source : http://www.annabacity.net/news/breve_6874_annaba+crime+contre+histoire+environnement+laquo+batterie+caroubier+raquo+deacutetruite.html?PHPSESSID=e58df6920afa765f0f41517f49589297

Vieux bâti souffrant d'obsolescence avancée
Quartier de la Colonne





Source : Clichés Kebir B., 2008.

inconnus ou introuvables. Des situations complexes font ralentir l'action publique dont l'engagement ne semble guère d'envergure, la situation de dépérissement actuelle étant le résultat d'accumulation de négligence, de non intérêt, de situation transitoire et précaire des occupants de la Vieille-Ville et de son cachet de quartier populaire tristement connu pour l'insécurité qui y règne. Datant d'époque plus récente, les quartiers entourant le centre-ville souffrent du même état de dépérissement même si le taux d'occupation y reste élevé. Les habitants, faute de moyens financiers ou dans l'espoir d'obtenir une aide de l'état (logement social) continuent de vivre dans des conditions d'habitat précaires.

3.2 Ambitions de restructuration et démolition, une action timorée

La question de la démolition du vieux bâti dans la ville d'Annaba, caractérisée à l'instar des grandes villes algériennes par son urbanisation diffuse, constitue un enjeu important au vu de la rareté du foncier encore nécessaire à la réalisation de projets nécessaires, mais aussi au regard des ambitions de restructuration qui concernent essentiellement le centre-ville, ambitions qui restent toutefois timorées. Cet espace hérité de l'époque coloniale constitue le centre névralgique d'une agglomération de plus de 300.000 habitants regroupant le chef-lieu et son espace périurbain qui en est fortement relié et dépendant sur le plan fonctionnel. En dépit de la nécessité de restructuration de l'espace central à la fois du point de vue de l'accessibilité, de la mobilité, des fonctions et de l'image, les choix restent en grande partie mobilisés sur le report de croissance vers l'espace périurbain, notamment à El Bouni qui continue de recevoir de grands programmes de logements.

En parallèle, et paradoxalement, des dizaines d'hectares souffrent de désuétude et d'obsolescence avancée au niveau de la zone centrale et péricentrale sans qu'une action ne soit menée et ce en dépit des enjeux qu'une intervention à l'échelle de cet espace puisse susciter. Une tentative avait été amorcée et a concerné la maison d'arrêt par un concours d'idées lancé pour le réaménagement de l'îlot situé au nord du Cours de la Révolution et incluant la Cour de Justice et la Maison d'arrêt, celle-ci devant être démolie afin d'assurer une meilleure transition vers la place du Palais de la culture. De même que le bâtiment jouxtant la Cour de Justice ayant obtenu un permis de démolir pour la reconstruction d'un nouveau siège d'une banque nationale mais qui reste en attente (figure n°85).

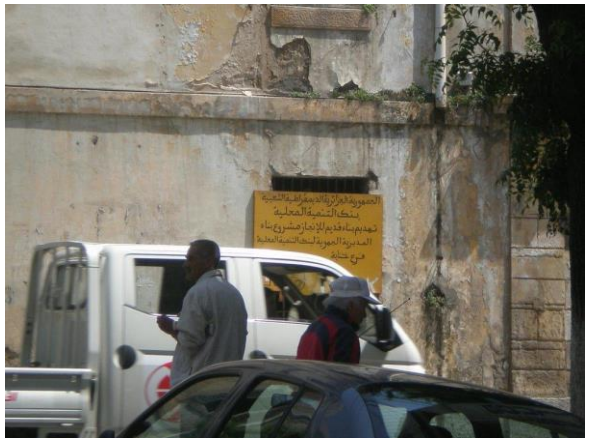
Ces projets sont restés au stade de l'étude et n'a pu aboutir tout autant que celui concernant la démolition de l'îlot où se trouve la bibliothèque municipale située sur le boulevard du 1er Novembre. La tentative de démolition de cet équipement a suscité une vive réaction de la société civile après qu'un investisseur étranger (SEDAR), devant bâtir un centre commercial au niveau du terrain du 19 Mai, ait demandé que l'îlot jouxtant le terrain soit démoli afin d'assurer un accès sur le boulevard au nouvel l'équipement à bâtir. Un débat houleux s'en est suivi à l'assemblée populaire d'Annaba entre les élus locaux où deux camps se sont opposés. Des arguments économiques avaient été avancés par les uns, soutenus par la promesse de création d'emplois et autres retombées par cet équipement à venir, l'investisseur ayant proposé une compensation à la disparition de la bibliothèque municipale en réservant une surface dans le futur centre commercial pour cette même activité ou par une compensation financière. Cette proposition soutenue par les uns, voyant dans ce cas une opportunité pour encourager l'investissement privé en lui accordant certains avantages, a été refusée par d'autres élus estimant la situation de la bibliothèque stratégique pour les lycéens fréquentant cet équipement. Le terrain sera par la suite attribué au projet d'un hôtel 5 étoiles qui sera édifié sans qu'aucune réflexion ne soit apportée à la structure des espaces adjacents.

Les ambitions des pouvoirs publics pour restructurer le tissu urbain à Annaba, entre celles déjà entreprises et celles encore projetées, semblent ainsi se heurter à l'obstacle de la démolition. Le tramway toujours à l'étude dans cette ville peinant à voir son chantier entamé contrairement à d'autres villes, est un exemple représentatif du frein que représente la démolition quant à l'aboutissement d'un projet d'envergure et d'intérêt crucial pour la mobilité dans une ville de cette taille et de ce rang. Le tracé du tramway à Annaba a connu plusieurs variantes, toutes contestées notamment à cause de son passage sur le Cours de la Révolution. L'assemblée populaire communale réunie en janvier 2014 a rejeté l'étude , le P/APC affirmant ne pas s'opposer "*à ce projet lui-même qui va sans doute soulager la population d'Annaba et la circulation routière, mais nos réserves portent sur son tracé qui traverse le cours de la Révolution dans les deux sens au risque de défigurer le patrimoine architectural de cette grande esplanade symbolique et historique, avec ses artères et ses arbres centenaires, véritable vitrine de la ville*"[48]. De même, le projet de tunnel reliant le nœud du Pont Blanc à la pénétrante ouest du côté nord ne semble trouver consensus auprès des riverains, la démolition

[48] "Annaba : L'APC refuse le passage du tramway par le Cours de la Révolution", Le Quotidien d'Oran, 4 janvier 2014.

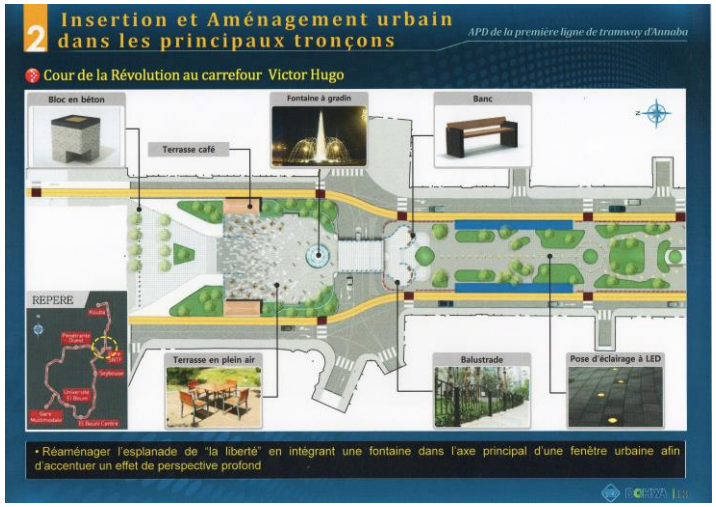
Figure n°85. Mutation freinée, la ville en attente.





Source : Clichés Kebir B., 2012.

Paradoxalement, face à la célérité du processus de démolition-reconstruction où l'intervenant privé est à l'origine de la mutation, l'action publique semble être moins ambitieuse et reste timorée. Deux bâtiments voués à la démolition pour la réalisation de sièges de banques publiques sont en attente, depuis des années, d'un passage à l'acte effectif de la démolition en vue d'une reconstruction. De même, le tronçon du tramway qui devait passer au niveau du Cours de la Révolution a fait l'objet de polémiques et de rejet de la part de la société civile soucieuse de préserver cet espace urbain majeur.



Source : Métro d'Alger.

se présentant comme principal frein à une intervention de cette échelle [Radouane M, 2013]. En l'absence de dialogue avec la société civile, les études une fois achevées se trouvent confrontées au mécontentement des citoyens non associés en amont lors des choix à entreprendre. Il s'en suit un décalage certain entre le temps de l'étude et le passage à l'exécution où parfois le projet peine à se réaliser.

3.3 Le diagnostic technique comme outil d'aide à la décision, légitimités et freins à l'action

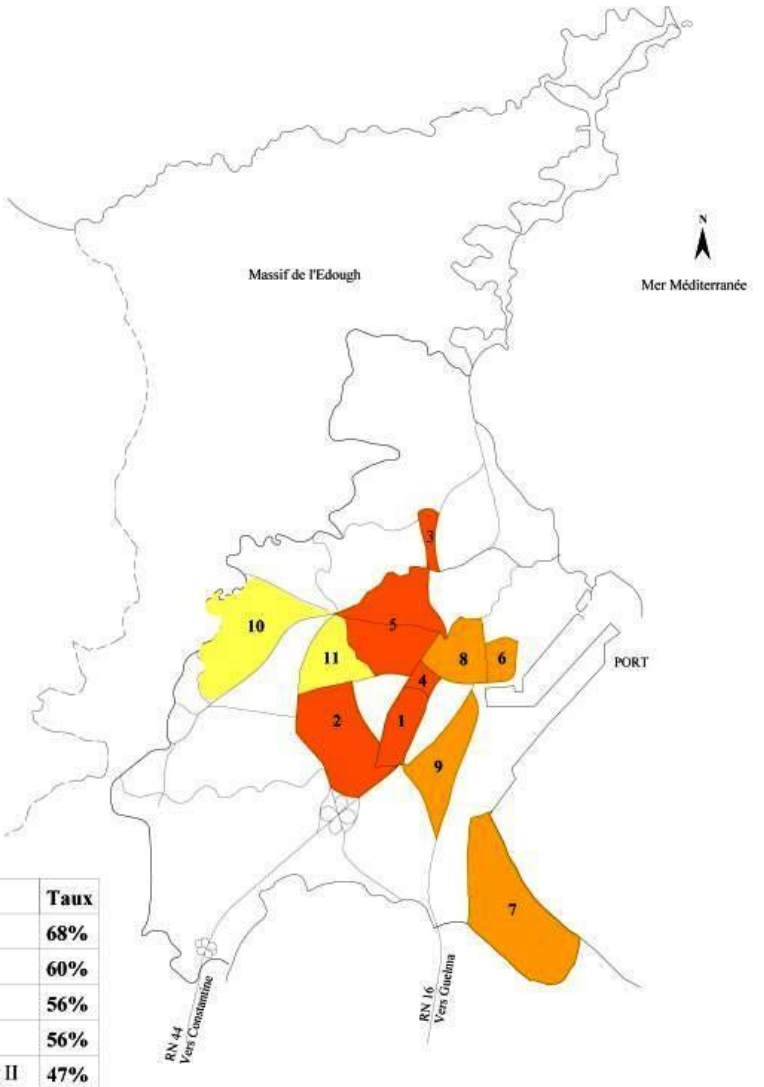
Ces réflexions autour de la transformation de certains espaces stratégiques du centre-ville d'Annaba, mais surtout les réticences freinant leur mise en oeuvre, si elles reflètent une préoccupation des pouvoirs publics quant à la nécessité de restructuration de ces espaces, ne dénotent-elle pas le dilemme précédant le choix de démolir et les difficultés à surpasser les obstacles en l'absence de vision globale et de consensus entre les différents partenaires? Si l'on admet que la démolition, avec ses multiples conséquences techniques et sociales, soit le principal frein aux ambitions de restructuration, quelle légitimité pourrait être avancée pour un passage à l'action?

Afin de justifier les choix à venir, les pouvoirs publics misent désormais sur les arguments techniques que devra fournir le diagnostic confié à l'organisme public de Contrôle Technique de la Construction (CTC-Est). L'opération visant à établir ce diagnostic technique du vieux bâti à Annaba concerne 12 quartiers centraux et péricentraux (figure n°86) totalisant le nombre de 3887 bâtisses correspondant à 13 698 logements. Cette expertise s'est appuyée sur une méthodologie rationnelle suivant des critères liés essentiellement aux aspects techniques suivants :

- La description détaillée du système structurel, de l'étanchéité et des parties communes (hall, escalier…),

- Le diagnostic des désordres (fissures des cloisons et murs, affaissement des planchers, corrosion des aciers et profilés métalliques, éclatement des enrobages) et formulation d'avis techniques.

Figure n°86. Concentration du vieux bâti fortement dégradé dans les secteurs expertisés. Annaba. 2012.



N°	Secteur	Taux
1	Sidi Brahim	68%
2	Oued Eddheb	60%
3	M'haffeur	56%
4	Gazomètre	56%
5	La Colonne I et II	47%
6	Vieille Ville	37%
7	Seybouse	33%
8	Centre-ville	26%
9	Port Said	20%
10	Belaid Belgacem	0%
11	Didouche Mourad	0%

Ce diagnostic, somme toute purement technique, s'attache essentiellement à évaluer l'état de solidité de la structure portante des immeubles et n'aborde en rien les aspects architecturaux à même de démontrer une valeur ou une qualité esthétique ou historique devant être prise en compte pour décider du type d'intervention à mener et justifier l'intérêt à sauvegarder un bâtiment au détriment d'un autre. Il est aussi important de noter qu'un nombre élevé de bâtisses n'ont pas été expertisées (figure n°87 et n°88) en raison du refus ou de l'absence du propriétaire lors de la visite des agents du CTC, ce qui dévoile l'absence de dialogue avec les habitants en amont de cette opération, dialogue qui aurait permis la sensibilisation et la compréhension de l'intérêt d'une telle opération. Une certaine appréhension a été constatée auprès des habitants craignant que leur lieu d'habitation ne soit voué à la démolition à l'issue de cette expertise, ce qui expliquerait leurs réticences à participer ou à faciliter cette tâche.

Une classification des bâtiments est effectuée à l'issue de cet avis technique selon une typologie du niveau de dégradation (léger, moyen et fort) et du degré d'intervention préconisée (légère, moyenne et lourde), typologie faisant également ressortir les Immeubles Menaçant Ruine (IMR). Les résultats de l'expertise au niveau des 12 secteurs identifiés à Annaba (Tableau 1) dévoilent l'état alarmant qui caractérise le vieux bâti à Annaba. Ce diagnostic fait en effet ressortir que près de 44 % des bâtisses visitées présentent un état de dégradation avancé et que plus de 13 % de ce vieux bâti menacent ruine. Des chiffres que l'on peut considérer globalement comme élevés et inquiétants vis-à-vis de l'échelle de l'ensemble de l'aire expertisée représentant près de la moitié de surface urbanisée de la ville d'Annaba.

Hormis la vieille-ville et le quartier El M'haffeur (le plus ancien quartier précaire à Annaba), le quartier Sidi Brahim y détient le plus fort taux de bâti menaçant ruine s'élevant à 16% du bâti expertisé. Le taux de bâti fortement dégradé s'y élève à 68% soit le plus important parmi les secteurs d'expertise. Ceci rend compte de l'état d'obsolescence avancée dont souffre ce quartier situé à l'entrée de la ville et jouxtant les espaces centraux. Le quartier du Gazomètre, bien qu'ayant connu une transformation presque radicale de son bâti par démolition-reconstruction et par l'implantation de nouveaux projets publics et privés, continue à présenter un taux élevé de bâti fortement dégradé allant jusqu'à 56% des bâtisses diagnostiquées. Le quartier de la Colonne (I et II) enregistre également près de la moitié des bâtisses présentant cet état de dégradation avancée.

Tableau 2 État de vieux bâti dans les secteurs expertisés. Annaba. 2012.

Quartier	Nbre de bâtisses visitées	Etat de dégradation					IMR*	
		Bon	Léger	Moyen	Fort			
					Nbre	%	Nbre	%
Vieille-ville	505	9	3	108	187	37%	198	39%
M'Haffeur	50	0	12	4	28	56%	6	39%
Oued Edheb	439	4	24	18	267	60%	26	6%
Didouche Mourad	95	0	0	95	0	0	0	0
La Colonne	834	68	53	270	397	47%	46	5,5%
Belaid Belgacem	206	11	45	150	0	0	0	0
Gazomètre	44	0	0	17	25	56%	2	4,5%
Hyper-centre	493	59	78	206	133	26%	17	3,44%
Port Said	50	1	7	32	10	20%	0	0
Sidi Brahim	782	0	1	18	532	68%	132	16%
Seybouse	389	10	10	180	131	33%	58	15%
Total	3887	162	242	1288	1710	44%	485	13%

***IMR** : Immeuble menaçant ruine

Source : CTC Est, 2012.

Figure n° 87. Etat du vieux Bâti. La Colonne I. Annaba. 2012.



Figure n° 88. Etat du vieux bâti. Sidi Brahim. Annaba. 2012.



Ce diagnostic révèle également un autre fait important pour la prise en charge de la question du vieux bâti, il s'agit sporadicité des parcelles où l'expertise préconise une intervention lourde (figure n°87 et n°88). Cet aspect conjugué à la nature juridique de la propriété, qui s'avère en majorité privée, rend difficile en réalité le passage effectif à une intervention au cas par cas par les pouvoirs publics ayant initié cette expertise.

Par ailleurs, des freins d'ordre financier mais aussi de nature logistique ayant trait au montage d'opération semblent aujourd'hui geler toute intervention que l'on pourrait qualifier de périlleuse si l'action publique venait à se concrétiser en ce qui concerne les opérations dites lourdes consistant à démolir les bâtiments menaçant ruine ou fortement dégradées.

3.4 Des projets pour réhabiliter la ville?

Par tâtonnements, l'initiative publique se heurte à la complexité des actions et à leur enchevêtrement et ce en l'absence d'implication des acteurs privés et des représentants de la société civile, mais aussi de stratégie globale pour le développement urbain à Annaba à long terme. Ces freins se traduisent en une hésitation des pouvoirs publics dont l'action se restreint à une tentative de réhabilitation par des projets pilotes. Des opérations dont on esquisse les contours à travers des cahiers de charges à confier à des bureaux d'études puis à des entreprises auxquels on exige une qualification dans le domaine de la réhabilitation architecturale, un savoir-faire qui en réalité fait sévèrement défaut.

Deux sites ont été choisis pour entamer ces projets pilotes au niveau des artères importantes de la zone centrale et péricentrale :

- Au niveau de l'Hyper-centre :
  - Le Cours de la Révolution
  - La rue Asla Hocine
  - L'avenue de l'ALN
  - La rue Ibn Khaldoun
  - La rue Emir Abdelkader)
- Au niveau du quartier de La Colonne :
  - La rue Ibn Badis
  - La rue Ben Amiour
  - La rue du Colonel Amirouche.

Un concours national a été récemment lancé pour le choix de bureaux d'études devant établir un état des lieux exhaustif de ces bâtisses et mettre au point un cahier des charges précis pour la réalisation de ces opérations de réhabilitation. Se heurtant d'ores et déjà à la difficulté du choix d'un bureau d'études qualifié pour ce type d'action, les pouvoirs publics appréhendent par la suite de ne trouver sur le marché local d'entreprises spécialisées dans ce domaine de la réhabilitation. Cela s'est produit dans la ville d'Oran où les pouvoirs publics ont fait appel à des bureaux d'études ainsi qu'à des entreprises étrangères pour la réalisation des travaux de réhabilitation des immeubles datant de l'époque coloniale.

Ainsi cette recherche de légitimité fondée sur des arguments techniques, faisant face à la complexité des situations, laisse présager autant des difficultés pour une prise de décision quant aux opérations à entreprendre que pour l'accompagnement de la mutation dans ces secteurs de la ville. Des difficultés qui laissent entrevoir le manque de recul nécessaire devant la réalité d'une situation traitée dans l'urgence à l'instar des opérations de logements neufs à construire. La délicate question de prise en charge du vieux bâti ne nécessiterait-elle pas un montage spécifique comprenant la préparation à la fois de la maîtrise d'ouvrage que de la maîtrise d'œuvre à ce domaine distinct ainsi que la formation d'une main d'œuvre qualifiée dans les domaines de la restauration et de la réhabilitation demandant des compétences spécifiques?

Cette prise en charge ne devrait-elle pas également tenir compte des valeurs patrimoniales frappées de désintérêt déconcertant tout autant que de l'apport des habitants à une telle démarche, celles entreprises jusque-là se contentant d'assurer un relogement, quand cela est possible, alors qu'une participation plus effective des habitants à la revalorisation du patrimoine et de la ville les sensibiliseraient davantage à sa valeur et à sa préservation. La recherche d'un consensus pour ville réhabilitée ne réconcilierait-elle pas la confiance rompue entre pouvoirs publics et population? Au-delà des solutions techniques faciles à importer, la ville algérienne ne devrait-elle pas devenir la scène d'un consensus autour de certaines valeurs qui seraient elles-mêmes réhabilitées dont celle du partage au lieu de celle marchande?

3.6 Renouvellement urbain, pour une ville partagée

Aussi confus et inquiétant qu'il peut paraitre, le résultat de cette analyse focalisée sur le processus de démolition-reconstruction à Annaba, ainsi que le regard critique sur les ambitions (quelque peu timorées) des pouvoirs publics pour la réhabilitation, pourrait aussi paradoxalement se révéler et devenir prometteur. Cette ville opportuniste échappant à la planification et obéissant aux lois du marché, n'incite-t-elle pas à y lire par effet miroir la matrice de la ville de demain dans tout ce qui reste inerte par rapport à tout ce qui a été transformé, tout ce qui a été entrepris et investi et pouvant être optimisé?

La dynamique dont fait preuve l'acteur privé pourrait ainsi être capitalisée dans un véritable partenariat avec les pouvoirs publics et ce dans l'optique d'un projet de ville cohérent, où l'intérêt privé serait garanti tout autant l'intérêt collectif. En somme, cela reviendrait à coordonner les actions dans un urbanisme "*négocié*" [Certu, 2012] pour atteindre un équilibre dans le développement urbain[49]. Ce partenariat public-privé ne serait-il pas la clé d'une nouvelle vision stratégique devant garantir la cohésion des actions? Sans s'engager dans une gestion quasi entrepreneuriale de la ville, ayant démontré ses limites et dangers tout autant qu'un désengagement abusif du rôle de l'action publique, le retour à la planification publique pourrait s'assortir d'une vision partagée et réconciliée des intérêts où les objectifs ne seraient pas dominés par le seul profit mais favoriseraient, dans l'intérêt collectif, un développement plus cohérent et harmonieux de la ville. De nouvelles règles de jeu seraient ainsi à préciser dans une nouvelle forme de partenariat optimisant l'apport du capital et du savoir-faire privé où la maîtrise d'ouvrage publique orchestrerait les actions dans une vision globale et partagée.

Pour y aboutir, certains préalables semblent nécessaires. Une revalorisation, voire une réhabilitation des valeurs communes pourrait participer à (re)fonder cet urbanisme "*négocié*"; car la société algérienne a connu des mutations sociales brusques ayant altéré les liens sociaux ancestraux de solidarité et de cohésion sociale, devenant de plus en plus individualiste, une société de consommation et donc de gaspillage. Le retour aux valeurs d'entraide, d'épargne mais aussi la réhabilitation de la valeur du travail, dans un pays vivant de la rente et

[49] Le modèle économique chinois favorisant une ouverture du marché et l'investissement privé mais dans l'intérêt économique du pays serait à ce titre un exemple.

dépendant de l'aide (presque exclusive)[50] de l'état, devraient aussi accompagner les futurs projets de renouvellement urbain à Annaba comme dans d'autres villes algériennes, un projet qui impulserait l'économie tout autant qu'un renouveau social et culturel.

Une telle démarche ne nécessiterait peut-être pas tant de créer de nouveaux outils ou de modifier les réglementations que de changer les façons de faire et les mentalités, de réorganiser les modalités de travail, de capitaliser les savoir-faire et les compétences. Pour un tel résultat, une volonté publique forte, dépassant les clivages politiques, serait la condition requise, conjuguée à une implication de l'effort privé selon des objectifs préalablement déterminés. Mais la réussite d'un tel partenariat reste aussi impérativement tributaire d'une adhésion citoyenne confiante. En effet, l'adhésion des citoyens serait le principal levier de réussite d'un projet confectionné pour et par soi, loin des schémas dominants depuis quelques décennies du tout importé, du prêt à consommer, du "*prêt à bâtir*" voire du "*prêt à penser* "[51] ayant pervertis les valeurs de travail, de solidarité et d'entraide en opportunisme marchand et individualiste.

À ce titre, l'émergence d'un activisme citoyen laisse aujourd'hui entrevoir les lignes prometteuses d'une nouvelle approche participative à adopter, à adapter et à optimiser. En effet, la démarche associative, observée dans différents villes du pays, démontre l'implication de plus en plus active sur terrain des citoyens dans des opérations de nettoyage et de valorisation de l'espace public. C'est à travers les réseaux sociaux, aujourd'hui en vogue, que s'organisent et se coordonnent ces initiatives qui ont un effet d'entraînement pour d'autres actions d'une ville à l'autre dans différentes régions du pays. Aménager une place, repeindre les murs de façades ou de clôture ou même des escaliers, nettoyer des caves d'immeubles, d'espaces publics dans les cités d'habitat collectif, de plage ou de forêt (figure n°89), les actions se multiplient mobilisant les efforts de tous, révélant la volonté de se réapproprier l'espace commun, réhabilitant ainsi le sentiment d'appartenance commune, d'effort partagé, de volontariat, de satisfaction du résultat obtenu et bénéficiant à tous .

Ces initiatives, ne requérant somme toute que peu de moyens matériels, donnent la preuve d'une réelle volonté et légitime revendication de prise en charge et de réhabilitation

[50] Notamment en matière d'oeuvre sociales.
[51] Zeghiche A, Séminaire international "Fabriquer et habiter les villes à l'ère de la mondialisation. Les dynamiques paradoxales de l'urbanisation contemporaine". Annaba, Avril 2015.

d'un "*vivre ensemble*" de plus en plus dissolu dans nos villes. En observant ces actions, on y décèle une extraordinaire mise à contribution de l'entraide intergénérationnelle mettant en avant l'effort des jeunes passant le relais aux enfants; une sensibilité approuvée à la question écologique et une réelle prise de conscience des préoccupations actuelles quant à l'enjeu du tri des déchets, du recyclage, de la nature en ville (figure n°90). Mais ce qui émerge avec vigueur, de façon récurrente et interpelle vivement dans ces initiatives qui semblent bigarrées, parfois habiles et parfois peu, c'est une créativité sans limites mettant intelligemment à contribution des **formes héritées** (motifs de tapisserie berbère sur peinture d'escaliers); la **science et le savoir** (réunions et discussions sur la nature des plantes et leur entretien, la technique du pisé…); l'**humour** mais aussi le **patrimoine**, même cinématographique algérien, pourtant considéré comme désuet, avec l'icône de l'acteur fétiche des jeunes auquel ils s'identifient avec l'adoption d'une de ces fameuses allocutions où la dérision devient l'objecteur de conscience, ou encore des références historiques avec une personnalité de la révolution et la parabole du millions et demi de martyrs faisant appel à la fibre patriotique (figure n°91).

Puisant dans ces **référentiels** partagés dans la majorité des initiatives associatives à travers les différentes régions du pays, ces actions n'indiquent-elle pas la recherche **de valeurs fédératrices** pour provoquer l'action commune et agir sur la ville existante dans ses différentes composantes? Cette étonnante et foisonnante créativité ainsi que cet **engagement** volontaire et sans contrepartie, ne seraient-ils pas le **ferment** d'un nouvel apprentissage des modes de gestion de l'espace par la communication, la coordination et la négociation? N'est-elle pas une leçon citoyenne où les rôles seraient inversés pour réapprendre à l'action publique ce qu'est le **vivre ensemble**? N'est-ce pas la réponse évidente aux questions du comment faire appel à l'**intelligence collective** pour concevoir et réaliser les projets, au comment convaincre et impliquer les citoyens aux différentes phases du projet, au comment faire pour que leur participation soit intégrée de façon efficace, au comment articuler le dialogue pour mieux résoudre conflits et blocages? Les solutions sont à puiser dans ce **déjà-là**, dans cet **intrinsèque** qu'il suffit de **dévoiler** à nouveau, de se le réapproprier dans ses différents dimensions dont la plus importante est sociétale.

Si ces actions citoyennes s'intéressent essentiellement à l'amélioration de l'espace public, elles pourraient tout autant être transposées à une démarche d'accompagnement d'un processus de renouvellement urbain dans les villes algériennes sous ses multiples formes de

démolition-reconstruction, de réhabilitation ou tout autre type d'action. Notre intérêt pour ces actions s'est d'avantage porté sur la recherche et la lecture des référentiels qui en émergent, susceptibles, à notre sens, de former les germes pour la réflexion autour d'un futur projet de renouvellement urbain. L'intérêt, la sensibilité, la créativité des citoyens vis-à-vis des questions communes nous semble, à ce titre, être la matière première à laquelle il serait opportun d'être à l'écoute pour composer avec en amont d'un futur projet de renouvellement urbain.

Fédérer, **optimiser** et **concentrer** ces énergies autour de ce qui rassemble ne serait-il pas pour les pouvoirs publics le canal approprié pour rétablir la confiance et le dialogue entre administration et administrés? Ce canal ne serait-il pas justement, dans le rôle des pouvoirs publics, le moyen d'assurer un meilleur montage d'opérations agissant sur l'espace préalablement urbanisé? D'un schéma de dominance verticale hiérarchisé, les modes de gouvernance, se heurtant souvent aux conflits et à l'insatisfaction des citoyens, pourraient s'assouplir par un nouveau modèle endogène et plus horizontal prenant en compte les particularités de la ville et de la société algérienne en ce qu'elles ont d'hybride. Cet état **hybride** est à l'origine de la créativité dont font preuve ces initiatives citoyennes et pourrait devenir le point de départ d'une démarche innovante où les talents seraient dévoilés et encouragés à se développer; les technologies de l'information, si prisées et préférées par les jeunes et moins jeunes, seraient le moyen de communiquer pour anticiper, organiser, coordonner les actions et diffuser l'information à leur sujet.

Un engagement public fort serait le pivot d'une telle démarche de projet articulant les échelles entre vision locale et action sur un territoire plus élargi, en prenant en compte et valorisant les atouts intrinsèques autant que les handicaps de ces territoires en termes de ressources matérielles, financières et humaines. Ainsi à Annaba, l'intercommunalité[52] pourrait devenir la matrice d'une nouvelle économie de "*partage*"[53] où les composantes

[52] Le PDAU y étant déjà délimité selon l'idée de l'intercommunalité en associant la commune d'Annaba et celles d'El Bouni, El Hadjar et de Sidi Amar comme le permet le Code de Commune (ordonnance n°67/24 du 18 janvier 1967) pour "la réalisation et la gestion d'œuvres, d'équipements et de services d'intérêts et d'utilité intercommunaux", ainsi que le dernier Code Communal (Loi 90/08 du 7 avril 1990) ouvrant la possibilité pour les communes de faire de la coopération intercommunale.

[53] L'exemple de Séoul décidée à devenir la "capitale du partage" par un programme piloté par le "bureau de l'innovation de la ville" pour utiliser la densité comme moyen de donner sens à la ville, les immeubles d'habitat abritant 1000 à 2000 personnes seront ouverts au public pour une économie du partage et collaborative

industrielles, universitaires et résidentielles seraient pensées en termes d'infrastructures, d'intelligence et de bassin d'emploi à mettre dans une interaction créative et innovante pour générer cette nouvelle économie qui serait à la base d'un projet futur de renouvellement pour une "*ville partagée et créatrice*" [Ailleret, 2012]. Celle-ci se cristalliserait en une nouvelle posture collective où les pouvoirs publics auraient le rôle de régulateur. À titre d'exemple, dans l'espace intercommunal d'Annaba, les communes de Sidi Amar et d'El Bouni disposent de ressources humaines, matérielles et fiscales à même de devenir le catalyseur d'une nouvelle économie créative. Celle-ci serait soutenue par une démarche scientifique dont l'université serait l'incubateur et le centre de l'intelligence et de l'innovation au service de cette économie locale à développer dans des domaines à définir en fonction des compétences, des besoins et des réalités locales. Des retombées d'une telle démarche, il pourrait se produire une dynamique d'entraînement, à la manière des "*métastases*" d'Oriol Bohigas, permettant de venir à bout des différentes difficultés de gestion de l'espace tant en ce qui concerne la prise en charge du vieux bâti que pour un processus de modernisation de la structure urbaine.

(accueillir évènements, réunions, bibliothèques, troc, partage de voitures, réduire l'isolement des séniors en logeant un jeune chez eux…), des solutions simples pour un impact fort.

Figure n°89. Initiatives citoyennes pour la revalorisation de l'espace public.

à Tlencem
Réaménagement de l'espace public



à Oran
Journée de volontariat



à Constantine
Du graffiti vandalisant aux couleurs valorisantes



à Relizane
Loin des violences, des jeunes nettoient un stade



à Souk Ahras
Peinture sur escaliers publics avec inscription signifiant "*fais le bien et oublie le*".
Volonté de retour aux valeurs morales héritées?



à Tizi Ouzou
Assainissement de caves d'immeubles d'habitat collectif



Source : https://www.facebook.com/DzairPropre

Figure n°90. Mise à contribution et partage des savoir-faire.

Volontariat et partage intergénérationnel



Tri des déchets et réhabilitation du bâti ancien



Recyclage et tri des déchets

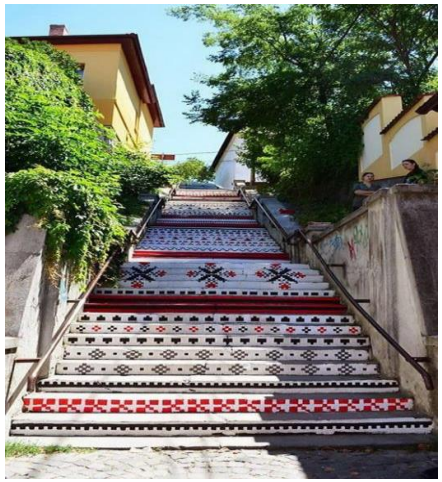




Source : https://www.facebook.com/DzairPropre

Figure n°91. Créativité et références fédératrices.

Motifs berbères en peinture sur escaliers publics



Véritable philosophie du "Stand-up" transcrite sur les marches invitant à la réussite en dépit des obstacles



Motifs aquatiques sur les réservoirs d'eau











Figures emblématiques, humour et fibre patriotique interpelés pour encourager l'initiative et l'action.

L'effort partagé



Source : https://www.facebook.com/DzairPropre

Conclusion

Si l'espace circonscrit dans l'aire d'étude délimitée au chapitre précédent fait l'objet d'une mutation accélérée depuis une décennie, des pans entiers de la ville restent frappés d'inertie malgré l'intérêt que peut présenter un certain nombre de bâtiments de par leur localisation, leur architecture où la mémoire liée à leur édification ou leur usage antérieur. Ces espaces ne représentent-ils pas un gisement dont l'usage serait optimisé soit par la réhabilitation ou la récupération du foncier après démolition.

Le choix de réhabiliter ou de démolir se trouve justement au cœur du dilemme précédant l'action, les ambitions de restructurations voulues par les pouvoirs publics étant freinées par certains obstacles d'ordre matériel (moyens financiers, relogement des habitants) mais aussi par des considérations patrimoniales bien que le patrimoine reconnu en tant que tel ne bénéficie d'aucune prise en charge actuellement.

A l'instar des autres grandes villes du pays, Annaba a été couverte par un programme d'expertise technique du vieux bâti sur 12 secteurs de la ville. Faute de dialogue avec les habitants, ce diagnostic n'a pu couvrir la totalité du bâti existant au niveau des secteurs sélectionnés. Malgré cela, cette expertise fait ressortir un constat alarmant sur l'état du vieux bâti, plus de 40% du bâti expertisé présentant une dégradation avancée et une moyenne de 13% de bâti menaçant ruine. Face à ce constat révélant l'état inquiétant d'une part importante d'espaces stratégiques à Annaba, quelle latitude auront les pouvoirs publics pour la prise en charge de ce vieux bâti lorsque cet état est accompagné des situations complexes difficiles à résoudre que sont la sporadicité dans la localisation du bâti fortement dégradé, la composition des ménages et le manque de moyens pour le relogement. Hésitant entre des opérations radicales ou ponctuelles, les pouvoirs publics tâtonnent et choisissent d'entreprendre des opérations pilotes de réhabilitation sur des bâtiments à propriété publique sis sur des artères importantes du centre et du péricentre. Des opérations qui se heurteront, à l'instar des autres villes telles qu'Oran, à la difficulté de trouver des entreprises expérimentées dans le domaine de la réhabilitation.

Ces difficultés, associées à celles révélées au chapitre précédent, posent ainsi l'enjeu d'adoption d'une nouvelle posture pour réfléchir et agir sur les tissus préexistants. La mise en place d'un véritable projet de renouvellement urbain s'avère pertinente à ce titre pour

réhabiliter la ville et le sens d'un vivre ensemble. Une vision partagée requérant un engagement public fort, un partenariat avec l'acteur privé pour l'intérêt collectif ainsi que l'adhésion de citoyens actifs et confiants seraient les termes d'une nouvelle démarche innovante et créatrice à mettre en oeuvre. Celle-ci aurait pour objectif de fédérer les actions autour d'objectifs partagés, réhabilitant ainsi le sentiment d'appartenance et donnant à un futur projet de renouvellement urbain des atouts de réussite.

Conclusion de la troisième partie

Le développement urbain à Annaba a été un long et continu processus de sédimentation régi et orienté par des facteurs géographiques, des choix économiques et des données démographiques particulières. Au lendemain de l'indépendance, le choix politique de faire d'Annaba le centre industriel aura pour conséquence de produire un espace éclaté, hybride et mobile, un espace caractérisé par l'hétérogénéité de ses entités dans leurs composantes morphologiques, fonctionnelles et morphologiques. Les dysfonctionnements liés aux déséquilibres entre centre et périphérie, ainsi que les contraintes physiques à la croissance urbaine, posent aujourd'hui l'enjeu d'une réorganisation de l'espace et l'opportunité de faire la ville sur la ville.

Si des prémices de renouvellement urbain sont initiées par les pouvoirs publics à Alger, Oran et Constantine à travers des plans stratégiques ou de modernisation, la ville d'Annaba connait une mutation de ses espaces stratégiques sous l'impulsion quasi exclusive d'actions privées sans dessin préalable. Cette mutation s'opère par des actions ponctuelles de démolitions-reconstructions essaimées de façon sporadique à travers le tissu colonial de la ville notamment dans la zone centrale et péricentrale et qui se produisent à un rythme de plus en plus soutenu depuis une dizaine d'années. La mutation en question, bien que sporadique atteint une ampleur non négligeable (près de 12 hectares) et se traduit concrètement sous forme de substitutions transformant de façon ostensible la physionomie, le contenu et les usages et agissant également sur la valeur du foncier. La localisation, le gabarit et les fonctions de ces reconstructions dévoilent le souci de rentabilité comme principal motif de substitution. Quant à l'action publique, celle-ci ne représente qu'une part infime de l'ensemble des opérations recensées et semble portée par une logique tout autre que celle marchande de l'opérateur privé. Cette logique répondant à une volonté de redéploiement de la centralité reste toutefois restreinte à quelques opérations restant très timides par rapport à celles opérées par l'acteur privé.

Cette ville que l'on qualifie ici "d'opportuniste" n'est-elle pas l'avatar des choix économiques initiés dès les premières réformes des années 1990 et amplifiées dans les années 2000 par la volonté affichée du désengagement de l'état du secteur public au profit du secteur privé. Le rôle de ce dernier censé devenir le moteur du développement économique, ne se limite-t-il pas à celui de pourvoyeur du profit particulier favorisant la valeur marchande,

individualiste au détriment du vivre ensemble? Ces substitutions apportent certes une certaine modernisation et participent à améliorer l'état du bâti mais le manque de cohérence des actions et leur impact physique, fonctionnel et social interroge quant à l'efficience de ces actions à l'échelle de la ville à la nécessité de coordonner ces actions avec une vision partagée pour une ville réhabilitée.

L'effervescente mutation qui caractérise l'action privée contraste brutalement avec son désintérêt vis-à-vis des nombreux espaces restant inertes au niveau des différents quartiers de la ville. Autant pour les friches industrielles que le patrimoine historique ou le vieux bâti, ce désintérêt ne dévoilerait-il pas à son tour la logique marchande s'emparant de la ville? N'est-ce pas là aussi une volonté d'affirmer "le neuf" comme le signe de l'aisance, de la modernité ou du confort au détriment des valeurs patrimoniales tournant ainsi le dos à la mémoire commune déjà si tourmentée? Des interrogations pour lesquelles le débat devrait être ouvert dans la société algérienne où la question identitaire demeure insolvable et où l'acceptation de son état hybride l'affranchirait de certaines de ses incertitudes.

C'est ce qui semble se profiler à travers des initiatives citoyennes où la communication entre les protagonistes se fait exclusivement via les réseaux sociaux. La société civile y anticipe, organise, coordonne et entreprend des actions de prise en charge de l'espace public souffrant de dévalorisation. En dépit des différences, des dissimilitudes, des divergences, l'initiative citoyenne se solidarise inventant une démarche originale basée essentiellement sur l'entraide et propulsée par des leviers importants que sont les éléments fédérateurs auxquels l'ensemble des acteurs arrive à s'identifier. Si ces actions aident à améliorer le cadre de vie, elles témoignent et participent à réhabiliter certaines valeurs du vivre ensemble dans notre société, faisant preuve à la fois de créativité, de facultés techniques, de capacités de management en trouvant les moyens financiers et matériels pour agir, inversant les rôles en invitant les institutions à offrir leur aide. Cette manière de faire ne donne-t-elle pas là aussi une véritable leçon de communion et d'engagement autour des questions communes, contrairement à ce qui semble devenir la règle entre désintérêt du citoyen, pensant que tout espace public incombe uniquement aux pouvoirs publics, et défaut d'organisation, de communication et de coordination ou moyens dont dispose ces derniers pour venir à bout des dysfonctionnements spatiaux?

CONCLUSION GENERALE

Cette recherche s'est intéressée à la thématique du renouvellement urbain en tant que mode opératoire, mis en oeuvre à travers différentes politiques urbaines et adopté dans de nombreuses villes. Notre objectif principal a été d'en appréhender le sens afin de pouvoir, par la suite, situer et apprécier et de saisir la particularité le cas de la ville algérienne vis-à-vis de cette thématique. Cela a été abordé en interrogeant les enjeux suscités et les difficultés que peut aujourd'hui rencontrer cette approche agissant sur les tissus constitués dans une ville algérienne aujourd'hui appelée à se recomposer.

Qu'il soit une stratégie de résilience de territoires touchés par une crise ou, au contraire, la manifestation d'un élan économique, le renouvellement urbain se décline comme une forme de recomposition des territoires en vue de leur adaptation aux exigences du moment. Le corpus théorique que cette recherche aborde, a tenté d'appréhender cette forme particulière de mutation et d'action sur les tissus préalablement urbanisés, d'en estimer les enjeux, d'en apprécier la portée et d'en connaître la démarche. Quels outils, institutions, moyens y ont été mobilisés, quelle stratégie y a été adoptée et à quels desseins économiques et sociaux répond-elle? Mais également, sur quelle philosophie sous-jacente s'appuie-t-elle?

La lecture de certains cas considérées, à notre sens, comme significatifs par leur apport à la compréhension de cette problématique de la ville en renouvellement, nous révèle qu'aucun modèle n'est transposable, chaque territoire réinventant sa trajectoire selon sa géographie, son histoire, son économie, sa culture, ses hommes; faisant preuve de créativité et redéployant les énergies intrinsèques comme dépassement de la fatalité, tout en oscillant entre remise en cause et continuité. Il est ainsi un moment clé dans la grammaire urbaine faite de permanences et d'évolutions, réconfortant l'homme dans son angoisse du lendemain en tentant de rétablir la confiance en l'avenir par la propension au changement.

La diversité des territoires, la divergence des échelles, la multiplicité des enjeux, ne permettent pas de cerner de manière précise et exhaustive ce que recouvre le renouvellement urbain en tant que mode opératoire mis en œuvre depuis la fin du 20ème siècle dans les villes occidentales et plus récemment dans d'autres pays. Néanmoins, le croisement des contextes, des concepts et fondements théoriques, nous a permis de saisir et présenter le renouvellement urbain comme une démarche créative nourrie par les acquis de l'école de "Morphologie

urbaine", rejetant la table rase et invoquant la ville sédimentée comme matrice de la ville de demain; tout autant que par les acquis et valeurs liés aux préoccupations environnementales, mettant en avant l'économie du recyclage ainsi qu'une pensée positive, dédramatisant et transformant en signes stimulateurs les handicaps des espaces stigmatisés. Un changement de regard et de mentalités y ont été nécessaires ainsi que la synergie des efforts mobilisés et fédérés pour déployer une stratégie adaptée à une mutation qualitative.

Se voulant partagée, cette mutation présentera néanmoins des corollaires délicats, toute propension au changement se heurtant évidemment à des résistances. Le renouvellement urbain s'inscrira dans des enjeux de compétitivité territoriale pour acquérir une meilleure image et surtout pour recréer valeurs et dynamiques, notamment économique; une course à laquelle certains territoires et occupants n'auront pas toujours les meilleurs chances d'accès. Si la mixité sociale a été un enjeu capital des politiques publiques de renouvellement urbain dans certains pays, cet objectif est resté parfois difficile à concrétiser; les phénomènes de gentrification, s'accompagnant de l'exclusion des couches les plus défavorisées, n'ayant parfois pu être évités. S'inscrivant également dans des démarches de reconquête ou de requalification, le renouvellement urbain nous interroge également sur des questions autres que celles d'ordre matériel, invoquant les questions de mémoire, de legs, de liens sociaux et de liens aux lieux susceptibles d'être affectés voire effacés par la mutation.

C'est à ces interrogations que commence à se confronter la ville algérienne devant se recomposer après des décennies d'urbanisme extensif. La propension des pouvoirs publics en Algérie vers le renouvellement urbain en est à ses prémices et une foule d'interrogations s'y profilent déjà, tout en étant largement dépassée par l'ampleur et la célérité de l'action privée. Le contexte particulier des décennies 1990 et 2000 trace les jalons de ces prémices, faisant multiplier les acteurs dans le jeu de production et de gestion de l'espace urbain, ce qui sera prolongé par l'ambition de s'arrimer aux enjeux de l'attractivité des territoires tant usités dans le contexte mondialisé.

Bénéficiant de l'embellie financière des années 2000, les pouvoirs publics se lanceront dans des projets de modernisation notamment dans les grandes villes algériennes qui cumulent les dysfonctionnements hérités des années de crise financière et sécuritaire. Alger, Constantine et Oran s'y voient dotées de projets structurants notamment ceux liés aux infrastructures de mobilité mais aussi de grands projets emblématiques. Un tournant se

produit dès lors dans les préoccupations liées à la ville algérienne au-delà de la réponse aux demandes toujours pressantes de logements. Les *Plans de Modernisation de Constantine et Oran*, le *Plan Stratégique pour Alger à l'horizon 2030*, donnent le ton à ce tournant et à ces prémices de faire la ville sur la ville en Algérie.

Ces projets, adoptant une approche plus stratégique que normative et s'inscrivant dans le long terme, répondent à l'ambition du schéma national d'aménagement du territoire de s'arrimer à l'objectif international de compétitivité, en voulant à la fois résoudre les dysfonctionnements, améliorer la qualité de vie des habitants et promouvoir l'idée de "ville compétitive". Beaucoup d'inconstances suivent, toutefois, ces projets ambitieux à l'image futuriste où l'on s'interroge sur l'efficience réelle de ces gestes symboliques et démesurés. Parviendraient-ils réellement à résoudre les difficultés vécues au quotidien par l'habitant de la ville algérienne ou seraient-ils d'avantage le reflet d'une "image de marque" par laquelle on voudrait "séduire" ou ressembler à un idéal de modernité "importé". Des incertitudes accompagnent ainsi ces choix, dominés par l'effet d'image, quant à leur portée sociale mais aussi économique sachant que le coût de ces réalisations est supporté essentiellement par le financement public dont les ressources sont dépendantes de fluctuations exogènes. L'enjeu serait ainsi centré sur la nécessité de surpasser les antagonismes, les paradoxes et décalages entre élan et réalités d'une ville algérienne relevant le défi d'un renouvellement qualitatif.

Portant la marque manifeste de choix économiques à visée libérale, ces ambitions d'agir sur la ville existante n'en demeurent pas moins attachées à la résolution de la question de la vétusté avérée de pans entiers de la ville algérienne et notamment dans ses parties centrales. A cet effet, une vaste opération de diagnostic de l'état du vieux bâti, composé à la fois des tissus traditionnels et de ceux hérités du 19ème siècle, est entreprise par les pouvoirs publics afin d'assoir les choix à retenir sur des arguments objectifs. D'importantes enveloppes budgétaires seront allouées aux quatre grandes villes (Alger, Oran, Constantine, Annaba) afin d'y réaliser cette expertise visant à désigner le bâti destiné à la réhabilitation ou celui voué à la démolition.

Chacun de ces choix s'avèrera malaisé et les situations rencontrées se révèleront d'une grande complexité. Le manque de savoir-faire technique, le coût et une gestion difficile des opérations de réhabilitation, la réticence voire la résistance des habitants et riverains, notamment lorsque que le dialogue n'est pas établi au préalable avec eux, représentent les

principaux obstacles auxquelles sont confrontés les pouvoirs publics locaux chargés de la réalisation de ces projets. Par ailleurs, le choix de la démolition, lorsque le bâti présente une menace de ruine, semble progressivement devenir un outil "légitimé" par la nécessité d'optimiser l'usage de certains espaces notamment centraux ou péricentraux. Le choix en faveur de cet acte radical trouve ainsi écho aussi bien dans le discours que dans l'action publique faisant valoir des légitimités techniques et rationnelles justifiant la démolition en vue de récupérer du foncier dans des espaces stratégiques. Ces légitimités se heurteront néanmoins à de nombreux freins dont celui du relogement des habitants et les complications induites par cette solution, mais aussi aux questions patrimoniales dont celles relatives à l'identification, la reconnaissance et la mise en valeur des tissus hérités du 19ème siècle.

Le choix de démolir pour reconstruire se confronte ainsi à un véritable dilemme entre l'opportunité que peut présenter la reconquête du foncier en milieu urbain, pour optimiser son usage et sa valeur, et les difficultés à surmonter face à la complexité des situations sociales notamment lorsque la crise du logement perdure. Cet acte radical, lourd de sens qu'est la démolition, ne peut, en effet, se faire sans engager la réflexion sur ce dilemme difficile à trancher entre ce qui peut être démoli et ce qui doit être conservé. Dans ce contexte de mutations spatiales d'une ville algérienne qui se refait au gré du marché et d'initiatives privées emboîtant le pas à l'action publique, les enjeux auxquelles les pouvoirs publics devront répondre seront de l'ordre de la responsabilité et de la nature des intervenants et de leur action. Les choix à déterminer devront être suivis de mesures d'accompagnement adaptées et efficientes en désignant le rôle de chacun pour mieux gérer des conséquences d'interventions techniquement compliquées tout autant que chargées d'affect.

En effet, outre les dimensions techniques et économiques, agir sur la ville existante relève également des dimensions historiques, sociales, voire même psychologiques qu'il est indispensable d'intégrer à la réflexion pour formuler un véritable processus de mutation qualitative. Par ailleurs, la recherche de formes de partenariat coordonné avec l'acteur privé serait d'un apport bénéfique pour mobiliser les moyens et d'optimiser les efforts et les capitaux nécessaires à cette mutation. Face à la diversité des territoires à renouveler, des échelles à articuler et des situations sociales à résoudre, les outils et compétences, jusque-là attelés au développement extensif de la ville algérienne, devront ainsi s'adapter pour assurer un accompagnement efficient de ce renouvellement urbain. Tout autant, la réussite d'un tel processus ne pourra se passer d'une participation citoyenne effective, habitants et riverains

étant directement concernés. La recherche de voies de dialogue, de concertation mais aussi d'implication pratique permettrait de trouver un consensus quant aux objectifs et déroulement d'opérations de renouvellement urbain, mais susciterait également une forte adhésion de la part des habitants par une réappropriation du" fait collectif".

Pour la ville d'Annaba, la situation s'avère tout aussi complexe. L'espace éclaté à l'urbanisation diffuse se heurte désormais à ses limites naturelles de croissance. Le foncier vient à y manquer sensiblement tandis que les terrains les plus accidentés sont en proie à la spéculation et à la convoitise des uns et des autres. Si la ville d'Annaba a connu une lente inertie de ses espaces hérités du 19ème et début 20ème siècle, pendant que sa périphérie se développait sur des centaines d'hectares, ses espaces centraux et péricentraux connaissent depuis une décennie une profonde mutation de leur structure morphologique et fonctionnelle. Ces mutations se réalisent à la faveur des choix économiques engagés en Algérie depuis les années 1990 consacrant l'initiative privée face au désengagement de l'état "providence". Ce contexte économique et social mènera à la dominance de l'action privée en matière de renouvellement urbain à Annaba; un renouvellement qui se matérialise essentiellement par un processus de démolitions-reconstructions sur le parcellaire colonial et dont le principal instigateur est l'acteur privé.

En effet, l'analyse de ce processus démontre que la majeure partie des opérations de démolitions-reconstructions, observées et recensées depuis le début de cette recherche au niveau des zones centrales et péricentrales à Annaba, sont la manifestation de l'initiative privée, l'action publique ne représentant qu'une infime partie de cette mutation, soit sur quatre parcelles équivalant à moins de 2000m² de surface au sol face à plus de 12 hectares que représentent les opérations réalisées par l'acteur privé. Même si cette mutation se présente sous forme sporadique d'actions ponctuelles essaimées à travers le tissu urbain, il n'en demeure pas moins que le phénomène atteint une ampleur non négligeable dans un espace aussi stratégique que la zone centrale et péricentrale de la ville d'Annaba. L'ampleur de ce processus qui s'accélère et se diffuse à travers les tissus hérités du 19ème siècle et début du 20ème siècle nous questionne ainsi quant à la maîtrise de l'espace par les instruments d'urbanisme. Sans être illicite, mais échappant à la planification ou profitant de son laxisme, la ville se renouvèle ainsi sans être pensée ou dessinée au préalable. Mais la lecture de ces mutations sporadiques y laisse entrevoir les desseins économiques qui en ordonnent la nouvelle structuration.

En effet, ces opérations sont réalisées après transaction concluant la vente d'un bien immobilier de propriété privée à un nouvel acquéreur, ce dernier procède alors à la démolition systématique du bien, à la libération de l'assiette foncière et à la reconstruction d'une nouvelle bâtisse en toute légalité après obtention d'un permis de démolir puis d'un permis de construire. L'analyse de la localisation de ces opérations de démolition-reconstruction, à travers les tissus urbains de l'aire d'étude ciblée par cette recherche, permet d'appréhender la logique d'implantation de ces reconstructions, celle-ci privilégiant les artères importantes de l'aire d'étude et par voie de conséquence du centre-ville d'Annaba. Les gabarits adoptés après reconstructions ainsi que les nouvelles fonctions rendent également compte du principal moteur de cette mutation et qui est la recherche de rentabilité. En effet, une tendance à la densification du sol ainsi qu'à la tertiarisation des activités domine l'action de démolition-reconstruction comme en atteste les typologies de gabarits et fonctions pratiqués après reconstruction. La fonction commerciale s'y décline sous forme d'équipements, en majeure partie des centres commerciaux ou de commerces occupant les rez-de-chaussée de nouveaux immeubles d'habitation. La fonction résidentielle change également d'aspect, la maison individuelle cédant place à l'immeuble d'appartement, pour les membres d'une même famille (des nouveaux acquéreurs), ou à la promotion immobilière comme nouvelle typologie d'habitat à la conquête de la zone du centre-ville d'Annaba après avoir longtemps été reléguée aux espaces périphériques. Ruptures d'échelles, hétérogénéité des formes et matériaux déclinent la difficile cohabitation entre la ville renouvelée et la ville héritée qui se stigmatisent mutuellement.

A l'issue de cette lecture, nous pouvons conclure qu'une logique marchande semble être le principal levier de mutation produisant des greffes à la ville sédimentée, laquelle se transforme progressivement en un avatar des choix pour l'ouverture et la libéralisation du marché. La ville d'Annaba, et la ville algérienne par extension, serait-elle par conséquent devenue le lieu privilégié des opportunismes financiers où la valeur marchande semble prendre le dessus sur le vivre ensemble et à l'intérêt collectif? Certes ces mutations apportent du neuf, du plus salubre, du plus confortable, du plus moderne à la ville, mais les fonctions adoptées ainsi que la tendance à la densification mènent également à accentuer la congestion en zone centrale et à y faire proliférer davantage d'activités informelles. Cette mouvance libérale, favorisée par les choix politiques, ne devrait-elle pas conjuguer les moyens et les efforts aux visions urbanistiques prenant en compte les besoins pour une meilleure recomposition de ces espaces centraux? Finalement, dans un contexte économique ayant

favorisé cette évolution, quelle latitude ont aujourd'hui les pouvoirs publics locaux vis-à-vis de cette l'évolution?

L'analyse effectuée sur cette même aire d'étude démontre la faible proportion de marge de manœuvre à l'action publique. Même timide, celle-ci semble toutefois portée par une toute autre logique destinée à redéployer les centres de décision de la zone de l'hypercentre vers la zone péricentrale. Le principal frein à l'intérêt et à l'action de l'acteur public au niveau de cette aire semble être le statut de la propriété privée des parcelles. Cherchant à justifier les actions et voulant assoir les choix futurs pour la ville existante sur des arguments objectifs, les pouvoirs publics locaux à Annaba s'appuieront également sur les résultats du diagnostic de l'état de vulnérabilité du vieux bâti. Cette opération a concerné douze secteurs de la ville et y a révélé une part importante de bâti fortement dégradé. Certes, de nombreuses réserves peuvent être émises quant à la fiabilité de cette expertise du vieux bâti, tant du point de vue de l'exhaustivité non atteinte que celui des critères purement techniques excluant d'autres dimensions esthétiques, historiques ou sociales. Cette pièce maîtresse devra certainement être rendue davantage fiable et multidimensionnelle afin de mieux orienter les choix à retenir. Mais en dépit de ses carences, ce diagnostic révèle tout de même un état inquiétant du bâti faisant ressortir une part importante de dégradation avancée. Face à ce diagnostic alarmant, face aux légitimités économiques, techniques et structurelles qui se profilent, les décideurs seront confrontés au choix des stratégies à adopter. Il s'agira ainsi de s'interroger sur une vision de renouvellement à offrir comme alternative à ces territoires, mais celle-ci serait-t-elle celle d'un urbanisme de " *ponctualisme* " (Bohigas O., 1984) ou celui d'une action radicale ? L'enjeu sera ainsi centré sur la recherche d'un équilibre entre table rase et mutation qualitative.

L'intérêt de ce mode opératoire sur les tissus constitués serait d'en garantir l'efficience pour sa restructuration, mais surtout d'y voir, en toile de fond, l'impérative réflexion autour des choix à retenir pour une ville algérienne en devenir. Celle-ci ne devrait-elle pas être portée par un projet fédérateur et prospectif en vue d'un renouvellement spatial, lequel serait le moteur d'un renouveau social et économique, voire culturel, dans une Algérie voulant rompre avec la spirale de dévalorisation héritée des années de crise. Une stratégie ambitieuse devra ainsi être mise en oeuvre en intégrant développement économique et social dans une vision partagée entre partenaires et devant s'appuyer sur un engagement public fort. Mais au préalable de toute stratégie, c'est une philosophie dont il s'agira de définir les contours. Une foule de questions se présentent ainsi en amont de toute action sur les tissus constitués dans

une ville algérienne encore en quête d'équilibre et d'identité. '*Les hommes, les méthodes, les institutions*" (Swach P., 1998) seront la clé d'un projet urbain dont la réussite requiert un temps pour en débattre et en théoriser le sens.

Un tel débat ne saurait se soustraire à l'implication des citoyens dans la recherche d'une ville se voulant réhabilitée dans tous les sens du terme, une ville porteuse des valeurs du partage et du vivre ensemble, laquelle semble esquisser ses contours au travers des démarches citoyennes portées par des valeurs de solidarité, loin des clivages sociaux, politiques ou autres. Des initiatives citoyennes démontrent, comme par acte de résilience à l'encontre de la dévalorisation criante de leur environnement de vie, qu'une réappropriation du "fait collectif" est possible du moment que les efforts sont fédérés autour d'éléments d'identification partagés. Aussi confuse qu'elle peut paraitre, la situation de la ville algérienne vis-à-vis de ce processus de mutation peut ainsi devenir prometteuse. La ville opportuniste, aujourd'hui régie par les lois du marché et par la spéculation, pourrait ainsi porter en elle la matrice de la ville réhabilitée en conjuguant et en optimisant les efforts et les moyens pour l'intérêt collectif selon un urbanisme négocié, partagé, où les rôles entre administrateurs, acteur privé et citoyens, seraient équilibrés au lieu d'être hiérarchiques ou dominants.

Une telle démarche ne nécessiterait peut-être pas tant de créer de nouveaux outils ou de modifier les réglementations que de changer les façons de faire et les mentalités, de réorganiser les modalités de travail, de capitaliser les savoir-faire et les compétences. Pour un tel résultat, une volonté publique forte serait une condition requise, conjuguée à une implication de l'effort privé selon des objectifs préalablement déterminés pour l'intérêt collectif. Un tel partenariat restera tributaire d'une adhésion citoyenne confiante comme principal levier de réussite d'un projet conçu pour et par soi, loin des schémas dominants du tout importé. Fédérer, optimiser et concentrer les énergies, les capitaux, les idéaux autour de ce qui rassemble ne serait-il pas pour les pouvoirs publics le canal approprié pour une meilleure recomposition des territoires de la ville algérienne?

Il va sans dire qu'un développement économique devra être étroitement pensé et accordé à une telle vision future de la ville, sans quoi les actions resteraient factices. L'apport de la formation, autant universitaire que professionnelle, dans des domaines liés à la prise en charge du vieux bâti dans ses différentes facettes, sera tout aussi important autant en amont, pour la conceptualisation des idées, que pour la réalisation et l'accompagnement d'opérations de

renouvellement urbain selon ses multiples formes d'action. La sensibilisation aux questions relatives à la ville existante et ses différentes problématiques s'avère également un canal indispensable pour une réappropriation collective de ses questions ainsi que pour une implication collective et un partage des savoir-faire dans les différentes phases d'un projet de renouvellement urbain, de sa conception à sa réalisation.

Au final, cette recherche porte aussi des limites essentiellement liées à l'actualité du processus de renouvellement étudié dans la ville algérienne, celui-ci étant en cours et le peu de recul vis-à-vis de cette thématique peut restreindre quelque peu la précision dans l'état des lieux et des questionnements. Mais au même temps, cette recherche tente de donner des ébauches de pistes de réflexion pour des recherches ultérieures, susceptibles d'approfondir cet état des lieux afin de mieux orienter les choix et les décisions futurs. Ces ébauches pourraient être centrées sur trois axes principaux que sont la gentrification, les acteurs et la participation.

En effet, la question de la gentrification dans les centres des villes algériennes, à la faveur d'un renouvellement urbain, semble se présenter comme un phénomène inéluctable dont il est intéressant d'étudier les différentes dimensions. Ce phénomène peut se présenter comme l'outil indispensable pour réhabiliter le vieux bâti dans les zones centrales par l'apport des capitaux privés; mais en même temps, cela poserait la question de l'exclusion de certaines couches sociales de ces parties stratégiques de la ville et nous interrogerait, de ce fait, sur leur "droit à la ville". La recherche d'un équilibre pour un renouvellement urbain garantissant à la fois une mixité sociale et une revitalisation physique et économique des centres-villes s'avère ainsi un des enjeux cruciaux à atteindre. Pour cela, le rôle de l'état central, celui des acteurs locaux tout autant que l'acteur privé devront être élucidés de manière respectives afin d'aboutir à de nouveaux schémas d'organisation et de partenariat plus adaptés pour un renouvellement urbain efficient empreint d'équité sociale. Enfin, la question de la participation citoyenne nous semble centrale à plus d'un titre étant à notre sens le canal pouvant garantir cette efficience. Une analyse approfondie des initiatives associatives et citoyennes permettrait d'en décrypter les intentions, les outils de communication et les modes d'expression pouvant être transcrits en une matrice de réappropriation et (ré)apprentissage du dialogue, de la coordination et du partage des actions et de leurs effets pour enfin mettre les jalons d'un urbanisme négocié et partagé.

Au terme de notre travail, nous sommes conscients que cette recherche a davantage soulevé des interrogations qu'apporté des éléments de jugement. Ce travail aura eu pour objectif de dévoiler les dysfonctionnements qui accompagnent un processus de renouvellement à peine entamé de la ville algérienne. Mais il aura aussi et surtout l'ambition de se projeter dans une vision plus optimiste que fataliste, tentant de mettre en évidence ce qui distingue la ville et la société algérienne en ce qu'elle a d'hybride comme point de départ pour débattre et penser la ville de demain. Cet état hybride, qui peut sembler à priori un handicap à surmonter, pourrait devenir une qualité à dévoiler, à estimer, à accepter comme atout et à valoriser pour la résilience de la société algérienne à travers la requalification de ses territoires composites. Ainsi, penser le renouvellement de cette ville hybride pourrait, à notre sens, devenir le levier fédérateur pour un renouveau social et économique puisant dans les énergies intrinsèques et réinventant les valeurs du partage.

BIBLIOGRAPHIE

AILLERET R., 2012, *Le choix de la ville, l'urbanisme au service d'une ville partagée et créative*, éd. L'Harmattan, Paris.

AMBROSINO C., SADOUX S., 2006, "Concilier privatisme et retour de la planification stratégique. L'exemple du projet de requalification de la péninsule de Greenwich, Londres." *Géocarrefour* [en ligne], Vol. 81/2 2006, mis en ligne le 08 juin 2007, consulté le 05 juillet 2014. URL: http://geocarrefour.revues.org/1881; DOI: 10.4000/geocarrefour.1881.

ANDRES L., 2006, " Temps de veille de la friche urbaine et diversité des processus d'appropriation : La Belle de Mai (Marseille) et le Flon (Lausanne) ", *Géocarrefour*, VOL 82, 2/2006, pp. 159-166.

ANDRES L., 2008, " Les friches : chancres, témoins, ressources et laboratoires ? Retour sur la richesse d'espaces in et hors paysage », in Actes du colloque *Transtopie* « Friches-paysages : quels espaces ? ", Décembre 2008, Laboratoire Transtopie, Ecole supérieure d'art et de design de Reims, éd. Ville de Reims, ESAD de Reims.

ANDRES, L., BOCHET B., 2007, " La mutabilité à l'épreuve de la durabilité ou comment lire la réutilisation des territoires urbains délaissés sous couvert de la ville durable ", in Colloque de l'ASRDLF, " Dynamiques territoriales, débats et enjeux entre différentes approches disciplinaires ", Grenoble, 11, 12,13 juillet 2007.

ANOUCHE K., 2002, "Les enjeux d'un projet de métropole internationale dans une ville en crise : le cas d'Alger", in *Villes et projets urbains en Méditerranée* [en ligne], Presses Universitaire François Rabelais, Tours, p.90-110.

ASCHER F., 1991, "Projet public et réalisations privées, le renouveau de la planification des villes", *Annales de la recherche urbaine*, n°51, Juillet 1991, p.5-15.

ASCHER F., 1995, *Métapolis ou l'avenir des villes*, éd.Odile Jacob, Paris.

ASCHER F., 2001, *les nouveaux principes de l'urbanisme,* éd.de L'Aube, Paris.

ASCHER F., 2008, *les nouveaux compromis urbains, lexique de la ville plurielle*, éd.de l'Aube, Paris.

AVELINE N., 2003, "L'expérience particulière du japon en matière de renouvellement urbain ", *Droit et ville*, n°22/2003, p.59-67.

BAILLY A., 1981, *Géographie du bien-être*, PUF, Paris.

BARATTUCI C., 2006, *Urbanisations dispersées, interprétations/actions, France et Italie, 1950-2000*, Presses universitaires de Rennes.

BAUDOUI R., 1997, " Imaginaire culturel et représentation des processus de reconstructions en Europe après 1945 ", in BARJOT D., BAUDOUI R., VOLDMAN D., (s/dir.), 1996, *Les villes reconstruites en Europe (1945-1994)*,éd. Complexe, Bruxelles, p.309-321.

BAUDOUIN J., MASBOUNGI A., 2007, "Barcelone : difficile d'être un modèle ", *Traits Urbains*, n°17, sept. 2007, p.12-26.

BEAUJEU-GARNIER J, 1983, *Les espaces périurbains*, *Cahiers du Crpif*, n°3, p.7-8.

BERGEL P., 2002, "Quand la ville se refait. Renouvellement urbain et grandes emprises foncières. Etude de cas en France Métropolitaine et dans deux grandes agglomérations de province : Caen et Angers", Thèse de Doctorat, Université de Caen-Basse Normandie.

BERGER, M., FRUIT J-P., PLET F., ROBIC, M-C., 1980," Rurbanisation et analyse des espaces ruraux périurbains ", *Espace géographique*, n°4, p.303-313.

BOCHET B., 2007, "Débat ville étalée-ville compacte : la réponse des projets Lausannois ", *Revue économique et sociale*, Lausanne, 4, p.95-108

BOHIGAS O., 1984, "Cent projets concrets pour transformer Barcelone ", *Techniques et Architecture*, n°351, Déc.1983-Jan.1984, p.123-129.

BOHIGAS O., 1993, *Barcelona, espacio publico*, Adjuntament de Barcelone.

BONILLA M., 1997, " Ville et architecture : dernières nouvelles de Barcelone", *Revue de géographie de Lyon*. Vol. 72 n°2, p. 93-101.

BONNEVILLE M., 2004, " Les ambiguïtés du renouvellement urbain, effet d'annonce, continuité ou rupture", *Les Annales de la Recherche Urbaine,* " Renouvellements urbains ", n°97, p.7-16.

BORIE A., PINON P., 2010, *Istanbul, portrait de ville*, éd. Cité de l'architecture et du patrimoine.

BORJA J., 2003, " Barcelone ou les effets pervers de la réussite ", *Urbanisme*, Juillet-Août 2003, n°331, p. 23-24.

BOUFENARA K., 2011, *Le génie militaire français et production des villes coloniales Annaba et Constantine*, éditions universitaires européennes.

BOUMAZA Z., 2003, "Annaba: libéralisation du marché et dualité publique privée", *Villes en parallèle*, n° 36-37, déc. 2003, p.176-195.

BROGGI A, 2010, "Des méthodes pour assurer la qualité urbaine", in MASBOUNGI A. (s/dir.), *Barcelone la ville innovante*, éd. Le Moniteur, Paris, p.131-133.

BROGGI A., 2007, "Le projet 22@ Barcelona : mutation urbaine d'un espace industriel ou creuset d'innovations ? ", *Cahiers de l'IAURIF*, n° 146, Mars 2007, p.119-125.

BRUNFAUT V., 2004, " La ville diffuse ", in DECLEVE B., HIBO D. (coord.), *Développement territorial et mutations culturelles*, UCL Presses universitaires de Louvain, p.117-122.

BULLE S., 2001, " les villes Palestiniennes entre passé colonial et avenir incertain ", *Les Annales de la Recherche Urbaine,* N°91, p.83-91.

BUSQUETS J., 2010, "Nouvelles centralités : un concept toujours fécond", in MASBOUNGI A., (S/dir.), *Barcelone, la ville innovante,* éd. Le Moniteur, Paris, p. 56-61.

CAMUS A., 1950, *L'homme révolté*, éd. Gallimard, Paris.

CANDELIER-CABON M., MONTABONE B., 2009, "Istanbul, une internationalisation forcée?", *EchoGéo* [En ligne], Sur le Vif, mis en le 02 décembre 2009, consulté le 27 juillet 2014. URL : http://echogeo.revues.org/11523 ; DOI : 10.4000/echogeo.11523.

CASANOVAS M., 2006, " Barcelone (1979-2004), Monumentalité et renouveau de la voie publique", *Urbanisme* n°346, janvier février. 2006, p.56-58

CASTRO R., DENISSOF S., 2005, *[Re] Modeler, métamorphoser*, éd. Le Moniteur, Paris.

CATTAN Nadine, BERROIR Sandrine, 2006, « Les représentations de l'étalement urbain en Europe : essai d'interprétation » in BERQUE A., BONNIN PH., GHORRA-GOBIN C., *La ville insoutenable,* ed. Belin, Paris, p.87-96.

CATTEDRA R., 2010, "Chapitre I. Les grands projets urbains à la conquête des périphéries ", *Les Cahiers d'EMAM* [En ligne], 19 | 2010, mis en ligne le 21 janvier 2012, consulté le 02 décembre 2014. URL : http://emam.revues.org/114.

CERDA, I. 1979, *Théorie générale de l'urbanisation*, éd. Du Seuil, Paris.

CERDA, I. 2005 (réédition), *Théorie générale de l'urbanisation*, éd. de l'Imprimeur, Besançon.

CERVELLATI P.L, SCANNAVINI R., DE ANGELIS D., 1981, *La nouvelle culture urbaine, Bologne face à son patrimoine,* éd. du Seuil, Paris.

CHALINE C., 1993, "Réflexion sur la reconquête des Waterfronts en Grande Bretagne", *Norois* n°160, Octobre-Décembre 1993, p. 589-599.

CHALINE, C., 1999, *La régénération urbaine*, que-sais-je, PUF, Paris.

CHALLAS Yves, 2000, *L'invention de villes*, éd.Anthropos, Paris.

CHAMBART de LAUWE P.H., 1982, *La fin des villes, mythe ou réalité*, éd. Calmann-Lévy, Paris.

CHASLIN F., 1998, " Travail dans l'inachevé ", *Projet urbain* n°17, décembre, 1998, p.7.

CHASSAIGNE P., 1999, "Une ville dans la ville? Londres et son port à l'époque victorienne", in PONTET J. (dir.), 1999, *Des hommes et des pouvoirs dans la ville, XIV-XXe siècles*, CESURB-Histoire, Université Michel Montaigne, Bordeaux 3.

CHAUVEL B., 2011, " 'Retour' et 'reconquête' de la péninsule historique : discours et usages distinctifs autour du patrimoine de Fener et Çarşamba ", *EchoGéo* [Online], 16 | 2011, Online since 04 July 2011, connection on 12 October 2015. URL : http://echogeo.revues.org/12463 ; DOI : 10.4000/echogeo.12463.

CHIVALON Ch., 1999, "La géographie britannique et ses diagnostics sur l'époque postmoderne", *Cahiers de géographie du Québec*, vol.43, n°118, p.97-119.

CHOAY F., 1965, *Urbanisme, utopies et réalités, une anthologie*, éd. du Seuil, Paris.

CHOAY F., 1994, " le règne de l'urbain et la mort de la ville ", in BERTHIER J., GUICHEUX A. (dir.), 1994, *La ville, art et architecture en Europe 1870, 1993*, éd. Georges Pompidou, p.26-35.

CHOAY F., 1996 a, *L'allégorie du patrimoine*, éd. du Seuil, Paris.

CHOAY F., 1996 b, "De la Démolition ", FORTIER B. (s/dir.), *Métamorphoses parisiennes*, éd. Pavillon de l'arsenal, Paris, p.11-28.

CHOAY F., 1998, "Une mutation à l'œuvre", in BURDESE et al. (dir.), *De la ville à la mégapole: essor ou déclin des villes au XXIe siècle*, Ministère de l'équipement, des transports et du logement, DRAST, dossier Technique, Territoires et Sociétés n° 35, Paris, p.43-50.

CHOAY F., MERLIN P., 1998, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, éd. PUF, Paris.

CIANCHETTA A., 2004, " Régénération urbaine à Barcelone : comment convertir les poubelles de la ville en aire de centralité ", *D'Architecture*, n°139, Août-Sept. 2004, p.60-62.

COLOMB C., 2006, "Le new labour et le discours de la "Renaissance Urbaine" au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques"? *Sociétés Contemporaines*, n° 63, p. 15-37.

CONESA A., 2012, " Accessibilités et discontinuités spatio-temporelles multiscalaires en Nord-Pas-de-Calais. Une région carrefour au territoire fragmenté ? ", *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement* [En ligne], 16 | 2012, mis en ligne le 04 janvier 2014, consulté le 27 avril 2014. URL : http://tem.revues.org/1867.

COTE M., CAMPS G., 1988, "Annaba", *Encyclopédie berbère, 5. Anacutas – Anti-Atlas*, Aix-en-Provence, Edisud, p.674-685.

COTE M., 1993, *L'Algérie ou l'espace retourné,* Flammarion, Paris.

COTE M., 1994, "Constantine", *Encyclopédie berbère*, 14/ Conseil-Danse, Aix-en-Provence, Edisud, p.2069-2081.

COTE, M. 2001, "Nouvelles territorialités en Algérie", in: MAHIOU A., HENRY J-R. (s/dir.), *Où va l'Algérie ?,* Aix en Provence, Institut de recherches et d'études sur le monde arabe et musulman, [en ligne : consulté le 27 décembre 2014, <http://books.openedition.org/iremam/413>. ISBN: 9782811135393.

COZIC J-Y., 1994, " Deuil d'une ville détruite, approche psychologique ", in *Villes reconstruites du dessein au destin,* Actes du deuxième colloque international des villes reconstruites, V1-2, Présentation de Patrick Dieudonné, ed. L'Harmattan, Paris, p.76-82.

CUNY.C, 2010, "La participation des habitants à la rénovation des grands ensembles de Marzan (Berlin-Est) au début des années 1990 : un exemple de transplantation" in BECQUE M-H., SINTOMER Y. (sdir.), *La démocratie participative inachevée. Genèse, adaptations et diffusions*, co-édition Adel/ Yves Michel, p.179-196.

CYRULNIK B., DUVAL P. (s/dir.), 2006. *Psychanalyse et résilience*, éd.Odile Jacob, Paris.

DAUPHINE A., PROVITOLO D., 2007, "La résilience : un concept pour la gestion des risques", *Annales de géographie* 2 /2007 (n° 654), p. 115-125. URL : www.cairn.info/revue-annales-de-geographie-2007-2-page-115.htm DOI : 10.3917 /ag.654.0115.

DAVEZIES L., VELTZ P. (dir.), 2004, *Nord-Pas-de-Calais, 1975-2005: Le grand tournant,* La Tour d'Aigues, éd. de l'aube, Paris.

DE GEYTER X., 2002, *After-sprawl, research for the contemporary city*, Nai Publischers, Rotterdam.

DELANDE-LIU N., 2002, " Reconquérir le centre-ville de Shanghai. Sauvegarde patrimoniale et reconversion d'un parc immobilier centenaire", in HAERINGER Ph. (dir.), *La refondation mégapolitaine : une nouvelle phase de l'histoire urbaine ? Tome 1 : L'Eurasie post-communiste. Moscou, Shanghai, Hongkong*, DRAST, p.187-198.

DELHAYE G., LE PAPE L., 2004, "Les transformations économiques en Algérie ", *Journal des anthropologues* [En ligne], 9697| 2004, mis en ligne le 22 décembre 2010, consulté le 17 mars 2015. URL : http://jda.revues.org/1827.

DELORME J., 2014 "Le miracle du tigre turc, mythe ou réalité?" *Les Échos.fr*, 10 janvier 2014.

DENIZ N., FABRE Th. (s/dir.), 2009, "Istanbul, ville monde", *La pensée de midi*, n°29.

DEVILLERS Ch., 1994, " Le projet urbain", *les mini PA*, n°2, éd. du Pavillon de l'arsenal, Paris.

DJEDOUANI RAKEM S., 2004, *Mutations urbaines et stratégies de renouvellement dans deux villes-ports méditerranéennes. Le cas de Marseille et Alger*, Thèse de Doctorat, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, Val de Marne.

DJELAL N., 2007, "Les dynamiques territoriales, débats et enjeux entre les différentes approches disciplinaires", XLIIIe colloque de l'ASRDLF, Grenoble et Chambéry, 11-12-13 juillet 2007.

DRUOT F., 2009, " Ne pas démolir, une stratégie ", *Architecture d'Aujourd'hui*, n°374, Novembre-Décembre, p. 65-74.

DUARTE P. (s/dir.), 2010, *Les démolitions dans les projets de renouvellement urbain, représentations, légitimités et traductions*, L'Harmattan, Paris.

DUBOIS-TAINE G., CHALLAS Y. (s/dir.), 1997, *La ville émergente*, éd.de l'Aube, Paris.

DUFAY S., 2001, "La planification urbaine et les politiques de régénération urbaine. Le schéma directeur de Lille-Métropole et la ville renouvelée", in ROBERT J., THUMERELLE P.J., *Renouveler la ville : les enjeux de la régénération urbaine*, Colloque des 16 et 17 Mars 2000, Villeneuve d'Ascq, Freville, p.175-190.

DUPLAY C. & M., 1984, *Méthode illustrée de la création architecturale*, Dunod, Paris.

DUSAPAIN & LECLERC, 2004, *Villes effectives, villes affectives*, éd. Jean-Michel Place, Paris.

ESCUDIÉ E., 2008, "Régénération urbaine de la ville de Roubaix, par le renforcement de la centralité", POPSU-Lille, Rapport final, 2008, p.32-42.

ESTIENNE I. LORTHIOIS E., NEFF K., 2008, "EuraTechnologies et les rives de la Haute Deûle: genèse d'un projet urbain", POPUS-Lille, rapport final, p.4-31.

ESTIENNE I., ESCUDIÉ E., 2008, "Euralille", POPSU-Lille, Rapport final, tome 3, p.4-23.

ESTIENNE I., GREGORIS M-Th., 2008, "Dynamiques culturelles, métropolisation et renouvellement urbain dans la métropole lilloise", extrait du thème 3: La culture comme levier de mutation urbaine, POPSU-Lille, rapport final, Tome 1, p.71-96.

ESTIENNE I., GREGORIS M-Th., 2008, "Dynamiques culturelles, métropolisation et renouvellement urbain dans la métropole lilloise", extrait du thème 3: La culture comme levier de mutation urbaine, POPSU-Lille, rapport final, Tome 1, p.71-96.

FLEURY A., 2010, "Une politique de grands projets au service d'une ambition métropolitaine. Istanbul: de la mégapole à la métropole mondiale", *Géoconfluences*, publié le 05 novembre 2010, consulté le 31 juillet 2014. URL: http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/typespace/urb1/MetropScient9.htm.

FORTIER B., 1994, *L'amour des villes*, Mardaga, Liège.

FORTIER B., 1997, " La ville ouverte, généalogie d'un projet", in DUBOIS-TAINE G., CHALLAS Y. (s/dir.), 1997, *La ville émergente*, éd.de l'Aube, Paris, p.147-152.

FOUCHIER V., 1995, "La densification : une comparaison internationale entre politiques contrastées", *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 67, p. 33-44.

FREROT O. (S/dir.), 2008, *Emscher Park, l'IBA Emscher Park, une démarche innovante de réhabilitation industrielle et urbaine*, L'Agence d'Urbanisme pour le Développement de l'Agglomération Lyonnaise.

GAFFAREL P., 1888, *Conquête de l'Algérie jusqu'à la prise de* Constantine, ed. Librairie de Firmin-Didot et Cie, Paris.

GANGNEUX M-C., 1975, " Bologne, la riposte d'un urbanisme démocratique ", *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n°180, Juillet-Aout 1975, p.44-45.

GANSER K, 2000, "La philosophie et la démarche de l'IBA", *Projet urbain* n° 21, p. 4-7.

GIOVANNONI G. 1931, *Vecchie citta ed edilizia nuova*. Rome, UTET Liberia. Traduction pour l'édition française de 1998 : MANDOSIO J.-M., PETIT A. TANDILLE C., *L'urbanisme face aux villes anciennes*. éd. Du Seuil, Paris.

GODEFROY G., 2008, "Construire un pôle d'excellence métropolitain sur le territoire des friches industrielles", POPSU-Lille, Rapport final, tome 2, p.174-189.

GOTLIEB C., 1998, *Architecture et projet urbain en Espagne*, ed. de la DGUHC, Paris;

GOTLIEB C., 2001, " Barcelone réaménage ses confins à l'horizon 2004 ", *Diagonal*, n°151, p.10-15.

GRAS P., 2009, " DE L'IBA Emscher Park à Essen, 2010 : l'étonnante renaissance de le Ruhr ", *Urbanisme*, N°363, p.41-42.

GRAVARI BARBAS M., VESCHAMBRE V., 2005, "S'inscrire dans le temps et s'approprier l'espace : enjeux de pérennisation d'un événement éphémère. Le cas du festival de la BD à Angoulême", *Les Annales de géographie*, p.285-306.

GRAVARI-BARBAS M., JACQUOT S., 2007, "L'événement, outil de légitimation de projets urbains : l'instrumentalisation des espaces et des temporalités événementiels à Lille et Gênes", *Géocarrefour* [En ligne], Vol. 82/3 | 2007, mis en ligne le 01 octobre 2010, Consulté le 26 mars 2012. URL : http://geocarrefour.revues.org/2217.

GRAVARI-BARBAS M., 2008, " La reconstruction après la seconde guerre mondiale, état de la question ", in HERIN H (s/dir.), 2008, *De la ville perdue à la ville retrouvée, la ville en devenir*, Caen, PUC, p.13-23.

GROSJEAN Béatrice, 2010, *Urbanisation sans urbanisme, une histoire de la ville diffuse*, Mardaga, Liège.

GRUMBACH A., 1992, " La ville comme un collage " in « Prague, avenir d'une ville historique capitale », éd.de l'Aube, Paris, p.229-235.

GRUMBACH A., 1994, " La dialectique des contraintes ou comment se fait la ville » in Publication « Le Débat », n°80, ed. Gallimard, Mai août 1994, p.174-145.

GRUMBACH A., 1997, "L'inachèvement perpétuel" in "Territoire, Aménagement-Déménagements", *Les mini PA*, Conférences 1997, éd. du Pavillon de l'Arsenal, n°26, p.36.61.

GRUMBACH A., 1998 a, "La ville, processus et langage", *Projet urbain*, n°15, Décembre 1998, p.4-6.

GRUMBACH A. 1998 b, "Relier, articuler le déjà-là, articulation entre la mémoire et le futur ", *Projet urbain*, n°15, Décembre 1998, p.18-23.

GUICHARD F., 1995, "Essai de stratification, ou les âges de Babel", in CHARRIE J-P. (s/dir.), *Villes en projet(s),* Actes du colloque de 1995. Ed. MSH d'Aquitaine, 1996, p.27-36.

GUICHARD-ANGUIS S., 1997, "Ville japonaise, ville en permanente reconstruction", in BARJOT D., BAUDOUI R., VOLDMAN D., *Les reconstructions en Europe (1945-1994),* éd.Complexe, Bruxelles, p.289-300.

GUICHEUX A. (dir.), 1993, *La ville, art et architecture en Europe 1870*, éd. Georges Pompidou, Paris.

HACHE A., 2005, " Barcelone : Projets Urbains globaux et revendications territoriales ", *Socio-anthropologie* [En ligne], N°16 | 2005, mis en ligne le 24 novembre 2006, Consulté le 17 octobre 2011. URL : http://socio-anthropologie.revues.org/index433.html.

HAËNTJENS J., 2010, *Urbatopies, ces villes qui inventent l'urbanisme du XXIème siècle,* éd.de l'Aube, Paris.

HANISCH R., 2006 " Un développement illimité ? Le plan d'Otto Wagner pour Vienne, 1892-1911", in Descats S., Morin E., Siret D., *La ville durable au risque de l'histoire*, éd. de l'ENSAPL, p.163-179.

HARVEY D., 1978, " The urban process under capitalism, a framework for analysis", *International journal of urban and regional research*, 2, n°4, p.110-131.

HARVEY D., SCOTT A., 1988, " La pratique humaine : théorie et spécificité empirique dans le passage du fordisme à l'accumulation flexible", *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 32, n°87, p.291-301.

HAUMONT B., 1994, " Récits et palimpsestes, configurations et savoirs professionnels", in *Villes reconstruites du dessein au destin* , Actes du deuxième colloque international des villes reconstruites, V1-2, Présentation de Patrick Dieudonné, éd. L'Harmattan, 1994, p.361.366.

HENRI G., 1992, *Barcelone, dix années d'urbanisme, la renaissance d'une ville*, éd. Le Moniteur, Paris.

HERIN H. « Gernika, 2008, "Pays basque espagnol, ville martyre, ville reconstruite, ville emblématique", in HERIN H (s/dir.), *De la ville perdue à la ville retrouvée, la ville en devenir*, Caen, PUC, 2008, p.229-252.

HOLLING C. S., 1973, "Resilience and stability of ecological systems", *Annual Review of Ecology and Systematics*, n°4, p.1-23.

HOYET J-M., 1997, "Territoires en mutation, reconversion industrielle dans le Ruhr, IBA Emscher Park, Allemagne", *Techniques et Architecture*, n°432, juillet 1997, p.30-31

INDOVINA F., 1990, *La città diffusa*, DAEST, Venise.

INGALLINA P., 1993, *les politiques de réhabilitation et de reconquête des milieux intra-urbains. Le « recupero » en Italie*, la réhabilitation en France. Thèse de doctorat, Paris I. 3vol.

INGALLINA P., 2010, *Le projet urbain*, que sais-je, PUF Paris, 4ème édition.

JAILLET M-C., 2003, "Renouvellement urbain et transformations sociales : une vieille histoire", *Droit et ville*, n°55, PUCA, p.27-40.

JANIN C., ANDRES L., 2008, " Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires? ", *Annales de géographie*, 2008/5 n° 663, p.62-81. DOI : 10.3917/ag.663.0062.

JENKS M., BURTON E., WILLIAMS K., 1996, *The Compact City: a sustainable urban form?* Oxford, E & FN Spon.

KEBIR B., 2005, "Le rôle des villes satellites d'El Bouni, El Hadjar et Sidi Amar dans l'équilibre de l'espace urbain d'Annaba", in ZEGHICHE A., HÉRIN R. (s/dir.), 2005, *Dynamiques des territoires et des sociétés*, Presses universitaires de Caen, p.95-104.

KEBIR B., ZEGHICHE A., 2014, "Le renouvellement urbain à Annaba, une alternative à l'étalement urbain?", in BOUKHEMIS K., CARO P., HÉRIN R., ZEGHICHE A (s/dir.), *D'Algérie et d'ailleurs, lectures croisées sur la ville d'aujourd'hui et de demain*, Université de Caen/ MRSH et Université d'Annaba, p.131-140.

KEBIR B., ZEGHICHE A., 2014, "Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba", *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Aménagement, Urbanisme, document 697, mis en ligne le 20 décembre 2014, http://cybergeo.revues.org/26597 ; DOI : 10.4000/cybergeo.26597.

KEBIR B., ZEGHICHE A., 2015, " La ville algérienne face à la nécessité de se renouveler, ville "opportuniste" ou ville "réhabilitée"? ", Séminaire international, "Fabriquer et habiter les villes à l'ère de la mondialisation. Les dynamiques paradoxales de l'urbanisation contemporaine". Laboratoires de Recherche "Ressources Naturelles et Aménagement" et "Architecture et Urbanisme", 20-21 avril 2015, Université Badji Mokhtar-Annaba.

KOOLHAAS R.(dir.), 2000, *Mutations*, éd.ACTAR, Barcelone.

KOOLHAAS R., MAU B., WERLEMAN H., 1998, *S, M, L, XL*, éd. Taschen.

LAMBERT G., 2012, " Paris détruit, Paris vivant ? Destructions et sauvegarde, les cycles de la ville", *Métropolitiques*, 27 janvier 2012. URL : http://www.metropolitiques.eu/ParisdetruitParisvivant.html, page consultée le 28 juin 2014.

LAURANS V., 2005, "Shanghai : l'argument du confort pour déplacer les résidents urbains", *Perspectives chinoises* [En ligne], 87 | janvier-février 2005, mis en ligne le 09 octobre 2006, consulté le 01 septembre 2014. URL : http://perspectiveschinoises.revues.org/688.

LE BLANC A., 2007, " La ville 30 ans après une catastrophe sismique : tracés, identité, renouveau L'exemple de Gémone (Italie) ", Actes du colloque international " *Pérennité urbaine, ou la ville par-delà ses métamorphoses* ", Nanterre, 15-16 mars 2007, volume 1, "Traces".

LE BLANC A., NICOLAS T., 2013, " Politiques et pratiques de la résilience ", *EchoGéo* [En ligne], 24/2013, mis en ligne le 10 juillet 2013, consulté le 05 décembre 2013. URL : http://echogeo.revues.org/13451 ; DOI : 10.4000/echogeo.13451

LE CORBUSIER, 1957, "*Charte d'Athènes*", éd.Minuit, Paris.

LE GARREC S., 2006, *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, PUCA.

LECLERCQ, F., 2008," De loin en proche", in MAUROY P., BERNARD R., CHASLIN F., *Chronique d'une métropole en mutation, 1988-2008*, Carré, Paris, p.135.

LEFEVRE P., 2008, *Voyages dans l'Europe des villes durables : exposé des premiers projets urbains remarquables réalisés dans la perspective du développement durable*. CERTU, Lyon, PUCA.

LEPONT U., 2007, *Istanbul entre ville ottomane et ville monde. La politique culturelle de la municipalité du grand Istanbul confrontée aux ambitions municipales d'internationalité*, Mémoire de Master 2, Université Paris 4.

LEROY H., 2008, *59777: Euralille*, éd. La Madeleine: Light motiv.

LIEFOOGHE C., 2012, "La flèche du temps et le système ou comment analyser la résilience d'un système", in HAMDOUCH A., DEPRET M-H et TANGUY C. (s/dir.), *La Mondialisation et résilience des territoires. Trajectoires, dynamiques d'acteurs et expériences*, Presses de l'Université du Québec, p. 21-40.

LIEFOOGHE Ch., 2012, " Lille 2004, capitale européenne de la culture ou la quête d'un nouveau modèle de développement ", *Méditerranée* [Online], 114 | 2010, en ligne depuis 01 September 2012, consulté le 08 mai 2014. URL : http://mediterranee.revues.org/4249.

LIEFOOGHE Ch., DELMER S., PREVOT M., ESTIENNE I. STACHOWSKI k., 2006, " De Villeneuve-d'Ascq Technopole à la métropole technopolitaine : espace, réseaux, gouvernance ", *Norois* [En ligne], 200 | 2006/3, mis en ligne le 11 juin 2008, consulté le 27 avril 2014. URL : http://norois.revues.org/1806 ; DOI : 10.4000/norois.1806.

LOUBIERE A (s/dir.), 2010, "Istanbul", *Urbanisme*, n°374.

LOUHI-DJEGHRI N., ZEGHICHE A., 2012, " La prospective, un outil essentiel pour agir sur le territoire. Essai d'application au centre-ville de l'agglomération d'Annaba ", *Revue Sciences Sociales et Humaines "El-Tawassol* ", n°30, Université Badji Mokhtar-Annaba, Algérie, p.79-102.

LUSSON P., GRAS P., 1994, "Pierre Mauroy: Euralille est une turbine tertiaire pour le développement de la métropole", Actes de la XVème rencontre nationale des agences

d'urbanisme. Lille, 27-30 septembre 1994, *Urbanisme*, Hors-série n°5, décembre 1994, p.16-17.

LYNCH K., 1976, *L'image de la cité*, Dunod, Paris.

LYNCH K., 1992, *Voir et planifier, l'aménagement qualitatif de l'espace*, Dunod, Paris.

MAITROT C., 1912, *Bône militaire. 44siècles de luttes du XXIVème siècle avant J.C au XXème siècle après notre ère*. éd.Imprimerie centrale A.M.Mariani, Bône.

MALATERRE-VAILLE L., 2010, " Les pôles d'excellence comme facteur de compétitivité et d'attractivité des territoires : l'exemple de la métropole lilloise", *EchoGéo* [En ligne], Sur le Vif, mis en ligne le 29 mars 2010, consulté le 17 avril 2014. URL : http://echogeo.revues.org/11798 ; DOI : 10.4000/echogeo.11798].

MANCEBO F., 2003, " Stratégies barcelonaises : reconfigurer la ville entre projets urbains partiels et urbanisme de grands événements ", in Colloque : " L'urbanisme a-t-il une responsabilité à l'égard de la société ? ", Paris.

MASBOUNGI A., MANGIN D., 2009, *Agir sur les grands territoires*, ed. Moniteur, Paris.

MATHIEU J.-P., 1991, *Dictionnaire de physique*, Masson, Paris.

MAY N., VELTZ P. LANDRIEU J., SPECTOR T. (s/dir.), 1998, *La ville éclatée*, éd.de l'Aube, Paris.

MELLAKH A., 2011, "Agenda 21 local et concertation. Entre discours et réalité. Cas de la ville d'Annaba (nord-est algérien)", Mémoire de Magister, Département d'Aménagement, Université Badji Mokhtar, Annaba, Algérie.

MELLAKH A., BOUKHEMIS A., 2013, " L'Agenda 21 local, un enjeu du développement urbain concerté. L'exemple de la ville d'Annaba (Algérie) ", Colloque " Villes, pouvoir et modes de gouvernement urbain en Tunisie et au Maghreb ", 17-18 Avril 2013, Unité de Recherche ECONURBA, Faculté des Sciences Humaines et Sociales, Université de Tunis.

MERLIN P., 2003, "Faut-il avoir peur de l'étalement urbain ? ", in LACOSTE G. (coord.), *Les apports de la recherche urbaine*, IAURIF, Paris, p.91-107.

MIAUX S., 2008, "Le piéton : acteur privilégié de l'espace public barcelonais ", *Cahiers de Géographie du Québec*, vol 52, n°146, p.175-190.

MICHON P., 2001, "L'espace public des Docklands: quand le privé fait la ville", *Géocarrefour*, vol.76 N°.1, p.31-38.

MICHON P., 2008, "Le partenariat public-privé et la régénération urbaine. L'exemple des Dockland;", *Géocarrefour*, vol 83/2, 119-128.

MOIROUX F., 2010, "La Ruhr", *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n°380, novembre-décembre, 2010, p.119-130.

MONCOMBLE F., "Démolir la cité, une ultime violence ", *Les annales de la recherche* urbaine, n°92, septembre 2002, p.41-47.

MONGEAU S., 1998, *La simplicité volontaire*, éd. Écosociété.

MONGIN O., 1995, *Vers la troisième ville ?*, éd. Hachette, Paris.

MONGIN O., 2003, " De la ville à la non-ville ", in RANCAYOLO M., LEVY J., MONGIN O., CARDINAL Ph., *De la ville et du citadin*, éd. Parenthèses, p.41-51.

MONGIN O., 2007, *La condition urbaine, la ville à l'heure de la mondialisation*, ed. du Seuil, Paris.

MONS D. (s/dir.), 2000, " Lille métropole : pour un renouvellement urbain durable", 2ème étape de la recherche, guide méthodologique", in *Programme de recherche Renouvellement urbain et environnement*, RUE 2000, PUCA, p.10-12.

MONS D., 2004 " Esthétique urbaine et métropolisation ", in DOLEZ B., PARIS D., *Métropoles en construction, territoires, politiques et processus*, éd. L'harmattan, Paris, p.115-126.

MONS D. (s/dir.), 2005, " Lille métropole : pour un développement urbain durable ", in *Programme de recherche Renouvellement urbain et environnement*, Rue 2000, PUCA, p.17.

MONS D., 2009, " Les formes de renouvellement urbain dans la ville de tradition industrielle", in PARIS D., MONS D. (s/dir.), *Lille métropole, Laboratoire du renouveau urbain*, éd. Parenthèses, pp. 126-157.

NEWMAN P.W.G., KENWORTHY J.R., 1989, "Gasoline consumption and cities: a comparison of U.S. cities with a global survey", *Journal of the American Planning Association*, 55(1), p. 24-37.

NORBERG-SCHULZ C., 1979, *Genius loci, Paysage, ambiance, architecture*, éd.Mardaga.

OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT, 1997, *La ville renouvelée dans les sites en difficulté hors Métropole, de la region Nord-Pas-De-Calais"*, Rapport de synthèse.

PANERAI P., 1987, " Les nouveaux tissus urbains et leur évolution ", in *Tissus urbains*, colloque international, Oran, 13 décembre 1987, ENAG, Alger, 1989, p.67-78.

PANERAI P., CASTEX J, DEPAULE J.C, 2004, *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, éd. Parenthèses, Marseille.

PARQUEXPO, 2011, Révision PDAU Alger.

PAQUOT Th., 1999, "Le renouvellement urbain ", *Urbanisme*, septembre-octobre 1999 n°308, p.56-57.

PARIS D., 2001, "Renouveler la ville: un enjeu de développement pour la ville industrielle", in ROBERT J., THUMERELLE P.J., *Renouveler la ville : les enjeux de la régénération urbaine*, Colloque des 16 et 17 Mars 2000, Villeneuve d'Ascq, Freville, 2001. p.8-15.

PARIS D., 2008 a, "Discours et acteurs : les ressorts de la dynamique métropolitaine", POPSU Lille, rapport final, tome 2, p.35-50.

PARIS D., 2008 b, "Aire métropolitaine et Eurométropole: la construction de nouveaux territoires de projets", in PARID D., MONS D. (s/dir.), *Lille métropole, laboratoire du renouveau urbain*, éd. Parenthèses, p.208-225.

PARIS D., LIEFOOGHE Ch., ESTIENNE I., 2008, "L'économie d'une métropole en mutation: attractivité, changements structurels et articulation à la production contemporaine", POPSU-Lille, Rapport Final, Tome 2, p.51-70.

PARIS D., STEVENS J.-F., 2000, *Lille et sa région urbaine ; la bifurcation métropolitaine*, Collection Métropoles L'Harmattan, Paris.

PEROUSE J.-F., 2007 a, "Istanbul, entre Paris et Dubaï : mise en conformité "internationale", nettoyage et résistances", in BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A., ROULEAU-BERGER L. (s/dir.), 2007, *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, La Découverte, coll. "Recherches", Paris, p. 31-62.

PEROUSE J.-F., 2007 b, "Les formes de la mondialisation en Turquie et leurs expressions socio-territoriales", in CADENE Ph. (dir.), 2007, *La mondialisation. L'intégration des pays en développement*, Paris, SEDES, pp.141-148.

PINON P., 1988, *Lire et composer l'espace public*, Ed. du STU, Paris.

PINON P., 2011, *Paris détruit. Du vandalisme architectural aux grandes opérations d'urbanisme*, Parigramme, Paris.

PIRON O., 2001, " Les méthodes du renouvellement urbain, approche systémique ", in CHARRE A. (s/dir.), 2001, *Les nouvelles conditions du projet urbain, critiques et méthodes*, Mégapole n°22, éd.Mardaga, p.67-76.

PORTZAMPARC (de) Christian, 1996, " Paris, pourquoi parler d'âge III ?", in FORTIER B. (s/dir.). *Métamorphoses Parisiennes*, éd. Pavillon de l'arsenal, Paris, p.201-217.

POS vieille ville, 2001, BET A-U-A, Annaba.

POUILLE E. 1997, " La reconstruction de Dunkerque, acteurs et institutions ", in *Le Nord de la France ? Laboratoire de la ville, trois reconstructions : Amiens, Dunkerque, Maubeuge*, Production : Espace croisé, Ecole d'Architecture de Lille et Régions du Nord, Centre des Archives du Monde du Travail, éd. Espace Croisé, Janvier 1997.

POUYANNE G, 2004, " Les avantages comparatifs de la ville compacte à l'interaction forme urbaine-mobilité. Méthodologies et premiers résultats", *Les Cahiers Scientifiques du Transport*, n°45/2004, p.49-82.

POUYANNE G., 2006, " Etalement urbain et ségrégation soio-spatiale, une revue de la littérature ", *Cahiers du GRES* (Groupement des Recherches Economiques et Sociales), cahier n° 2006-07.

PUMAIN D., PAQUOT Th., KLEINSCHMAGER R., 2006, *Dictionnaire de la ville et l'urbain*, éd.Economica.

RABHI P., 2013, *Vers la sobriété heureuse*, Actes Sud.

RADOUANE M. 2013, "Infrastructures viaires et fabrique de la ville, insertion des voies rapides en milieux urbains la rocade-Ouest, Annaba", Thèse de Doctorat, Université Badji Mokhtar, Annaba.

RAFFESTIN C., 1997, " Une société de la friche ou une société en friche", *Collage*, n°4, p.12-15.

RAHAL K., 2012, " Reconstruire la ville sur la ville. Stratégies des acteurs privés dans les tissus coloniaux. Cas d'étude : Ville d'Annaba ", Mémoire de Magister, Département d'Architecture, Université Badji Mokhtar, Annaba, Algérie.

RAHAL K., BOUKHEMIS K., 2013, "Le renouvellement du tissu urbain colonial. Décryptage des systèmes d'acteurs privés et leurs stratégies déployées. Cas de la ville d'Annaba (Algérie)", Colloque " Villes, pouvoir et modes de gouvernement urbain en Tunisie et au Maghreb ", 17-18 Avril 2013, Unité de Recherche ECONURBA, Faculté des Sciences Humaines et Sociales, Université de Tunis, Tunisie.

REGHEZZA-ZITT M., RUFAT S., DJAMENT-TRAN G., LE BLANC A., LHOMME S, 2012, "What Resilience Is Not: Uses and Abuses ", *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Environnement, Nature, Paysage, article 621, mis en ligne le 18 octobre 2012, consulté le 06 mars 2013. URL : http://cybergeo.revues.org/25554 ; DOI : 10.4000/cybergeo.25554

REICHER Ch., DAHLHEIMER A., 2008, *Exposition internationale d'architecture et d'urbanisme Emscher Park : Les projets, dix ans après*, Essen, Klartex Verlag.

RENARD V., 2008, "La ville saisie par la finance ", *Le Débat*, n° 148, p.106-117.

RIBINSCHON Ch., 2009, " Le miracle de Duisburg ", *Traits Urbains*, n°33, septembre-octobre 2009, pp35-38.

ROSSI A., 1982, *L'architecture de la ville*, éd. L'Equerre, Paris.

ROUSSEAU M., 2008, "Bringing politics back in : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des 'villes perdantes' ', *Espaces et sociétés*, No.132, p75-90.

ROUSSEL F.X, 1996, " Heurs et malheurs des villes: à la recherche de la ville renouvelée", *Hommes et Terres du Nord*, 1995-4, p.231- 237.

ROUSSEL F.X., 2003, "Penser la ville. Ville renouvelée, renouvellement urbain, une page de la mutation des villes en train de s'écrire?" in EL-HAGGAR N., PARIS D., SHAHROUR I. (s/dir.), 2003, *La ville en débat*, Paris, l'Harmattan, p.167- 181.

ROUSSEL, F.X, 2006, "De la ville secourue à la ville renouvelée", in DAVID M., DURIEZ B., LEFEBVRE R., VOIX G., 2006, *Roubaix, cinquante ans de transformations urbaine et de mutations sociales"* Presses universitaires du Septentrion, p. 111-128.

ROUX, J-M., 1983, "Un effet d'habitat individuel : la ville archipel", *Urbanisme* n°199, 1983, p.30-31.

SAFAR ZITOUN M., 2012, "État providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion publique des rentes urbaines", *Revue Tiers Monde*, n°210, avril-juin 2012, p.89-106.

SALOMON CARIN Joëlle, 2005, *La ville mal-aimée, représentation anti-urbaines et aménagement du territoire en suisse : analyses, comparaisons, évolution*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne.

SASSEN S, 1996, *La ville globale, New York, Londres, Tokyo*, Descartes et Cie, Paris.

SCHMIT B., 1988, " Entre la démolition et le droit ", *Diagonal*, N° 73, 21-22.

SECCHI B., 2004, *Première leçon d'urbanisme*, éd. Parenthèses, Marseille.

SECCHI B., 2009, *La ville du Vingtième siècle*, éd. Recherches, Paris.

SELLIER D., 1991, " Emscher Park : l'architecture réparatrice ", *Diagonal*, n° 92, p.36-38.

SIDI BOUMEDIENE R. (s/dir.), 2013, *L'urbanisme en Algérie, échec des instruments ou instruments de l'échec*, éd. Alternatives urbaines, Alger.

SIEVERTS T., 2004, *Entre-ville, une lecture de la Zwischenstadt*, éd. Parenthèses, Marseille.

SIGNOLES P., ELKADI G., SIDI BOUMEDIENE R., 1999, *L'urbain dans le monde arabe, politiques, instruments et acteurs*, CNRS éditions, Paris.

SITTE C., 1980, *L'art de bâtir les villes. L'urbanisme selon ses fondements artistique*, éd. de l'équerre.

SODUPE M., 2007, " Un nouveau front de mer pour Barcelone : le projet Besós-Forum ", in *Cahiers de l'IAURIF*, n° 146, Mars 2007, p.119-125.

SOKOLLOF B., 1999, *Barcelone ou comment refaire une ville*, Presses universitaires de Montréal.

SOLA-MARALES (de) I., 1996, "Les enjeux d'une métropole ", *Techniques et Architecture*, n° 426, p.46-47.

SOUAMI T., 2001, " Algérie, la naissance difficile d'un marché des terrains à bâtir ", *Études foncières*, n°89, 36-40.

SOULIER H., 2004, " La friche urbaine des années 80 : Déchet ou ressource ? ", Actes du séminaire "*Etapes de recherches en paysages* ", n°6, Ecole nationale supérieure du paysages, Versailles, p.30-38.

STATHOPOULOS M., 2011, " Qu'est-ce que la résilience urbaine", *Urbanisme*, n°381 Nov-Déc 2011. p.90.

SWACH P., 1998, " Barcelone, la deuxième renaissance ", *Projet Urbain*, n° 14, p.2.

TALAHITE F., 2010, "Réformes et transformation économiques en Algérie", *Economies and finances*, Université Paris-Nord, Paris XIII, http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00684329] universitaires François Rabelais, 2002 (généré le 29 décembre 2014). Disponible sur Internet : <http://books.openedition.org/pufr/286>. ISBN : 9782869063266.

THIERY V., 2005, "Du coton au carton, changement de production pour la filature Motte-Bossut. Le centre des archives du monde du travail, un défi architectural relevé par l'architecte Alain Sarfati", in *Livraisons d'histoire de l'architecture*, n°10, 2ème semestre 2005, p.105-120.

TIANO C., 2010, " Quelles valeurs pour revaloriser les territoires urbains ? ",*Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Débats, Les valeurs de la ville, mis en ligne le 03 mai 2010, consulté le 06 avril 2014. URL : http://cybergeo.revues.org/23091 ; DOI : 10.4000/cybergeo.23091

TRACHE S.M., 2010, "Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise", Thèse de doctorat, Université d'Oran.

VANDEWYNKCELE M., 2002, "L'Alma-Gare (Roubaix): L'Alma, symbole des luttes urbaines", *Territoires*, n°431, CAH2, p.20-22.

VERAN C., 2007, "Reconversion, valoriser les traces d'une industrie passée ", *Le Moniteur*, n° 5394, 13 Avril 2007, p. 56-59.

VERMANDEL F., 1995, "La ville en projet. Euralille: stratégies, méthodes, conception", in *Euralille, poser, exposer*, Exposition Lille-Euralille, Lille, éd. Espace croisé, p.12-37.

VERMANDEL F., 2008, "Euralille 2: contexte, enjeux, innovation, programmes, et formes urbaines." POPSU-Lille, rapport Final, Tome 2, p.134-150.

VESCHAMBRE V., 2008, *Traces et mémoires urbaines, enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Presses Universitaires de Rennes.

VEUVE L., 2008, " Barcelone, les enseignements d'un laboratoire urbain ", *Tracés* n°20, 22 octobre 2008, p.6-15.

VIGANO P., 2013, "La ville est une ressource renouvelable", *Le Moniteur*, n°5742, 13 décembre 2013, p. 46-51.

VIGNY A., SGARD J., 1995, *Paysagiste et urbaniste*, Mardaga, Liège.

VITTU E., 2012, "La " réhabilitation en douceur " à Berlin : une place pour tous?", *Métropolitiques*, 19 septembre 2012. URL : http://www.metropolitiques.eu/Larehabilitation-en-douceur-a.html

WEBER M., 1996, *L'urbain sans lieu ni bornes*, éd.de l'Aube, Paris.

ANNEXE

El Watan.com
LE QUOTIDIEN INDÉPENDANT

le 10/06/2008 | 13:12
Tlemcen
O. El. Bachir

Vieux bâti : Rénover ou démolir

La commune de Ghazaouet, à l'instar d'anciennes villes, «dispose» de vieilles bâtisses datant de l'ère coloniale et représentant aujourd'hui un réel danger pour la population. Et c'est dans un contexte bien précis que les autorités locales de la daïra semblent décidées à s'investir dans la prise en charge du dossier épineux du vieux bâti, ces bâtisses en ruines abandonnées, notamment dans le centre-ville, qui défigurent le visage de la cité et offrent aux visiteurs un paysage hideux. Les propriétaires de ces «ruines» ont été sommés de procéder à la démolition ou à la rénovation de ces vielles et lugubres bâtisses avant que l'Etat ne procède à l'expropriation pour la réalisation d'infrastructures d'intérêt public. L'opération d'expropriation a déjà été entamée. Une vieille maison vétuste, abandonnée par ses propriétaires, sera transformée en un jardin d'enfants. On a appris également que les occupants d'anciennes bâtisses seraient relogés conformément à la loi.

El Watan.com
LE QUOTIDIEN INDÉPENDANT •

le 27/06/2011 | 1:00
Dossier
Fella Midjek

Vieux bâti : des quartiers seront démolis

Selon Houria Meddahi, directrice de l'urbanisme au ministère de l'Habitat, « des études ont été lancées pour réhabiliter le vieux bâti qui a une valeur architecturale datant de l'ère coloniale dominant dans les grandes villes comme Alger, Oran, Annaba et Constantine».

Ajoutant que «ce vieux bâti a été classé en trois catégories, dont celui faiblement touché, celui nécessitant une réhabilitation moyenne, revoir la plomberie, l'étanchéité, les façades et enfin celui qui est atteint et souffre de dégradations importantes et des pathologies sur le plan des structures pour lequel il faut une intervention lourde ».
Elle dira : «Quand elle est faisable on la fait sinon on démolit. Certains quartiers seront démolis et c'est une opportunité pour récupérer le foncier dont la valeur est importante .»
Selon les études, «à la place, on va injecter des équipements qui vont revitaliser les fonctions urbaines ou construire une infrastructure ou un jardin ou une place publics.
C'est le concept de la régénération urbaine », note-t-elle.

El Watan.com
LE QUOTIDIEN INDÉPENDANT •

le 21/02/2007 | 19:01
Alger
Nadir Iddir

Démolition d'immeubles à Hussein Dey

Des démolitions seront engagées, ce jeudi, par les services de la wilaya déléguée de Hussein Dey dans le cadre du projet du métro d'Alger. Les familles habitant le site seront destinées vers le site des Bananiers.

En plus des locaux situés autour de l'immeuble de Carrefour, ces opérations toucheront les immeubles 17, 21, 37, 17 et le 9 situés à la rue des Fusillés. «Chaque immeuble renferme plusieurs familles qui se sont agrandies avec le temps», assurent les familles. Ceux qui ne sont pas concernés s'emportent contre la décision de les exclure de la liste des bénéficiaires alors que l'Entreprise du métro d'Alger les a recensés en tant qu'habitants du site en question. Saïd Maharbi est l'un deux. Ayant bénéficié d'un désistement de la part de son père, il habite l'immeuble 17. Le wali délégué de Hussein Dey, ayant visité avant-hier le site, l'aurait informé qu'il ne bénéficiera pas d'un logement. Les services de la wilaya délégué de Hussein Dey, contactés pour plus d'informations, était aux abonnés absents.

El Watan.com
LE QUOTIDIEN INDÉPENDANT -

le 27/05/2010 | 21:09
Oran
B. M. A.

Vieux bâti : 150 immeubles désaffectés seront démolis



Pas moins de 150 immeubles désaffectés seront concernés par les démolitions d'ici la fin du premier trimestre 2011, apprend-on de sources proches de la commission de daïra chargée du relogement. Il s'agit de tous les immeubles dont les occupants ont fait l'objet d'un relogement depuis les premières opérations de 2008. Nos sources indiquent que ces démolitions se feront par tranches et par quartiers. D'ores et déjà, nos interlocuteurs signalent qu'une fiche technique pour la démolition d'une quarantaine d'immeubles, vidés de leurs occupants, vient d'être déposée par les services de la commune auprès de la wilaya d'Oran. Il s'agit, selon les mêmes sources, d'une première tranche de l'opération qui intervient à l'issue du relogement de plus de 600 familles. Selon la fiche technique, le coup de l'opération de démolition avoisine les 3 milliards de centimes. «Une fois la fiche technique approuvée et les crédits alloués, nous entamerons l'opération de démolition de la première tranche, soit avant la fin de cet été» assure notre source. La décision de démolition, décidée par la commission, vise à éviter à d'autres familles de squatter les lieux, à récupérer un maximum d'assiettes foncières et, enfin, à débarrasser la ville des immeubles qui défigurent son visage urbanistique. La même source a tenu toutefois à préciser que les immeubles concernés par la démolition ont été répartis en deux catégories. Pour la première catégorie, il s'agit d'immeubles très dégradés et qui menacent ruine. Ces immeubles seront complètement éradiqués et les terrains récupérés pour la réalisation d'équipements structurants. La seconde catégorie concerne les immeubles dont les façades, présentant un cachet architectural historique et qui doivent être préservées. Pour ces immeubles, notre source indique que les démolitions se feront de l'intérieur et la façade sera maintenue. Le programme de relogement des familles vivant dans des habitations vétustes et des immeubles menaçant ruine se poursuivra au cours de cette année pour toucher quelque 1000 bénéficiaires. Plus de 600 familles ont été relogées depuis le début de l'année, dans de nouveaux logements à Haï El Yasmine et Haï Ennour, au titre du même programme qui a permis, ces dernières années, le relogement de quelque 4.000 familles des Planteurs.

El Watan.com
LE QUOTIDIEN INDÉPENDANT

le 09/05/2011 | 1:00
Alger

Immeubles de Belouizdad : Espaces dégagés après démolition

Plusieurs espaces ont été dégagés après la démolition des habitations dans la commune de Belouizdad.

Avant janvier, 3 immeubles ont été démolis et les espaces dégagés accueillent, des détritus de certains particuliers, comme le cas du cinéma le Musset (appartenant à l'APC de Sidi M'Hamed). Certains espaces de la commune servent de parkings et d'autres accueillent des baraquements. Le P/APC, M. Aggoun, nous a affirmé que les espaces seront clôturés et serviront dans l'avenir mais que la destination de ces parcelles n'est pas encore connue. Le recensement fait par les services techniques de l'APC fait état de 120 bâtiments devant être démolis, nous a affirmé le P/APC, lors d'un ancien entretien à El Watan.

«Les occupants de 88 immeubles de la commune ont été recensés, leurs dossiers se trouvent au niveau de la wilaya déléguée. Les opérations de relogement interviendront en temps opportun», a relevé M. Aggoun qui assure que certaines bâtisses ont été démolies avant janvier 2011.En tout état de cause, la situation est telle qu'il serait plus adéquat de consacrer ces espaces pour la construction d'édifices à caractère utilitaire, au lieu de servir d'aires de jeux et de parkings exploités de manière anarchique. Aussi, l'homogénéité urbaine se retrouve, par ces fragments de l'agglomération inexploités, totalement irrégulière, qu'il convient d'exploiter pour redonner à la ville un semblant d'ordre.

El Watan.com
LE QUOTIDIEN INDÉPENDANT •

le 13.10.11 | 01h00
Alger
Kamel H.

Réhabilitation du centre de Bouzaréah : 32 vieilles bâtisses bientôt démolies

Les autorités locales, sur instruction de responsables de la wilaya d'Alger, ont décidé, dans le cadre du projet de la réhabilitation du centre de la commune de Bouzaréah, de démolir quelque 32 vieilles bâtisses qui menacent ruine.

Les autorités locales comptent réaliser à leur emplacement des immeubles construits selon les normes.

Le projet a été décidé par la direction de l'urbanisme de la wilaya d'Alger en vue de «redorer le blason» du centre-ville de Bouzaréah.

Il y a lieu d'indiquer, également, que ce projet de reconstruction des 32 bâtisses en question rentre dans le cadre d'un grand projet de réhabilitation de la ville de Bouzaréah. Entre autres projets, il faut citer la réalisation de routes pour désengorger le centre-ville, et réduire ainsi le sempiternel problème des embouteillages. Toutefois, apparaît un autre problème de taille, qui est celui du relogement des habitants des 32 vieilles bâtisses.

El Watan

Vieux Bâti : Les relogés d'un immeuble désaffecté réinvestissent les lieux

le 16/11/2011



Les anciens habitants d'un immeuble sis au centre-ville, qui menaçait ruine, ayant fait l'objet d'un relogement, ont réinvesti les lieux.

L'entrée de l'immeuble désaffecté qui a été murée a été démolie, permettant l'accès à 20 familles qui ont ainsi réintégré leurs appartements respectifs. Des appartements menaçant cependant ruine et qui constituent un véritable danger pour leurs nouveaux propriétaires. Ces derniers, pour la plupart des jeunes, revendiquent leur droit au logement. Car, estiment-ils, lors du recensement, «on leur avait promis d'attribuer 2 logements pour les familles nombreuses, notamment celles composées de 2 couples. Mais, une fois sur les lieux, on les relogea dans des appartements exigus».

Par ailleurs et selon un des occupants, un responsable du secteur urbain Emir Abdelkader leur a signifié «qu'une mise en demeure d'une journée leur est accordée pour évacuer les lieux». Faute de quoi, indiquera-t-il, «la force publique sera utilisée»

Pour rappel, devant la situation alarmante de cet immeuble qui menaçait d'effondrement, ces 20 familles ont été relogées pour la plupart dans les nouvelles cités situées à l'est d'Oran.

Hadj Sahraoui

Le Soir D'ALGERIE

Régions : VIEUX BÂTI À SIDI-BEL-ABBÈS

Deux familles sur les six refusent de quitter les lieux à Gambetta

Dans la journée du mercredi 9 juillet dernier, quatre familles sur les six qui habitaient un immeuble vétuste, datant de l'ère coloniale, sis rue Commandant-Ferradj (Gambetta), dans le centre-ville du chef-lieu de Sidi-Bel-Abbès et qui en mai dernier s'était effondré en grande partie (escalier, murs et toits fissurés, cages d'escalier) suite aux averses qui se sont abattues sur la région, ont été recasées dans des logements sociaux locatifs relevant de l'OPGI.

Si ces 4 familles ont accepté leur relogement vu qu'elles n'étaient que locataires des biens de l'OPGI, deux autres dont les appartements eux aussi ont subi les mêmes dégâts et menacent toujours ruine, ont refusé de quitter les lieux pour être relogées dans des appartements sociaux locatifs, justifiant leur refus par le fait qu'elles sont propriétaires et détentrices d'un acte de propriété en bonne et due forme et non locataires. Les services de sécurité et l'OPGI qui ont supervisé l'opération de relogement ont tenté vainement de les persuader sur le risque quelles encouraient en occupant ces demeures vétustes. Les deux familles ont exigé d'être relogées dans des appartements titrés en leur nom en échange de leur logement même s'il est vétuste, disent-ils, reste un bon capital. A souligner que l'immeuble en question est situé en plein centre-ville de Sidi- Bel-Abbès où les logements et locaux commerciaux très convoités coûtent une fortune.

A. M.

Le quotidien d'Oran
Le 1er Février 2015
Pour éviter le squat des immeubles désaffectés : Plus de 250 habitations emmurées à El Hamri et Mediouni
par D. B.

Les services de l'APC d'Oran procèdent, depuis la fin de semaine dernière, à la fermeture de toutes les habitations désaffectées, à l'issue du relogement de plus de 700 familles des quartiers d'El Hamri et Mediouni.

Nous avons recu des instruction pour bloquer l'accès aux immeubles et habitation desaffectés. Il s'agit, en premier lieu de la démolition des escaliers et ensuite emmurer l'entrée », assure un agent rencontré à Médiouni. Dans la commune d'Oran, des sources nous ont indiqué qu'au total plus de 250 habitations, entre «haouchs» et immeubles en ruine sont concernés par cette operation. Les mêmes sources affirment que le wali d'Oran a instruit l'ensemble des services concernés pour eviter toute réoccupation des immeubles désaffectés. « Ces dispositions seront suivies, plus tard, par la démolition totale des habitations concernées » ajoute le même interlocuteur. Il y a lieu de signaler que, contrairement, aux précédentes opérations de relogement, les services de l'OPGI et des APC ont entamé la démolition des immeubles désaffectés, juste après le relogement.

Dans un souci d'éviter d'éventuels squats de ces habitations et en application des directives du wali d'Oran, la démolition des habitations évacuées a été lancée, en plusieurs endroits où des bâtisses et immeubles occupés, auparavant, par les familles relogées, ont été détruits.

Dans ce contexte et suite au relogement des 400 familles de Haï Snaouber, le site en question a été, entièrement, rasé et ce, au niveau de la cité DNC et Bab El Hamra. D'autre part et selon l'Office de promotion et de gestion immobilière d'Oran, suite au relogement des occupants des immeubles du vieux bâti, effectué le 21 juin 2014, l'OPGI d'Oran procède à la démolition des immeubles évacués dans les secteurs urbains de Sidi El-Houari, El Makkari, El Emir, El Mokrani, Es-Seddikia, Sidi El Bachir et El Badr. Au total, ce sont 400 immeubles et habitations (haouchs) désaffectés qui doivent être démolis, avant la fin de l'année en cours. Selon des sources proches de la wilaya, des instructions ont été données aux propriétaires des immeubles, à savoir l'OPGI et les APC, ainsi que les propriétaires privés, pour la démolition et pour le choix d'entreprises spécialisées. Hormis les propriétés privées, nos sources indiquent que toutes les assiettes foncières qui seront récupérées seront consacrées à la réalisation d'espaces verts et de nouveaux programmes de logements.

Le wali d'Oran a insisté pour que cette opération soit achevée, avant la fin de l'année. Le but étant, à la fois, l'exploitation des assiettes récupérées et aussi éviter le squat des immeubles désaffectés. Sur ce point précis, plus d'une centaine de familles qui ont réinvesti des immeubles désaffectés, dans certains quartiers de la ville avaient été expulsées, en début d'année en cours.

Il y a lieu de signaler que les opérations de relogement se poursuivront après le mois sacré de Ramadhan, selon la réception progressive des logements programmés. Pour information, la wilaya d'Oran dispose d'un programme de résorption de l'habitat précaire, doté de milliers de logements, dont 6.000 sont en cours de distribution et le reste devant être réceptionné avant la fin 2015. Le wali compte sur ce programme pour éradiquer, définitivement, les habitations précaires.

DÉBUT DES DÉMOLITIONS AU VAL D'HYDRA

Colère et révolte des commerçants

Des dizaines de locaux commerciaux ont été rasés, hier au Val d'Hydra, par des engins de la wilaya d'Alger, en présence des forces de sécurité et d'agents de la Protection civile.

Une vive tension régnait, hier, au Val d'Hydra (Alger) où était déployé un dispositif policier impressionnant, appuyé par des éléments de la Protection civile, depuis le rond-point jusqu'au siège de la Commission européenne en Algérie. Sur les toits des maisons, évacuées par la force, des pancartes sont encore accrochées où l'on peut lire «Non au délogement abusif».

Des bulldozers et des engins de la wilaya d'Alger ont rasé des dizaines de magasins. Visiblement, les autorités veulent aller vite en passant à l'action. Une des échoppes, à la porte blindée, est verrouillée par un cadenas. Son propriétaire (ou locataire) est absent, mais des agents de l'APC d'El Biar ont reçu l'ordre de forcer la serrure, sous le regard des policiers et en présence d'huissiers de justice. A l'intérieur, aucun objet de valeur, juste un grand comptoir en bois qui sera transporté immédiatement au stade d'El Biar au cas où son propriétaire se manifeste. Juste à côté, un magasin de cosmétiques et de vêtements «Boom prêt-à-porter femme» démonte sa devanture en verre. Sur des amas de pierres, des jeunes sont assis, l'air hagard, le regard perdu dans le lointain… Ils sont en quête d'une lueur d'espoir ou d'une esquisse d'explication à ce qui leur arrive. Le gérant de la rôtisserie Al Diafa est sous le choc :

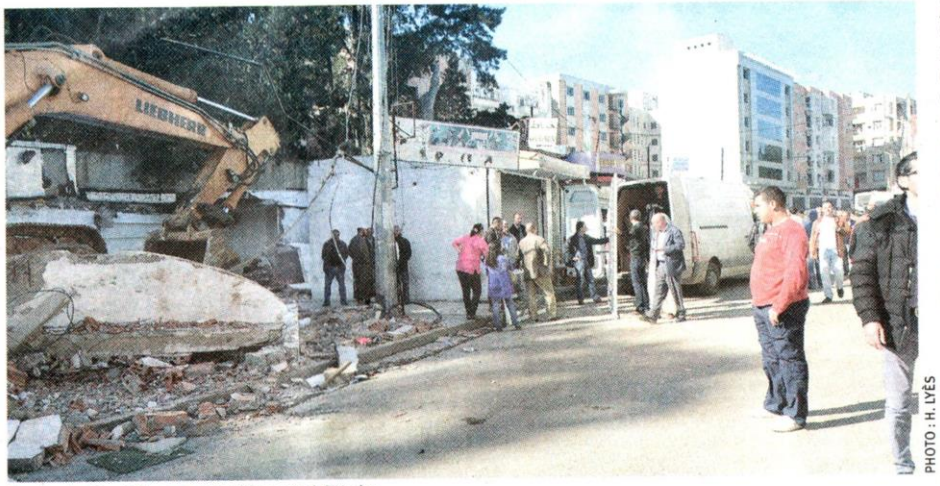


PHOTO : H. LYÈS

Engins de démolition en action hier au Val d'Hydra

«On ne nous a pas avisés à l'avance de ce déménagement. Ici, 31 travailleurs activaient. Où vont-ils aller ? Quel sera leur sort ? Personnellement, je suis à l'abri du besoin et je pourrai m'en sortir. Mais eux, ils vont souffrir. J'ai un bail de location de 4 ans. J'ai payé une avance jusqu'en 2016. Je paie 90 000 DA d'impôts forfaitaires par trimestre. Et, comble du mépris, on nous a coupé l'électricité hier à 18h. Je ne suis pas contre les projets d'utilité publique, mais pas de cette manière.» En face de lui, un jeune me montre une affiche de Ali Benflis, collée lors de la dernière campagne électorale, portant le slogan : «Ensemble pour une société des libertés». Il fait dans l'ironie, voire dans la satire ! D'un jour à l'autre, il se trouve sous le rouleau compresseur de la machine administrative ! Un autre citoyen, la trentaine, qui tenait une boutique de téléphones portables et de «flexy», est rouge de colère. Il a très mal pris cette décision de le déloger de ce boulevard où il avait une importante clientèle. *«Qui va acheter des Samsung Galaxy à 70 000 DA ou toute autre marque à Birtouta ? J'ai essayé de louer aux environs du Val d'Hydra, et on m'a proposé un local à 15 millions. Autant dire qu'on nous envoie au chômage. J'ai des enfants à nourrir ainsi que mon frère.»* Un vieux tente de le raisonner et lui expliquer que cette avenue sera élargie et, donc, le délogement est justifié, mais le jeune ne veut rien entendre. Au niveau de la supérette Aït Braham, on met la marchandise dans des cartons. Un marchand de jouets accueille ses derniers clients. Dans quelques heures, il s'en ira, la mort dans l'âme. Adossé au mur, un autre jeune jette un regard pathétique sur les lieux. *«Mon café a été le premier à être ouvert dans cet endroit. De quel droit le démolit-on ? C'est la politique et la loi du plus fort…»* Il soupçonne une volonté d'accaparer les terrains au détriment des habitants et des locataires. *«Nous ne partirons pas de là sans un engagement écrit de la wilaya sur les indemnisations et l'affectation des futurs locaux»*, lance un autre jeune.

La crise de confiance à l'égard des responsables est totale ; elle est liée à leur incapacité à prendre des mesures pour redresser le pays. Sur la principale voie, cafétérias, kiosques à journaux, fast-foods et autres commerçants ont été délogés. Des magasins plus spacieux, servant de showrooms et de dépôts pour l'électroménager (Samsung, LG), sont aussi concernés par la démolition. Outre les populations, pas moins de 82 commerçants (alimentation générale, matériel informatique, parfumerie…) avaient loué en deuxième main chez les propriétaires squatters, payant des loyers allant jusqu'à 140 000 DA pour de modestes bicoques.

Kamel Benelkadi

Liberté
Le 19 Novembre 2014

L'opération d'évacuation des locataires a commencé hier

Une journée sous haute tension au Val d'Hydra



Dès lundi, les habitants et les commerçants ont été sommés de ranger leurs affaires.
La tension règne toujours au Val d'Hydra. Alors que certains propriétaires des locaux communaux ont emballé leurs marchandises dès l'arrivée des engins de démolition, les familles et les autres commerçants, inquiets, attendent leur tour. Virée au coeur d'une opération de relogement, unique dans les annales au vu du dispositif sécuritaire déployé.
Mardi, il est 10h30. Le Val d'Hydra bouillonne. Un impressionnant dispositif de sécurité est déployé depuis le rondpoint mitoyen au ministère de l'Énergie jusqu'aux petites ruelles de ce quartier touché par l'opération de relogement engagée par la wilaya d'Alger. La route est fermée au trafic, car, nous diton, le déménagement est imminent. Mais à quelle heure ? Personne n'a l'information. Une chose est sûre, les 432 familles et 80 commerçants sont privés, depuis lundi soir, d'eau potable et, depuis hier à 6h du matin, d'électricité et de gaz. Les deux coupures, qui sont intervenues brusquement, annoncent un avant-goût des retombées d'une opération qui a irrité les habitants depuis son annonce, il y a six jours, par les autorités locales. Le Val d'Hydra est totalement barricadé par les unités antiémeutes, les sapeurs-pompiers, ainsi que par les bus et les camions mobilisés pour la circonstance. À 11h, le Val d'Hydra donne l'impression d'un quartier mort. À l'exception de deux restaurants, tous les autres commerces ont baissé rideau.

"Nous refusons les listes noires, quitte à mourir !"

Farid Belgacem

L'est républicain

Le13 Janvier 2014

TRACÉ DU TRAMWAY

Ce sont les citoyens qui le refusent

Contrairement à ce que l'on avance sur l'opposition au passage du tramway par le Cours de la Révolution, à savoir que ce sont des élus locaux qui s'y opposent, il y a lieu de préciser que ce sont les citoyens qui refusent ce tracé et des citoyens appartenant à toutes les couches sociales, des notables jusqu'aux représentants des quartiers. Ce qui est étonnant à plus d'un titre dans ce projet, c'est cette décision unilatérale d'un tracé sans prendre la peine de consulter les futurs bénéficiaires et quand leur avis est contraire à cette décision, de vouloir coûte que coûte l'ignorer. Et dans ce cas, il était question d'une vaste consultation des citoyens avant le changement à la tête de la wilaya ; pourquoi ? Parce que justement il y avait opposition à ce tracé. On s'étonne aussi que pour un tel projet, le coût est évalué à des milliers de milliards de centimes, l'étude ne tienne pas compte des spécificités de la ville et de l'avis de ses habitants comme cela se passe partout ailleurs dans le monde. Quant aux élus opposés à ce projet, la chose avait été discuté en séance à l'APW, ils ne rapportaient que l'avis de leurs électeurs et contrairement aux décideurs de ce tracé, ce ne sont pas des fonctionnaires qui vivent à 500 kilomètres d'Annaba ou pour qui la ville, la wilaya ne sont qu'une étape dans leur carrière. L'impopularité de ce projet avec un tel trajet, ce sont les élus locaux qui vont l'assumer alors qu'ils n'y sont en aucune façon responsables ; est-ce que quelqu'un à Alger va enfin comprendre qu'ici c'est une autre ville, une autre mentalité et surtout des différences de traditions et de style de vie ? Et si l'on a tellement à cœur de développer le transport à Annaba, il y a déjà de quoi faire avec ce qui existe déjà et qui ne fonctionne pas comme il devrait, le tramway vient en sus et pour cela justement, on doit tenir compte de l'avis des futurs usagers. On voit chaque jour ce qui se passe avec de telles décisions comme la trémie d'El Hattab par exemple, un projet gratuit, sans réel bénéfice et un problème constant depuis sa réalisation pour le plaisir de dépenser l'argent déversé par l'Etat, alors que cette dépense aurait pu être plus bénéfique pour un autre projet ou ailleurs. Mais c'était la mode des trémies à ce moment et maintenant c'est le tramway. Le temps passe mais les mentalités ne changent pas pour certains, il faut dépenser de l'argent de la manière qu'ils veulent, pas de celle que veulent ceux pour lesquels justement cet argent est dépensé. Et dans ce cadre, les représentants des quartiers d'Annaba par le biais de l'Union de Wilaya des Associations de Quartiers, ont transmis leur avis à la wilaya le 2 janvier, et cet avis est négatif ; ils refusent catégoriquement que ce tracé passe par le Cours de la Révolution. Peut-on être plus royaliste qu'un roi ? Et dans ce cas, quelques personnes indirectement concernées vont décider pour plusieurs milliers ? C'est la question à l'énigme entourant ce projet.

Ammar Nadir

Liberté
Le 2 Juin 2015

L'Algérie profonde

La mise à mort de la mixité sociale

La mixité sociale est en perte de vitesse. Les riches au centre-ville, le reste dans la périphérie ou la banlieue.

Depuis le lancement des projets structurants pour la modernisation de la ville d'Oran, les Oranais assistent impuissants à un véritable bouleversement sociologique. La mixité sociale est en perte de vitesse. Les riches au centre-ville, le reste dans la périphérie ou la banlieue. En fait, une étude sur le phénomène, datant de plus d'une vingtaine d'années, soulève le problème de la mixité sociale et ses répercussions. Rencontré, le jeune sociologue, auteur de l'étude, affirme : "Vous constatez que les pouvoirs publics réalisent des logements sociaux à la périphérie ou la banlieue. Au centre, les espaces récupérés sont destinés à la réalisation de logements haut standing et des infrastructures haut de gamme ou des espaces verts, et non au logement social. Du coup, les pauvres devront quitter le centre-ville vers la périphérie pour bénéficier d'un logement gratuit." Tout le monde constate que le logement neuf à Oran dépasse 2 milliards de centimes en moyenne, alors qu'il est presque offert à la périphérie ou contre une somme raisonnable pour le LPA (logement promotionnel aidé). La thèse du refus de la mixité sociale se renforce par plusieurs projets, telle la cité des affaires où des hôtels de luxe, le boulevard des cliniques, la cité des banques à la place de la cité Batimate Taliane… De leur côté, plusieurs élus locaux grincent des dents en constatant la réalisation de milliers de logements sociaux sur le territoire de leur commune, ce qui ruine les caisses communales au lieu de les renflouer. Certains n'ont pas hésité à émarger contre l'extension du PDAU (plan de développement de l'aménagement urbain). "Pourquoi ne pas réaliser le boulevard des cliniques, la cité des banques, des logements haut standing à Boutlélis ou à Oued Tlélat en pleine expansion ?", s'interroge un groupe d'Oranais délocalisés vers Gdyel. "La ville exige un pouvoir d'achat conséquent. D'autre part, les plus aisés préfèrent des cités propres, sécurisées et un cadre de vie agréable", souligne un jeune urbaniste. Avec le tramway, bientôt le métro, le coût du transport public grimpe et pénalise les ménages aux faibles revenus. Après la délocalisation du marché de gros, de l'abattoir, des marchands ambulants de l'informel vers la périphérie, le centre-ville respire et les riverains avec. Ainsi se dessine le futur de la ville d'Oran.

N B