

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان

Université Aboubakr Belkaïd- Tlemcen –

Faculté de TECHNOLOGIE



MEMOIRE

Présenté pour l'obtention du **diplôme** de **MAGISTER**

En : architecture

Spécialité : Ville, patrimoine et urbanisme

Par : Melle SEDDIKI Zahira

Sujet

***La réhabilitation urbaine durable : vers une méthodologie locale
Cas du centre historique de Tlemcen***

Soutenu publiquement, le / /

Devant le jury composé de :

Mr GHOMARI Fouad	Professeur	UABB.	Tlemcen,	Président
Mr AICHE Messaoud,	Professeur	UMC	Constantine 3	Encadreur
Mr DJEDID Abdelkader	Professeur	UABB	Tlemcen	Examineur
Mr. OUISSI Mohammed Nabil	Maitre de conférences A	UABB	Tlemcen	Examineur
Mr RAHMOUN Mohammed	Maitre-assistant A	UABB	Tlemcen	Invité

Année Universitaire : 2015/2016

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي هذا الجهد المتواضع عربون عرفان الي أمي الغالية،
الي كل أفراد أسرتي، الي روح الجدة والجد رحمهما الله، الي كل
الأصدقاء، وأخيرا الي كل من علمني ولو حرفا في حياتي.

Remerciement :

Avant tout, je remercie ALLAH de me donner la puissance et le courage pour réaliser ce mémoire.

D'abord je tiens à remercier mon encadreur Mr Aiche Messaoud pour la qualité de son encadrement exceptionnel, pour sa patience, sa rigueur, ses précieux conseils, sa patience, ses orientations et sa disponibilité durant ma préparation de ce mémoire.

Mes sentiments de reconnaissance vont également à l'encontre de toute personne qui a participé de près ou de loin, directement ou indirectement à la réalisation de ce travail sans citer les noms.

Mes remerciements s'adressent à tous les membres du jury pour l'honneur qu'ils m'ont fait en acceptant de juger ce travail.

Sommaire :

Chapitre introductif :

Introduction	1
Problématique	2
Hypothèse de la recherche	3
Etat de la recherche et définition des mots clés Définition des mots clé.....	4
Méthodologie d'approche	9

Premier chapitre : La gestion urbaine intégrée du patrimoine urbain

Introduction.....	13
1-la réhabilitation urbaine durable :	13
2- la gestion urbaine intégrée :	13
2-1 la gestion :.....	13
2-2 La gestion urbaine :	14
2-3 L'approche territoriale et le développement durable :.....	15
2-3-1 définition et dimension du concept du développement durable :.....	15
2-3-2 l'approche territoriale :	16
3- gestion urbaine intégré du patrimoine urbaine :.....	17
3-1 le patrimoine urbain :	17
3-2 De la charte de Washington 1987 à charte de La Valette2011 :.....	17
3-3 Quelques expériences dans le monde sur la gestion urbaine intégrée du patrimoine urbain.....	20
3-3-1 Le modèle du Bologne (Italie) : Une approche opérationnelle qui valorise la méthodologie :.....	20
3-3-2 De la politique du bulldozer à la planification sociale en allemand :.....	24
3-3-4 la régénération économique en Bretagne :...25	
Conclusion :.....	26

Deuxième chapitre : La conduite participative du projet de réhabilitation urbaine

Introduction :.....	28
1-La conduite de projet :	28
1-1ce qui fait le projet :	28
1-2Les étapes du projet :	29
1-2-1 Le diagnostic :	29

1-2-1-1 étude préliminaire :	29
1-2-1-2 identification des besoins :	30
1-2-1-3 L'étude de faisabilité :	30
1-2-2 La conception :	30
1-2-3 La réalisation :	31
2-la démarche participative :	31
2-1 Les outils de la participation :	31
2-1-1 Les ateliers du diagnostic :	31
2-1-2 L'atelier de design urbain :	31
2-1-3 L'exposition interactive de projets :	32
2-1-4 Les enfants et les jeunes sont rarement présents :	32
2-1-5 Le groupe d'accompagnement :	32
2-1-6 D'autres modalités de participation :	32
2-2 Les différents degrés de participation (active ou passive ?), selon Arnestein Sherry :	32
2- Les activités-clés de la conduite participative de projet de réhabilitation urbaine :	34
3-1 le management :	34
3-2 la gouvernance urbaine :	35
3-2-1 La gouvernance locale :	36
3-2-2 le pilotage du projet :	37
4-Les acteurs :	39
4-1 les maîtres d'ouvrage :	39
4-2 les maîtrises d'œuvre :	39
4-3 les usagers :	39
Conclusion :	41

Troisième chapitre : La méthode RehabiMed : cadre référentiel de la gestion urbaine intégrée du patrimoine urbain

Introduction	43
1- La réhabilitation urbaine comme méthode :	43
1-1 le modèle et la méthode :	43
2- La méthode RehabiMed :	44
2-1 un rappel sur le projet RehabiMed :	45
3-Les projets pilotes :	47
3-1 opération pilote réhabilitation et tourisme durable à Kairouan, Tunis, la méthode RehabiMed à l'échelle urbain (guide I)	47
3-1-1 méthode du travail :	47

3-1-1-1 l'orientation politique :	47
3-1-1-2 Diagnostic intégré :	48
3-1-1-3 Stratégie :	49
3-1-1-4 Action :	52
3-1-1-5 Suivi :	52
3-2-La méthode RehabiMed, Réhabilitation ville et territoire (guide I):	53
3-2-1 Phases de la méthode :	53
3-2-1-1-l'orientation politique :	53
3-2-1-2- (diagnose):	54
3-2-1-3-Strategie :	55
3-2-1-4-action:	58
3-2-1-5-suivi :	58
3-3 opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc, la méthode RehabiMed à l'échelle du bâtiment (guide I et guide II):	59
3-3-1 méthode du travail :	59
3-3-1-1 l'orientation politique :	59
3-3-1-2 Diagnostic intégré :	60
3-3-1-3 Stratégies :	61
3-3-1-4 Action :	65
3-4 La méthode RehabiMed, Réhabilitation du bâtiment (guide II).	66
Conclusion	69

Quatrième chapitre : La spécificité socio-culturelle, économique et politique du centre historique de Tlemcen

Introduction	70
1-Evaluation et diagnostic du périmètre élargi :	70
1-1 Analyse préalable du contexte de la ville de Tlemcen :	70
1-1-1 Situation géographique de la ville historique de Tlemcen :	70
1-1-2 Historique du développement urbain de la ville de Tlemcen :	71
1-1-3 Contexte règlementaire existant :	72
1-1-3-1 L'assise juridico-institutionnelle de la réhabilitation urbaine généralement en Algérie :	72
1-1-3-2 Le rapport des acteurs administratifs et civils avec la réglementation :	73
1-1-3-2-1 Acteurs administratifs :	73

1-1-3-2-2 Acteurs civils :	74
1-1-4 analyse socio-économique :	75
1-2 Analyse AFOM :	77
2- Evaluation de la durabilité ⁴⁶ de la médina de Tlemcen :	79
2-1 le modèle INDI comme outil d'évaluation :	80
2-2 l'organisation du modèle INDI :	81
2-2-1 saisie des données sur le quartier :	82
Conclusion :	90

Cinquième chapitre : Apport pour une méthodologie de réhabilitation urbaine durable du centre historique de Tlemcen

Introduction.....	94
1-évaluation des interventions sur le centre historique de Tlemcen :.....	94
1-1 la prise en charge du patrimoine de la ville historique de Tlemcen :.....	94
1-2 la posture d'évaluation des interventions sur le centre historique de Tlemcen.....	96
1-2-1 des travaux de restauration et d'aménagement de la vieille ville de Tlemcen 2009 :.....	97
1-2-1-1 L'orientation politique :.....	97
1-2-1-2 Diagnostics :.....	98
1-2-1-3-Strategie :.....	98
1-2-1-4 action :.....	101
1-2-2 étude, instruments d'urbanisme :.....	102
1-2-3 Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés :.....	102
1-2-4 interventions d'urgence :.....	102
2-Analyse de la prédisposition du contexte à recevoir des principes novateurs des méthodes universelles :.....	103
2-1 Discussion des résultats de l'enquête sociale :.....	104
2-1-1 le contexte socio-culturel :.....	104
2-1-1-1 la dégradation du patrimoine volontaire ou involontaire :.....	104
2-1-2 La démocratie participative :.....	105
2-1-2-1 Absence d'information :.....	105
2-1-4 le relogement :.....	106
2-1-3 Le contexte financière :.....	107
2-1-3-1 Gagner la confiance des habitants :.....	107

2-2 Discussion des résultats de l'enquête administrative :.....	107
2-2-1- La dimension socio-culturelle :.....	107
2-2-1-1 la démocratie participative :.....	107
2-2-1-1-1 Absence d'information :	107
2-2-1-1-2 Absence d'une structure de participation :	108
2-2-1-1-3 communication / coordination :	108
2-2-2 le contexte règlementaire :	109
3-Vers une méthodologie locale le cas du centre historique du Tlemcen :	110
Conclusion :	111

Conclusion générale et perspectives

Bibliographie

Annexes

LISTE DES ILLUSTRATIONS :

Liste des organigrammes :

- Organigramme n°01** : les constitutions de la réhabilitation urbaine durable, et positionnement de notre recherche.
- Organigramme n°02** : les différentes interventions possibles dans l'opération de la réhabilitation
- Organigramme n°03** : Nouveau paradigme du développement durable : la culture et la gouvernance, éléments structurants
- Organigramme n°04** : Comparaison entre la charte de Washington et la charte de la Valette
- Organigramme n°05** : Processus du projet du Bologne
- Organigramme n°06** : classification du bâti et principe d'intervention
- Organigramme n°07** : les phases d'un projet qui traite une seule thématique conduit par un atelier de SIRCHAL
- Organigramme n°08** : Conditions pour la mise en place d'une gestion urbaine intégrée
- Organigramme n°09** : Ce qui fait le projet
- Organigramme n°10** : Les étapes de projet – logique linéaire
- Organigramme n°11** : Echelle de la participation citoyenne - Sherry R Arnstein
- Organigramme n°12** : Les activités clés de la conduite de projet
- Organigramme n°13** : La maîtrise de développement urbain
- Organigramme n°14** : Gouvernance et concepts associés
- Organigramme n°15** : Le pilotage du projet
- Organigramme n°16** : Structure du projet RehabiMed
- Organigramme n°17** : Phases de la méthode RehabiMed, réhabilitation ville et territoire (guide I)
- Organigramme n°18** : Première phase : l'orientation politique, la méthode RehabiMed, réhabilitation ville et territoire (guide I)
- Organigramme n°19** : Deuxième phase : diagnose, la méthode RehabiMed, réhabilitation ville et territoire (guide I)
- Organigramme n°20** : Troisième phase-01- : Stratégie, la méthode RehabiMed, réhabilitation ville et territoire (guide I)
- Organigramme n°21** : Troisième phase-02- : Stratégie, la méthode RehabiMed, réhabilitation ville et territoire (guide I)
- Organigramme n°22** : Quatrième phase : Action, la méthode RehabiMed, réhabilitation ville et territoire (guide I)
- Organigramme n°23** : Méthodologie de diagnostic
- Organigramme n°24** : La première phase : connaissance
- Organigramme n°25** : La deuxième phase : la réflexion et le projet
- Organigramme n°26** : La troisième phase : la réhabilitation
- Organigramme n°27** : La quatrième phase : entretien
- Organigramme n°28** : Principes novateurs de la méthode RehabiMed
- Organigramme n°29** : Dispositif organisationnel des acteurs
- Organigramme n°30** : Les paramètres de l'évaluation de l'intervention sur le patrimoine, 2009, centre historique Tlemcen

Organigramme n°31 : Phase n°1 l'orientation politique, centre historique Tlemcen
Organigramme n°32 : Phase n°2 diagnos, centre historique Tlemcen
Organigramme n°33 : Phase n°3 stratégie, centre historique Tlemcen
Organigramme n°34 : Phase n°4 action, centre historique Tlemcen
Organigramme n°35 : les différents indicateurs pour analyser de la prédisposition du contexte à recevoir des principes novateurs des méthodes universelles
Organigramme n°36 : une méthodologie locale pour réhabilitation urbaine durable du centre historique de Tlemcen

Liste des graphes :

Graphe n°01 : Exemple de valeur de durabilité
Graphe n°02 : État de lieu du site d'étude, vieille ville Tlemcen, sur l'échelle de durabilité au regard des 62/73 indicateurs
Graphe n°03 : État de lieu du site d'étude, vieille ville Tlemcen, sur l'échelle de durabilité au regard des 21 cibles
Graphe n°04 : résultat de l'enquête relative à la dégradation du patrimoine volontaire
Graphe n°05 : résultat de l'enquête relative à la communication entre administration et habitants
Graphe n°06 : résultat de l'enquête relative à la question de relogement
Graphe n°07 : résultat de l'enquête relative à la question des demandes de relogement

Sigles et abréviations :

CAUEB : Le comité d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement bâti de wilaya
CORPUS : inventaire de l'architecture traditionnelle dans la Méditerranée, par Euromed Héritages 1998
Euromed Héritages : est un programme agréé par la Déclaration de Barcelone et financé par le partenariat euro-méditerranéen.
IAURIF : institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile de France
L'ICOMOS : Conseil International des Monuments et des Sites
INDI : le modèle INDI-RU-2005
INP : Institut National du Patrimoine - Tunisie
MATE : Ministère Algérien de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement
LPP : logement public promotionnel
OGBEC : l'Office national de gestion et d'exploitation des biens culturels protégés
PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
POS : Plan d'occupation des sols
PPSMVSS : Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés
PRECEUP : est le premier programme important monté, géré et mis en œuvre par le Département Urbain d'ENDA Maghreb. Il a concerné trois projets au Maroc
SWOT: strengths, weaknesses, opportunities and threats
UNESCO: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

Liste photos :

Figure n°01 : Situation de la ville par rapport à la wilaya

Figure n°02 : Carte de situation la place Jarba

Figure n°03 : Plan d'aménagement « place Jarba »

Figure n°04 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et tourisme durable à kairouan, tunis

Figure n°05 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et tourisme durable à kairouan, tunis

Figure n°06 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et tourisme durable à kairouan, tunis

Figure n°07 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et tourisme durable à kairouan, tunis

Figure n°08 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et tourisme durable à kairouan, tunis

Figure n°09 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et tourisme durable à kairouan, tunis

Figure n°10 : interface du logiciel INDI.

Figure n°11 : exemple d'une évaluation INDI.

Figure n°12 : Le maire de la Médina parlant avec les voisins

Figure n°13 : Carte situation des maisons du projet dans la Medina de Marrakech

Figure n°14 : un état de fait de la maison Derb Zamrane, Mellah

Figure n°15 : scénario n°1

Figure n°16 : scénario n°2

Figure n°17 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°18 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°19 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°20 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°21 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°22 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°23 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°24 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°25 : étape d'exécution relevant des particularités. L'opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Figure n°26 : superposition des différentes périodes de l'évolution de Tlemcen

Figure n° 27 : Percement de 1845

Figure n°28 : Plan d'aménagement 1920

Figure n°29 : Plan d'aménagement 1958

Figure n°30 : Plan quadriennal n°2

Figure n°31 : Plan quadriennal n°2

Figure n°32 : Répartition des entités économique selon les grands secteurs, région nord-ouest

Figure n°33 : Photo qui présentent l'état de dégradation –maison 01

Figure n°34 : Photo qui présentent l'état de dégradation –maison 02

Figure n°35 : Photo qui présentent l'état de dégradation –maison 03

Figure n°36 : Photo qui présentent l'état de dégradation –maison 04

Figure n°37 : Photo qui présentent l'état de dégradation –maison 05

Figure n°38 : Photo qui présentent l'état de dégradation –maison 06

Figure n°39 : l'ex-Kissaria

Figure n°40 : un ex-hôtel à l'époque ottomane

Figure n°41 : le non-respect de l'identité architecturale

Figure n°43 : l'absence d'une véritable gestion des déchets

Figure n°44 : dégradation du réseau d'assainissement

Figure n°45 : la réaménagement de bab-Quermadine en théâtre en plein air ne remplit pas son fonction

Figure n°46 : une grande placette « el-riba » non aménagée

Figure n°47 : une politique patrimoniale négligeant le patrimoine colonial

Figure n°48 : le palais al-machouar avant l'intervention-1-

Figure n°49 : le palais al-machouar avant l'intervention-2-

Figure n°50 : le palais al-machouar après l'intervention-1-

Figure n°51 : le palais al-machouar après l'intervention-1-

Figure n°52 : le palais al-machouar, musée des rites islamiques de Tlemcen reste sans collection a exposée

Figure n°53 : la mosquée al-machouar transformée aussi en musée

Figure n°54 : plan d'aménagement, étude POS

Figure n°55 : consolidation d'une maison, intervention APC

Liste des tableaux :

Tableau n°01 : la mise en pratique de la charte de la valette : comparaison des éléments fondateurs du PPSMVSS et le plan de gestion

Tableau n°02 : Les trois types de convention-Bologne-

Tableau n°03 : les principales missions des acteurs dans le modèle négocié

Tableau n°04 : Les acteurs locaux et organisme participant dans l'opération pilote

Tableau n°05 : fiche résumé du plan d'action l'opération pilote réhabilitation et tourisme durable à kairouan, tunis, la méthode REHABIMED à l'échelle urbain (GUIDE I)

Tableau n°06 : fiche résumé du Plan d'action : opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

Tableau n°7 : Activité artisanale dans le domaine de la construction

Tableau n°8 : Le baromètre de durabilité

Tableau n°9 : Évaluation réelle du site d'étude, vieille ville Tlemcen

Tableau n°10 : les obstacles et les catalyseurs à la mise en place

Introduction

Lors de leur second congrès tenu à Venise en 1964, les participants de l'IIe congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques proposaient l'élargissement du concept de monument historique pour tenir compte des sites et des ensembles. A l'occasion de ce congrès, l'ICOMOS, «Conseil International des Monuments et des Sites» est né ; et il fut constitué à Varsovie en 1965. **Le concept de ville historique** est définitivement formalisé en 1986 : *«Les villes, grandes et petites, (...) qui, outre leur qualité de document historique, expriment les valeurs propres aux civilisations urbaines traditionnelles»*¹ et qui sont éligibles à la procédure de sauvegarde.

Le centre historique dans la ville contemporaine, présente sur le plan urbanistique une richesse de la composition patrimoniale. A l'échelle humaine, il donne à la population le sens profond de sa place et de son identité, mais il présente aussi dans cette ville des situations problématiques de divers aspects.

Depuis la colonisation les centres historiques algériens furent l'objet de marginalisation et d'abandon, seulement quelques opérations de restauration des monuments des chefs d'œuvre architecturaux, nous pouvons regretter que cette situation est le résultat d'une mauvaise gestion d'une part et d'autre part l'absence d'un cadre juridique. Il faut attendre l'année 2003 (le décret exécutif n° 03-324) pour que le gouvernement lance une initiative législative pour la préservation des centres historiques, avec la création de plan de sauvegarde comme outil urbanistique pour gérer la protection et la revitalisation de ces centres. Le présent décret a pour objet l'application de l'article 45 de la loi n° 98-04, relative à la protection du patrimoine culturel. D'autres décrets sont venus conforter cette loi entre autres : le décret exécutif n° 03-323 portant modalités d'établissement du plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection (PPMVSA), aussi Décret exécutif n° 03-325 fixant les modalités de stockage des biens culturels immatériels dans la banque nationale de données. Toutes ces dispositions réglementaires n'ont pas pu stopper la dégradation du patrimoine du fait de la difficulté d'application de ses textes et spécialement des problèmes de gestion adoptée qui s'apparente beaucoup plus à une gestion sectorielle, la tendance internationale plaide pour un autre type de gestion dite intégrée.

L'objet de marginalisation et d'abandon des centres historiques nous amène à réfléchir et à adhérer à un débat sur leur devenir. Malgré le volume de documents qui s'accumulent depuis plus de vingt ans à ce sujet, cela n'a pas permis d'avancer d'une façon conséquente sur la voie d'une réhabilitation urbaine qui se cherche encore.

En Algérie, contrairement à d'autres pays européens, la pratique de réhabilitation est récente. Les techniques, méthodes et processus ne sont pas tout à fait maîtrisés, et les enveloppes financières qui y sont consacrées sont insuffisantes. Et c'est pour cela, les résultats ne sont pas toujours à la hauteur des espérances. Ce qui justifie le présent travail.

1 : charte Venise 1964

1. Problématique :

La vieille ville de Tlemcen est un des cas des centres historiques algériens, qui a fait l'objet de plusieurs d'études sur la manière d'entreprendre sa réhabilitation. Malheureusement selon l'avis de nombreux observateurs de différents domaines, et l'état de dégradation dont lequel se trouve la vieille ville, on constate les limites de tous les projets mitre par l'état.

Quoi qu'en en dise, les mots sont impuissants pour décrire l'état de dégradation dans lequel se trouve le centre historique. Devant un tel état de dégradation, dont l'histoire risque de s'effacer à chaque fois soit si on n'intervient pas et le pire si quand l'intervention est là. Dans ce cas, on peut rappeler, l'expérience faite aux quatre baisses de Bab El Djabia en matière de restauration aura laissé des séquelles après un «dérillage» de façade éphémère. Aussi les limites démontrées du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés par abréviation "PPSMVSS" adopté en 2009, qui finit comme l'un des modèles des instruments qui paraissent comme une étude descriptive non spécifique aux interventions sur le patrimoine urbain.

L'opération de réhabilitation lancée au début de l'année 2009, des interventions de restaurations sur certains monuments et de l'aménagement urbain de certaines rues et placettes afin de se préparer à l'événement de Tlemcen capitale de la culture islamique en 2011, sont interventions restés isolées. Comme celles de 1996 qui n'ont pas réglé les problèmes de la ville historique, est qualifiée de retapage et ne manquera pas de susciter autant de réserves et souvent même des contestations. Les résultats n'étaient pas satisfaisants.

Les premières études sur la ville historique n'ont été établies qu'à partir de 1997 par le PDAU, après les événements de la disparition d'une zone entier « Babzir », qui a esquissée les termes de références pour le POS ; dans ce cadre, les différentes ruelles et derbs ont également bénéficié d'opérations d'aménagement et de renforcement des réseaux d'éclairage, ainsi que d'actions de ravalement des façades.

L'année 2003, lors d'une opération de relogement de 246 familles sinistrées du vieux quartier de BabZir, la sonnette d'alarme a été tirée et les pouvoirs publics ont réellement pris conscience de la précarité dans laquelle vivaient les citoyens de la vieille Médina, en engageant pour la première fois une étude sur le devenir de la vieille Médina. Une nomenclature de classification des bâtisses par degré de gravité des dégradations subies a été établie par les services de l'urbanisme et de la construction afin d'adopter d'abord une série de mesures préventives. Comme première mesure, les propriétaires de ces bâtisses bénéficieront d'une aide de l'Etat en cas de restauration, alors que d'autres seront relogés dans le cadre du projet de 1 000 logements sociaux.

Des efforts ont été consentis par les autorités locales qui ont effectué plusieurs sorties sur le terrain et tenu plusieurs réunions avec les représentants de quartiers afin de trouver les solutions adéquates, mais le grand problème a résidait dans la méthodologie adoptée pour travailler la réhabilitation. Chaque tentative visant la réhabilitation du patrimoine urbain est vouée à l'échec, alors que la vieille ville menace toujours ruine.

Les opérations sont souvent ni réfléchies, ni coordonnées ni suivies, elles sont ponctuelles, des opérations d'urgence, en tache d'huile, sans aucune cohérence de la globalité des différentes dimensions ce qui explique le déséquilibre urbain et socio-économique conduite essentiellement par l'état. Cette constatation n'efface pas la réalité qu'en matière de législation, l'Algérie dispose d'une armada de textes et de lois nécessaires pour la sauvegarde du patrimoine urbain qu'il est clair que la pratique en matière d'action se montre toujours comme insignifiante et insuffisante.

Tous les regards se sont alors braqués depuis longtemps sur la ville moderne. Petit à petit, la médina devient la cité du chômage, la cité de ceux qui ont tout perdu : travail décent et confort. A la longue, c'est à peine que si l'on s'est souvenu que la cité en question est ce qui reste de la ville islamique.

L'analyse des politiques publiques adoptés dans les interventions de réhabilitation urbaine dégage une simple gestion sectorielle, au sein d'un système politico-administratif local face à un état central. Bien qu'à travers le monde, l'approche de la notion de maîtrise patrimoniale a évolué vers une gestion qui implique la gouvernance partagée et intégrée à la démarche du développement durable.

En vue de tout ce qui a été dit précédemment, la réhabilitation urbaine des centres historiques était et restera délicate et sa réussite rencontre de sérieuses difficultés. De nombreux facteurs sont responsables de l'échec de la réhabilitation et les obstacles fréquents dus aux problèmes de la gestion ce qui conduit à repenser la méthodologie d'action.

Bien que la réhabilitation apparaisse comme une opération compliquée, il faut noter que de nombreux centres historiques de part le monde se sont faits réhabilités avec succès. Cette logique de réflexion est au cœur de la problématique de ce travail qui vise à expliquer les facteurs conduisant à la réussite de la réhabilitation entant que processus et méthodologie.

1. Question spécifique de recherche

De cette problématique majeure, d'autres questions secondaires se posent :

- 1- pourquoi les tentatives de réhabilitation du centre historique de Tlemcen n'ont pas abouti aux résultats escomptés ?
- 2- quelle serait donc la méthode adéquate pour réhabiliter le Centre historique de Tlemcen ?
- 2- Dans quelle mesure la méthode RehabiMed peut être une référence pour enclencher une démarche locale pour le cas de Tlemcen ?

2. Hypothèse de la recherche

La réponse à cette question conduit à la vérification de l'hypothèse suivante : une gestion urbaine intégrée, démarche anticipée ainsi qu'une conduite de projet participative sont autant

d'éléments qui contribuent pour l'élaboration d'une méthodologie de réhabilitation urbaine propre à la réalité algérienne, qui prend en considération la spécificité socioculturelle, économique et politique de la vieille ville de Tlemcen.

1. Objectif de la recherche :

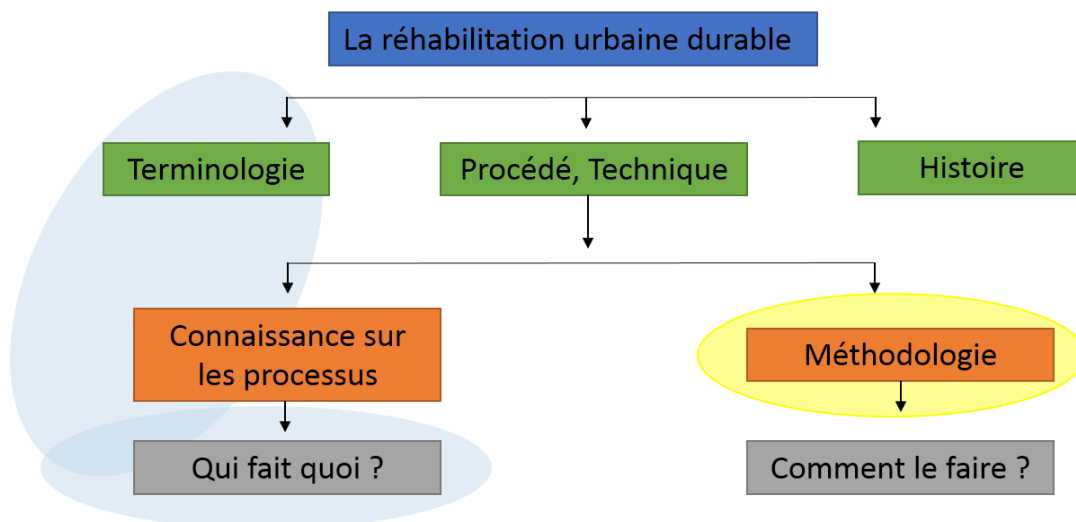
L'objectif principal de la présente étude est de :

Prouver que les différentes pratiques, les interventions en matière du projet réhabilitation de la vieille ville Tlemcen montrent la défaillance dans la méthode qui doit assurer non seulement la protection et la mise en valeur des monuments mais aussi la viabilité d'une stratégie durable de revitalisation et réhabilitation intégrée du tissu urbain de la ville historique.

2. Etat de la recherche et définition des mots clés Définition des mots clés

5.1 Etat de la recherche :

A l'heure actuelle, la réhabilitation urbaine durable se définit comme une activité pluridisciplinaire et transverse, les acteurs doivent collaborer afin de faire émerger des idées puis proposer des solutions et enfin d'intervenir et d'évaluer. L'objectif scientifique de notre travail est de proposer une méthode, celle-ci est fondée sur un état de l'art scientifique ainsi sur des cas d'intervention sur les centres historiques dans le monde.



Organigramme n°1 : les constitutions de la réhabilitation urbaine durable, et positionnement de notre recherche, (Auteur, 2015)

Notre position scientifique est synthétisée sur l'organigramme n°1 notre domaine de recherche est indiqué en jaune, ce qui est indiqué en bleu présente des domaines de compétences qu'on

doit les prendre en compte, ils sont indispensables afin de proposer une méthode local qui intègre la spécificité des acteurs et du contexte local.

Les travaux qui sont intéressés à la terminologie de la réhabilitation urbaine durable :

En 1998, un groupe « ad hoc » d'experts est constitué au sein du programme sur le thème de la réhabilitation des logements dans des centres anciens comme facteur de développement économique et de cohésion sociale. Ce groupe est désigné sous le nom de « débat de Lisbonne » il se compose de M. Xavier Benoist (France), M. Felipe Lopes (Portugal), M. Serge Viau (canada).²

Plusieurs ateliers de réflexion sont organisés par ce groupe, de juin 1999 à février 2000 ils débouchent sur un document de synthèse proposent 17 recommandations sur la réhabilitation du patrimoine urbain en Europe.³

La contribution de ce travail est de donner à la réhabilitation urbaine une dimension durable, la réhabilitation va bien au-delà de la restauration car elle intègre une dynamique d'actualisation et de la valorisation des quartiers anciens dans l'esprit de la conservation intégrée du patrimoine.

Les travaux qui sont intéressés à la réhabilitation urbaine durable entant que méthode :

A partir des années 1998 on commence à s'interroger sur la place de la méthode dans pour réussir une opération de réhabilitation urbaine. A cet effet plusieurs évènements témoigner de cette préoccupation il s'agit entre autre :

- en 1995, la conférence euro-méditerranéenne Barcelone qu'était un cadre pour le lancement du programme Eurommed Héritage en 1998 et par la suite le projet RehabiMed.
- en 2005 l'année de la publication de la méthode du RehabiMed qu'était enrichi sur la base de sa discussion au plutard à travers d'enquête et de séminaires et des projets pilotes
- le 7-14 Novembre 2005, réhabilitation et paysage urbain.
- le 1-8 Février 2006, réhabilitation et artisans
- le 27 Mars-03 Avril 2006, réhabilitation et action sociale
- le 19-26 juin 2006, réhabilitation et tourisme durable, Kairouan
- le 7-9 Mai 2008, séminaire de formation de responsables municipaux, RehabiMed les agences onusiennes HABITAT et UNISCO ainsi que la municipalité de Serville
- le 19-21 Octobre 2008 réhabilitation et revitalisation urbaine Oran.
- le 23-24 Mai 2008, journée d'étude, le plan de sauvegarde Constantine, en collaboration avec RehabiMed.

2 : programme de coopération et d'assistance technique, orientation de réhabilitation urbaine, Edition du conseil de l'Europe, 2004. p11

3 : ibid. p 12

Généralement les travaux de recherche qui se sont intéressés à la question de la méthode ne sont pas très nombreux, le projet RehabiMed est le premier projet de recherche à aborder la question de la méthode dans la réhabilitation urbaine.

C'est dans cette catégorie que s'inscrit le présent travail de recherche, en s'intéressant à la méthodologie dans la réhabilitation urbaine durable à travers une étude de cas du centre historique de Tlemcen pour y proposer une méthodologie locale.

Le travail du Melle Boufenara Karima (2008) intitulé « réhabilitation comme processus du projet urbain, cas du Constantine », un mémoire du magister qui propose des lignes directrices pour une meilleure implication des habitants comme acteurs principaux dans une démarche participative du projet urbain pour la réhabilitation urbaine pour la réhabilitation de leurs quartiers. Bien que ce travail est intéressé à la terminologie du projet urbain.

Pour un meilleur éclairage, il paraît nécessaire d'entreprendre la définition de certains mots clés.

5.2 Définition des mots clés

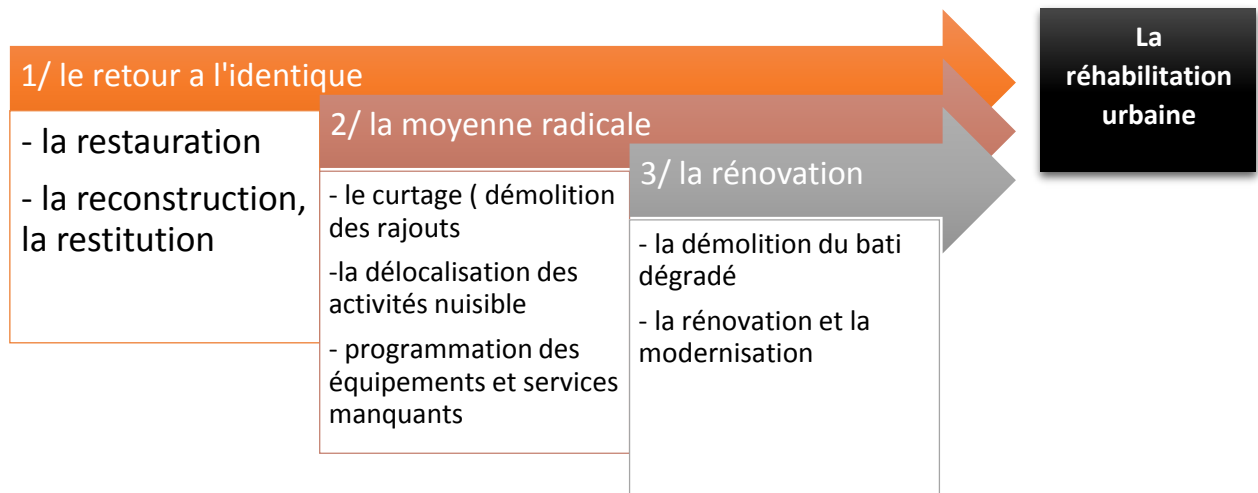
La réhabilitation urbaine durable

La réhabilitation urbaine :

La réhabilitation, dans un sens large, selon Larousse : reconnaître la valeur, l'utilité de quelqu'un, de quelque chose après une période d'oubli, de discrédit : réhabiliter les petits commerçants. Aussi restaurer et moderniser un quartier, un immeuble.

Dans le domaine du travail sur des bâtiments existants, la réhabilitation c'est l'ensemble des procédures qui visent, la restauration des immeubles des îlots ou de quartiers anciens, associé de modification et de modernisation. Elle est plus interventionniste que la restauration (à l'identique), mais moins radicale que la rénovation, qui est souvent synonyme de destruction puis reconstruction.

Le concept de réhabilitation recueille un large spectre d'interventions (voir l'organigramme n°2) destinées à récupérer et actualiser une fonction perdue ou endommagée ; elle autorise



Organigramme 02 : les différents interventions possibles dans l'opération de la réhabilitation (source : auteur, 2015)

La réhabilitation urbaine durable :

Compte tenu des préoccupations actuelles, réhabiliter implique l'amélioration de l'habitat en ayant présent à l'esprit la pondération dans l'équilibre du projet des aspects suivant : considération technique, valeurs patrimoniale et critères d'équité sociale, efficacités économique et préservation de l'environnement .⁴(c.à.d. les trois piliers de ce que nous appelons la durabilité)

En somme, l'objectif de la réhabilitation des zones urbaines dégradées est de mettre en place une stratégie de régénération qui permette d'arrêter la détérioration du tissu urbain et social ; de préserver ses valeurs patrimoniales ; de renforcer la cohésion sociale et de favoriser l'activité économique.⁵

La gestion urbaine intégrée :

Un concept composé, mais il est possible de le réduire en termes plus simple

-Le terme de “ gestion ” constitue une première interrogation :

Selon Larousse : Action de gérer les affaires d'autrui et, par extension, ses propres affaires ; manière dont on les gère. Gestion d'une fortune, d'un immeuble, d'un patrimoine ; gestion de portefeuille ; gestion automatisée ; bonne, mauvaise, sage.

-Le terme “ intégré ” constitue la deuxième interrogation

En urbanisme, il peut notamment s'appliquer à une gestion sectorielle ou une gestion territoriale.

Jean Jacques Guibert a travaillé sur la double dimension de la “ gestion urbain intégrée ” de l'environnement urbain au sein du Preceup⁷ pour lui la “ dimension environnementale conçue comme **une approche trans-sectorielle** intégrant les différents aspects (secteur), aménagement

4 : X. Casanos ; & al. Méthode RehabiMed I. architecture traditionnelle méditerranéenne, réhabilitation ville et territoire, RehabiMed , 2007,p 6

5: X. Casanos ; & al, Colloque international Réhabilitation et revitalisation urbaine Oran, Algérie, du 19 au 21 octobre 2008

de l'espace, emploi, énergie etc. : mais aussi **la dimension territoriale " politico-sociale "**, liée à la présence de l'ensemble des acteurs dans la gestion de l'environnement.⁸

Donc La gestion intégrée sectorielle implique également la prise en compte d'un ensemble de contraintes les contraintes économiques, culturelles, politiques, et techniques rencontrées par les groupes dans la mise en place et dans la gestion, sur des bases durables. Aussi la gestion d'un projet doit en tout cas impliquer la participation de l'ensemble des groupes concernés par les problèmes d'environnement urbain.

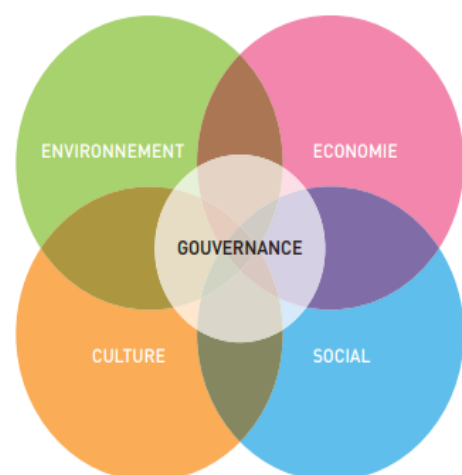
La conduite du projet participatif :

Avant toute action sur le patrimoine il importe de définir ce que l'on veut faire, pourquoi, et pour qui et comment, la mise en œuvre concrète du projet et à son pilotage, un projet doit s'élaborer en tant que compte des politiques globales existantes et du public pour lequel on souhaite intervenir il est indispensable que ce projet mobilise le plus nombre d'acteurs et que les habitants s'impliquent selon une démarche participative.⁹

- **La démarche participative :** implique que chaque personne physique ou morale concernée potentiellement par le bon usage d'un élément patrimonial participe au processus conduisant à sa mise en valeur.¹⁰
- **la gouvernance urbaine :** Comme le montre l'article Le Galés (1995) intitulé « du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine » cet article publié dans la revue française de science politique, constitue une référence grâce à la contribution, l'éclairage qu'il donne quant à l'utilisation du concept.

D'abord le gouvernement des villes ne relève plus d'un jeu à deux acteurs il s'agit plutôt d'un jeu impliquant une pluralité d'acteurs, le concept de gouvernance urbaine tel que perçu par Le Galés, renvoie d'un part à une analyse de complexification de l'action publique urbaine et aux problèmes de coordination qu'en résultent et d'autre part à une économie politique sociologie.

Dans ce cas le concept de gouvernance conduirait à mettre l'accent sur les formes d'intervention citoyennes ou associatives ou sur les aspirations démocratiques.



Organigramme n°3 : Nouveau paradigme du développement durable : la culture et la gouvernance, éléments structurants.
(Source : <http://www.montada-forum.net>)

7 : Le PRECEUP est le premier programme important monté, géré et mis en œuvre par le Département Urbain d'ENDA Maghreb. Il a concerné trois projets au Maroc.

8 : <http://www.globenet.org/preceup/pages/fr/chapitre/document/gesint.htm>

9 : document de la conférence, 13^e conférence européenne des ministères responsables de l'aménagement du territoire, 16-17 septembre 2003. p82

10: ibid.

La méthodologie de réhabilitation RehabiMed :

La méthode a pour objectif d'ordonner et de systématiser les étapes du processus de réhabilitation (de la volonté politique à l'exécution et à l'évaluation de l'intervention), d'identifier les outils et les instruments à considérer (techniques, administratifs et légaux) pour leur gestion et leur développement optimaux, et de définir les critères qui doivent permettre de réfléchir sur les problèmes et les stratégies à mettre en place pour garantir le succès du processus.¹¹

La méthode RehabiMed se présente comme un cadre de référence idéal mais assure que son application dépendra de la réalité de chaque pays, légal, socioculturel, politique ou technique très différents les uns des autres. La méthode permet une flexibilité, mais toujours avec la nécessité de compréhension globale du processus et de l'acceptation de ses principes.

La spécificité locale :

Un concept composé, mais il est possible de le réduire en termes plus simple

Selon Larousse la spécificité : qualité de ce qui est spécifique, propre à quelque chose

Selon Larousse local : relative à un lieu, à une région, à un territoire.

La spécificité qualité de ce qui est spécifique relative à un lieu, région. Toute spécificité ne s'apprécie jamais que relativement ; à l'égard de la spécificité local qui n'est pas fixée sur le tout mais au contraire au caractéristiques les plus visibles du domaine social, économique, culturelle d'un territoire.

6. Méthodologie :

Dans la présente initiation à la recherche nous nous intéressons à la problématique de la réhabilitation urbaine durable des centres historiques en absorbant une des nouvelles méthodes de réhabilitation il s'agit de la méthode RehabiMed pour proposer une méthode locale (le cas du centre historique Tlemcen) qui concrétise une gestion urbaine intégrée et favorise une approche participative et qui répond à la fois aux défis du développement durable et aux aspirations de la population tous en intégrant les acteurs concernés.

Notre travail est structuré en deux (02) parties et cinq (05) chapitres :

Donc une première partie pour définir le cadre conceptuel qui recouvre toute la partie théorique, Trois chapitres seront consacrés aux concepts méthode RehabiMed, gestion urbaine intégrée, conduite participative du projet de réhabilitation urbaine.

L'objectif de déterminer l'acceptation de la notion méthode dans la réhabilitation urbaine et l'interprétation des principes propres à la méthode RehabiMed, ceci dans le but de permettre la conception d'un guide pour la deuxième partie.

¹¹ : Op.cit. X. Casanos ; & al, p12

Après avoir fait connaissance des concepts dans chaque chapitre, nous jugeons important de présenter quelques exemples, afin de mieux concrétiser leurs applications sur le terrain et faire ressortir les éléments clés pour leurs aboutissements.

Dans la deuxième partie, il sera question de l'analyse du cas d'étude du centre historique Tlemcen, l'étude pratique intervient dans le but de vérifier la faisabilité de l'application des principes novateurs de la méthode RehabiMed au contexte Tlemcenien pour proposer une méthode qui s'adapte à la spécificité local dans ce cas d'étude.

Bien sûr, cela s'effectue grâce à des études sur le plan : urbain, architectural, socio- économique, historique et environnemental, mais aussi par la prise en compte des textes de loi qui régissent le site. C'est pour cela dans le quatrième chapitre on a fait appel à une analyse SWOT, Cette analyse permet de mettre en évidence les atouts et les faiblesses du site et d'identifier les opportunités et les menaces présentes. Devenue aujourd'hui, un outil universel d'aide à la décision, elle permet d'une part, d'évaluer une situation afin de prendre les bonnes décisions pour l'améliorer, et de fournir des alternatives stratégiques.

Afin d'améliorer ce diagnostic et évaluer le centre historique par rapport aux objectifs du développement durable, Ce qui nous permettra d'évaluer les potentialités du ce centre, mais d'autre part l'état à essayer de réagir à travers plusieurs interventions nous voulons à travers cette évaluation (le modèle INDI) de répondre à la question : as que la stratégie mis en place pour le centre du Tlemcen pris en considération les indicateurs du développement durable et de la conservation intégrée.

Le cinquième chapitre intervient dans le but de vérifier la faisabilité de l'application des principes de la méthode RehabiMed, identifier les obstacles et les motivations à l'implantation de cette méthode. Cette analyse sera divisée en deux phases.

La première phase d'analyse a pour but de déterminer d'où vient l'échec dans les différentes interventions, mais nous attarderons sur une d'entre eux : les travaux d'aménagement et de restaurations Tlemcen 2009.

La deuxième phase pour but d'identifier le rôle potentiel des acteurs du contexte Tlemcenien dans l'adaptation des principes de la méthode RehabiMed, on a eu recours à une méthodologie qui s'appuie sur l'enquête comme méthode et le questionnaire comme technique classique d'investigation. Ces participants ont été choisis parmi les deux catégories d'acteurs potentielles impliqués.

Premier chapitre :

*La gestion urbaine intégrée du patrimoine
urbain une condition nécessaire à la réussite
du projet de réhabilitation*

Introduction :

La préservation et la gestion du patrimoine urbain sont devenues un défi culturel et socio-économique pour toute société moderne. Réussir à la préservation, et à la protection et mise en valeur des centres historiques et des Médinas est au centre de ce défi. Plusieurs expériences sont lancées à ce sujet par tout dans le monde les unes plus réussies que les autres, mais toujours avec de nouvelles façons d'agir et avec des nouveaux outils cherchant à améliorer le processus (la méthode) de réhabilitation et ces résultats.¹²

Dans ce chapitre nous sommes concentrés sur quelques initiative et innovations dans la gestion urbaine intégrée qui sont les cadres révélateurs des efforts de conciliation entre développement durable et la préservation du patrimoine.

1- la réhabilitation urbaine durable :

Le concept de réhabilitation a été lancé et codifié en 1975, lors de la charte ainsi que la déclaration d'Amsterdam, elle est définie comme suit « la réhabilitation des quartiers anciens doit être conçue et réalisée, autant que faire se peut sans modification importante de la composition sociale des résidents et d'une manière telle que toutes les couches de la société bénéficient d'une opération financée sur fonds publics »¹³. Ce qui est bien au-delà de la restauration isolée des monuments et qui aussi envisage des mesures d'équilibre social.

Il faut attendre l'année 1994, lors d'une première conférence sur les villes durables dénommée charte des villes – la charte d'Aalborg, la nouveauté a été basée sur **l'implication de tous les acteurs, des ONG, et le secteur privé, et sur l'intégration de critères sociaux et écologiques dans le choix économique.**

L'association RehabiMed adopte la définition suivante : « La réhabilitation urbaine durable et intégrée commence avec le diagnostic multidisciplinaire qui permet la connaissance du quartier et qui va au-delà des édifices, des infrastructures ou des espaces publics pour impliquer les différents acteurs et les habitants. C'est sur cette base solide que les élus prennent les décisions clés et lancent la gestion urbaine, les outils juridiques et les ressources économiques nécessaires.¹⁴

2- La gestion urbaine intégrée :

La gestion intégrée urbaine n'est pas encore un terme très répandu en milieu universitaire. Certains voient qu'elle recouvre un double sens de l'intégration. Le premier celui d'une dimension sectorielle et le deuxième territoriale qui intègre l'autre, et certains voient que **la dimension territoriale** englobe les deux sens, car intégrer l'autre signifie intégrer ses besoins (les trois dimensions du développement durable) et leur responsabilité.

2-1 La gestion :

La gestion vient du mot latin *gesti*, action de gérer, exécution, issu du verbe *gère* : exécuter, accomplir.¹⁵

12 : journée internationale de réhabilitation pour la gestion et mise en valeur du patrimoine bâti, Alger 09/07/2012

13 : Déclaration d'Amsterdam, Adoptée par 25 pays européens en 1975

14 : X. Casanos ; & al, Colloque international Réhabilitation et revitalisation urbaine Oran, Algérie, du 19 au 21 octobre 2008

15 : l'encyclopédie Larousse, [En ligne].

Selon l'encyclopédie Larousse on distingue quatre sens du mot « gestion » dans l'ordre :

-Action ou manière de gérer, d'administrer, de diriger, d'organiser quelque chose ; période pendant laquelle quelqu'un gère une affaire : La gestion d'un stock.

-Administration d'une entreprise soit dans sa globalité, soit dans une de ses fonctions.

-Ensemble des opérations d'un comptable public soit pendant une année financière, soit pendant la durée de ses fonctions.

Règle de la comptabilité publique impliquant qu'on rattache une recette ou une dépense publique à l'année de son exécution et non forcément à celle où elle a pris naissance.

Ces définitions ne sont pas synonymes, La première et la deuxième mettent l'accent sur la définition de la gestion des ressources une dimension cognitive. La troisième et la quatrième concerne la dimension opérative de la gestion financière. De ces quatre significations on peut dire que la gestion est une pratique, une technique appliquée dont l'objectif est l'organisation en général.

Il faut noter que pour une grande majorité le mot anglo-américain « management » se traduit en français par gestion. Pour d'autres, le sens du mot management est plus large et inclut la gestion.

Selon Patrick Pepiot¹⁶, il existe une différence conceptuelle qui dépasse largement la simple traduction de « management » en « gestion ». La gestion d'un projet concerne l'ensemble des aspects de contexte (Quel objectif ? Quels moyens ? Quelles ressources ? Quels risques et contraintes), alors que le management de projet s'attache à la mise en œuvre concrète du projet et à son pilotage.

Mais l'intérêt si on accepte cette distinction, L'un ne doit pas être sacrifié à l'autre. Sans management de projet, la gestion est stérile. Sans gestion, le management peut être inadapté avec des résultats aléatoires : risque de s'engager dans une impasse ou de ne pas être en mesure de redresser la barre en cas d'écart important.

2-2 La gestion urbaine :

La 14ème session de la Commission des Nations Unies pour les Etablissements Humains a défini la gestion urbaine comme « *un paradigme qui englobe tout ce qui concerne l'aménagement et l'administration des zones urbaines. Son champ d'action est le **financement de l'administration municipale, la gestion foncière, la gestion des infrastructures et de l'environnement et la réduction de la pauvreté urbaine*** ». ¹⁷

Elle consiste dans le **management et l'organisation du fonctionnement** de services à l'usage des habitants, des entreprises résidentes et de ceux qui fréquentent périodiquement ou épisodiquement un territoire. Elle relève tout autant de l'action politique menée par les autorités publiques que du fonctionnement des services. ¹⁸

Peut-on dire management urbain ? Emmanuel Rey, définit le management urbain comme processus d'interaction avec les différents niveaux politiques et techniques. ¹⁹ De façon générale, elle sert de fil conducteur de la gestion urbaine intégrée.

¹⁶ : Patrick PEPIOT, Ingénieur Conseil et Formation, Ancien élève de l'Ecole Polytechnique – Paris (1971), Ingénieur diplômé de l'Ecole Nationale Supérieure des Télécommunications - Paris (1976).

¹⁷ : Jean Pierre BWAZU DUNGIA, La taudification de la commune de Lingwala : causes, conséquences et perspective de rénovation en quartier durable, I.S.A.U.,2012

¹⁸ : Rawelguy Ulysse Emmanuel **La gestion urbaine dans les pays du sud**, Université de Ouagadougou - DEA 2010

¹⁹ : Emmanuel Rey, régénération des friches urbaines et développement durable, vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet, presses universitaires de Louvain, 2012, p202.

2-3 L'approche territoriale et le développement durable :

2-3-1 Définition et dimension du concept du développement durable :

La définition la plus fréquente, du développement durable, citée est tirée du rapport également connu sous le nom de Rapport Brundtland²⁰ : « Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».

Le rapport affirme que le développement durable n'est pas un état d'équilibre, mais plutôt un processus de changement dans lequel l'exploitation des ressources, le choix des investissements, l'orientation du développement technique ainsi que le changement institutionnel sont déterminés en fonction des besoins actuels et futurs.

Dans un article paru dans le livre science du territoire la professeure Christiane Gagnon²¹ décrit quatre types d'approche du développement durable : économiste, environmentaliste, humaniste, et territorialiste. Sans nous attarder à décrire chacune de ces approches nous nous basons sur l'approche territorialiste du développement durable cette approche place le territoire comme élément central et intégrateur du développement durable.

2-3-2 L'approche territoriale :

Contrairement à l'approche sectorielle, l'intervention porte sur le territoire considéré comme un ensemble socio-économique composé d'hommes et de femmes, de ressources, de savoir-faire, etc.

Nous abordons la notion de territoire à partir de trois dimensions tel qu'elle est défini par Richard Langur, Bruno Villalba et Bertrand Zuindeau.²²

* *Une dimension identitaire.* Le territoire correspond alors à une entité spatiale dotée d'une identité propre. L'identité du territoire est caractérisée par son nom, ses limites, son histoire et son patrimoine, mais aussi par la manière dont les groupes sociaux qui l'habitent se le représentent, se l'approprient et le font exister au regard des autres.

* *Une dimension matérielle.* Le territoire est conçu comme un espace doté de propriétés naturelles définissant des potentialités ou des contraintes de développement, ou de propriétés matérielles résultant de l'aménagement de l'espace par les sociétés (armature urbaine, réseau de desserte...). Ces propriétés physiques des territoires sont caractérisées par leurs structures et leurs dynamiques temporelles et spatiales.

* *Une dimension organisationnelle.* Le territoire est défini comme une entité dotée d'une organisation des acteurs sociaux et institutionnels, elle-même caractérisée par des rapports de hiérarchie, de domination, de solidarité, de complémentarité.

La troisième dimension abordée concernant la notion de territoire repose dans les pratiques liées à la gestion des richesses du territoire qui sont tout autant déterminables dans les deux premières dimensions.

20 : le Rapport Brundtland publié en 1987, la Commission des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement (World Commission on Environment and Development, WCED)

21 : Christine Gagnon, *Professeure et responsable de l'axe développement durable et recomposition des territoires* du Centre de recherche en développement territorial (CRDT) de l'Université du Québec à Chicoutimi

22 : Richard Laganier, Bruno Villalba et Bertrand Zuindeau, *le développement durable face au territoire : éléments pour une recherche pluridisciplinaire* (<http://developpement.durable.revues.org/774>).

Gagnon décrit l'approche territoriale comme suit : « (...) démarche comprenant la planification, la mise en œuvre, l'évaluation et le suivi, d'un plan d'action intégrant les dimensions environnementale, sociale et économique... ce type de démarche se veut mobiliser au sein de la communauté : elle intègre l'ensemble des acteurs et citoyens. ». ²³ **nous avons déjà inclus les mêmes principes sur lesquels se base la méthode RehabiMed dans le premier chapitre.** L'approche territoriale apporte un éclairage « global » et nouveau sur la zone d'intervention, donc des bases pour définir un plan d'action locale adapté à la situation du territoire.

D'autre part, Sylvie Lardon et Vincent Piveteau donnent à l'approche territoriale une dimension d'action « une démarche pour l'action » ²⁴ à travers un itinéraire méthodologique de diagnostic de territoire, pour l'élaboration des projets, et **des plans d'action.**

L'approche territoriale permet aux acteurs locaux de définir une politique de développement à partir des réalités, atouts (forces), contraintes faiblesses), besoins et opportunités, d'une zone déterminée. Elle repose sur une approche globale et concertée du territoire, et sur la recherche d'intégration des ressources locales (endogènes).

Pour conclure, la gestion urbaine intégrée est **un processus partenarial d'intervention** (elle doit aboutir vers un plan d'action) permettant d'associer les habitants et de leur apporter des réponses concrètes, basé sur l'intégration des dimensions géographiques, économiques, sociales, culturelles, politiques, etc. Elle vise la responsabilisation de tous les acteurs engagés par rapport à un territoire et au cadre de vie, c'est-à-dire les élus, les professionnels, les usagers.

3-La gestion urbaine intégrée du patrimoine urbain

3-1 Le patrimoine urbain :

Dans le cadre de cette recherche, nous nous intéresserons plus spécifiquement au patrimoine urbain.

L'une des grandes logiques de l'évolution de la notion de patrimoine est celle qui l'a fait passer d'une vision uniquement tournée vers les grandes œuvres comme témoignages isolés, les monuments historiques, à la prise en compte des ensembles, centres urbains et sites.

La théorie de la préservation du patrimoine comme intégré dans un environnement urbain et non comme monument isolé apparaît au début du XX^{ème} siècle avec G. Giovannoni, qui intègre le patrimoine bâti dans une conception générale de l'aménagement territorial. Pour lui, les éléments patrimoniaux ne « vivent » pas de façon isolée mais ils s'insèrent dans un territoire. ²⁵

Il est généralement admis que le patrimoine est une partie intégrante du territoire en tant qu'entité géographique et culturelle. Il est aussi lié à des organisations sociales et communautaires. Dans ce sens, la prise en compte du patrimoine culturel dans les programmes et projets de développement et dans les opérations est incontournable.

²³ : Gagnon, territoires durable en devenir, press de l'université du Québec (<http://www.puq.ca/catalogue/livre/territoire-durable-devenir-1223.html>).

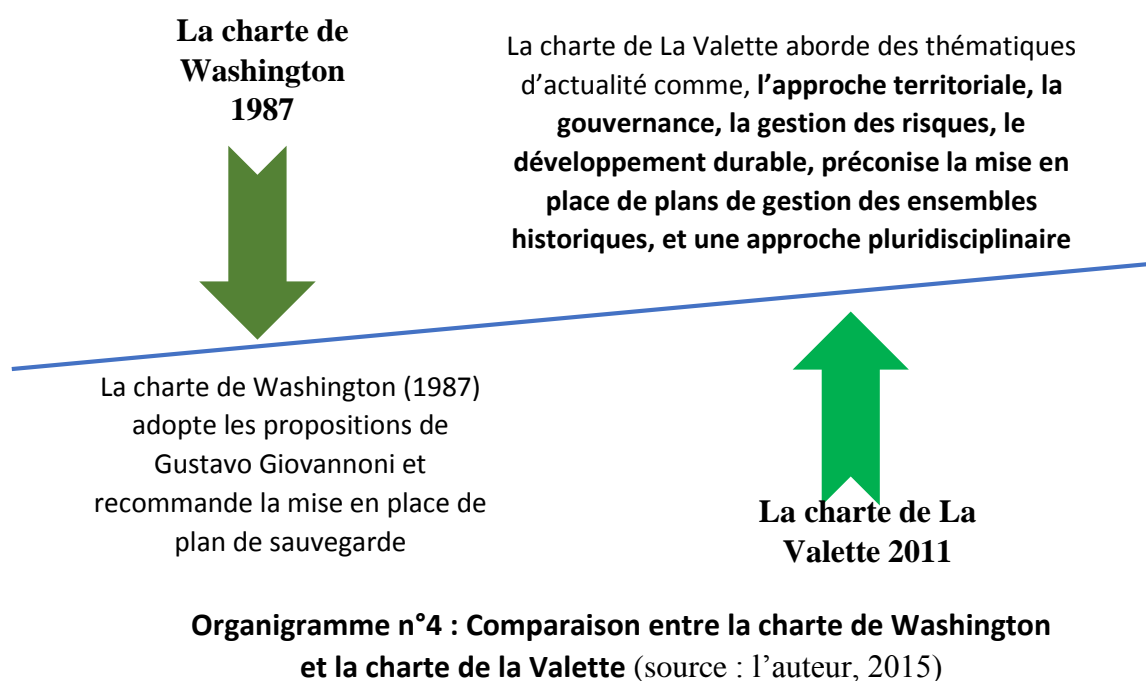
²⁴ : Sylvie Lardon et Vincent Piveteau, Méthodologie de diagnostic pour le projet de territoire : une approche par les modèles spatiaux, revue Géo-carrefour, vol. 80/2 | 2005.

²⁵ : CHOAY Françoise, l'Allégorie du patrimoine, édition Seuil, 1992.

Une bonne gestion de patrimoine permettait aux collectivités de générer des économies tant en section de fonctionnement qu'en section d'investissement. En effet, la gestion du patrimoine concerne les biens immobiliers comme les biens mobiliers et peut permettre de dégager des économies substantielles qui restent habituellement cachées grâce à la mise en œuvre de méthodes rigoureuses.

3-2 De la charte de Washington 1987 à charte de La Valette 2011 :

Après l'adoption de la thématique des villes historiques dans les chartes et les recommandations internationales, l'ICOMOS consacre la charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques, charte de Washington 1987²⁶, qui reprend les principales recommandations de Gustavo Giovannoni. Dans les principes et objectifs, les valeurs à préserver portent entre autres sur les liens entre les diverses composantes urbaines et dans les méthodes la charte préconise que les projets d'aménagement évitent que les grands réseaux routiers pénètrent les villes historiques. Les points soulevés dans la charte de Washington (1987) sont développés et complétés (voir l'organigramme n°4) dans la dernière-née des chartes intitulée : « Principes de La Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques »(2011). La nouvelle charte adoptée lors de la réunion de la 17e Assemblée Générale l'ICOMOS réunie le 28 novembre 2011.



En effet la charte de la valette porte une régénération de la charte de Washington, elle souligne qu'une bonne gestion se matérialise par : un plan de sauvegarde qui doit être un document d'urbanisme comprenant une analyse des facteurs archéologiques, historiques, architecturaux,

²⁶ : Charte de Washington pour la sauvegarde des villes historiques et des zones urbaines 1987

techniques, sociologiques et économiques. Il doit définir **un projet de conservation** et le combiner avec un **plan de gestion** et un **dispositif de suivi permanent**.²⁷

- **Un plan de gestion** est un document spécifiant point par point les stratégies et instruments nécessaires à la protection du patrimoine et qui, en même temps, répond aux nécessités de la vie contemporaine. Il contient des documents législatifs, économiques, administratifs et de conservation, ainsi que d'autres plans comme ceux de Conservation et de Suivi.²⁸
- Une autre définition, le Plan de Gestion, au sens large, implique un processus de planification qui comprend l'élaboration d'un document de stratégie pour toute la zone classifiée, la définition d'un modèle de gestion et d'un système de surveillance et d'évaluation des transformations, en articulation avec d'autres entités qui ont la possibilité et la mission de converger vers les mêmes objectifs.²⁹
- **Par conséquent, il doit :**
 - déterminer les valeurs culturelles
 - identifier les parties prenantes et leurs valeurs,
 - identifier les conflits potentiels
 - définir des objectifs de sauvegarde
 - définir les méthodes et instruments légaux financiers, administratifs et techniques
 - comprendre les opportunités, forces, faiblesses et menaces,
 - définir des stratégies adaptées, les échéances du programme ainsi que les actions spécifiques.

La mise en place d'un tel plan de gestion doit suivre une procédure participative.

- **la mise en pratique de la charte de la valette : comparaison des éléments fondateurs du PPSMVSS et le plan de gestion**

Tableau n ° 1

<u>Éléments de comparaison</u>	<u>Le PPSMVSS Selon les recommandations de la charte de Washington</u>	<u>Le plan de gestion Selon les recommandations de la Valette</u>
<u>Objectifs-cibles</u>	<p>*les règles générales et les servitudes de l'utilisation des sols.</p> <p>* les conditions architecturales selon lesquelles sont assurées la conservation des immeubles et du cadre urbain.</p> <p>* Les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers protégés situés dans le secteur sauvegardé.</p>	<p>en proposant une vision intégrée du centre historique, ses potentialités et défis, le plan de gestion a défini les objectifs stratégiques suivants:</p> <p>*préserver, conserver et restaurer le patrimoine édifié et requalifier l'espace public du centre historique.</p> <p>* mobiliser les utilisateurs actuels et futurs (résidentes, travailleurs, visiteurs, étudiants et investisseurs) du centre historique</p>

27 : Charte de La Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques 2011.

28 : ibid.

29 : ibid.

<u>Objectifs-cibles</u>	<p>*les règles générales et les servitudes de l'utilisation des sols.</p> <p>* les conditions architecturales selon lesquelles sont assurées la conservation des immeubles et du cadre urbain.</p> <p>* Les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers protégés situés dans le secteur sauvegardé.</p>	<p>en proposant une vision intégrée du centre historique, ses potentialités et défis, le plan de gestion a défini les objectifs stratégiques suivants:</p> <p>*préserver, conserver et restaurer le patrimoine édifié et requalifier l'espace public du centre historique.</p> <p>* mobiliser les utilisateurs actuels et futurs (résidentes, travailleurs, visitants, étudiants et investisseurs) du centre historique</p>
<u>Contenu</u>	<p>Le PPSMVSS comprend :</p> <p>1- Le rapport de présentation</p> <p>*l'état de conservation du bâti,</p> <p>* l'état et le tracé des réseaux de voirie, d'alimentation en eau potable et d'irrigation, d'évacuation des eaux pluviales et usées</p> <p>* le cadre démographique et socio-économique</p> <p>* les activités économiques et les équipements</p> <p>*la nature juridique des biens immobiliers et les perspectives démographiques et socio-économiques ainsi que les programmes d'équipements publics envisagés.</p> <p>2-Le règlement qui fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes, ainsi que les opérations envisagées dans le cadre de la mise en valeur</p>	<p>1- diagnostic et caractérisation des différents contextes de ce territoire par recours aux sources plus actualisées, terminant avec une réflexion sur les principales opportunités et défis présents dans ce site dans leurs différentes dimensions.</p> <p>2-La deuxième partie reflète toute la stratégie proposée, donnant réponse aux opportunités et défis trouvés dans l'analyse de la première et se divise de la façon suivante :</p> <p>I) le plan d'action, organisé à partir des différents axes et objectifs définis comme d'intervention stratégique, décrivant l'ensemble des projets proposés pour la préservation et valorisation du site ;</p> <p>II) le processus de « monitoring » du Centre Historique de Porto et indicateurs respectifs;</p> <p>III) le modèle de gestion, qui assure la valorisation, protection et préservation de ce territoire, ayant des objectifs sociaux, culturels, touristiques et économiques.</p>
<u>Révision et statut</u>	<p>*Opposable aux tiers</p> <p>*Révision exceptionnelle</p> <p>*Absence de monitoring</p>	<p>*Négociable et flexible</p> <p>*révision permanent révision du plan de la gestion chaque 6ans et le plan d'action chaque année</p> <p>Monitoring de développement</p>

Méthodes d'élaboration et d'approbation	*méthode linéaire *programmation tactique sans vérification IRF (impacts, rentabilité, faisabilité) Approbation par enquête publique 60jrs et concertation sectorielle	*méthode itérative, en boucle * programmation stratégique avec vérification *consensus par concertation multi-acteurs
--	--	---

SOURCE : (source : l'auteur, 2015)

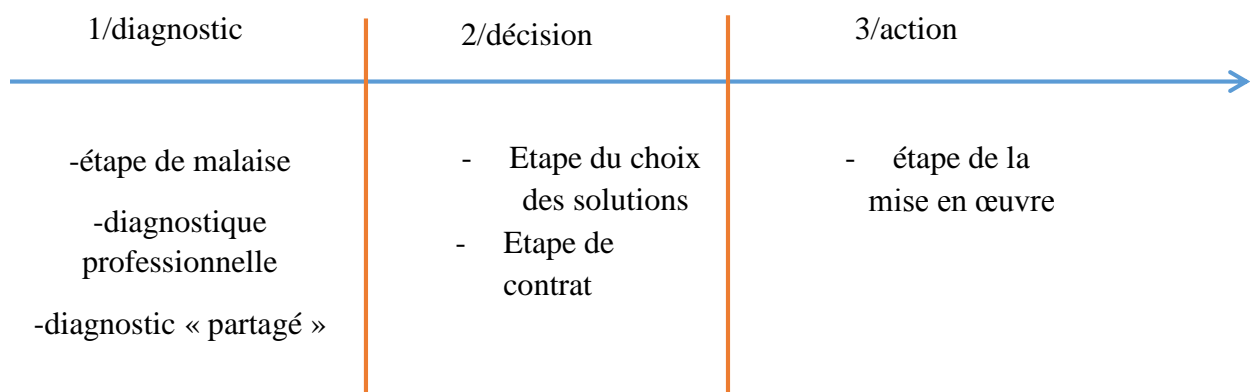
On notera combien le texte relatif aux secteurs sauvegardés, qui en découle, est loin d'être un outil de la planification et de la programmation, c'est-à-dire de l'action. Ce n'est pas un règlement, alors même que plus que beaucoup d'autre cas de figure, il aurait pu porter sur la codification de la coopération entre les acteurs présents dans le champ.³⁰

La différence entre le plan d'action et un règlement est que le règlement ne peut pas réaliser un projet à la ville il peut obliger ceux qui veulent construire ou intervenir à le faire conformément aux règles mais il ne peut pas les obliger à construire ou intervenir quand ils ne veulent pas le faire.

3-3 Quelques expériences dans le monde sur la gestion urbaine intégrée du patrimoine urbain :

3-3-1 Le modèle de Bologne (Italie) : Une approche opérationnelle qui valorise la méthodologie

Le projet de réhabilitation du centre historique des années soixante peut être considéré comme un projet des « lumières » Son point de force résultait probablement de sa méthodologie (voir l'organigramme n°05) et de son environnement politique et intellectuel.



Organigramme n°05 : Processus du projet du Bologne
(Source : l'auteur, 2015)

Éléments du pro

Le Plan du Centre Historique avait pour but de renforcer « la centralité » du centre historique. Aussi la piétonisation d'une partie du centre historique contribue à une réappropriation «

Monitoring de développement : Ensemble de techniques permettant d'analyser, de contrôler, de surveiller

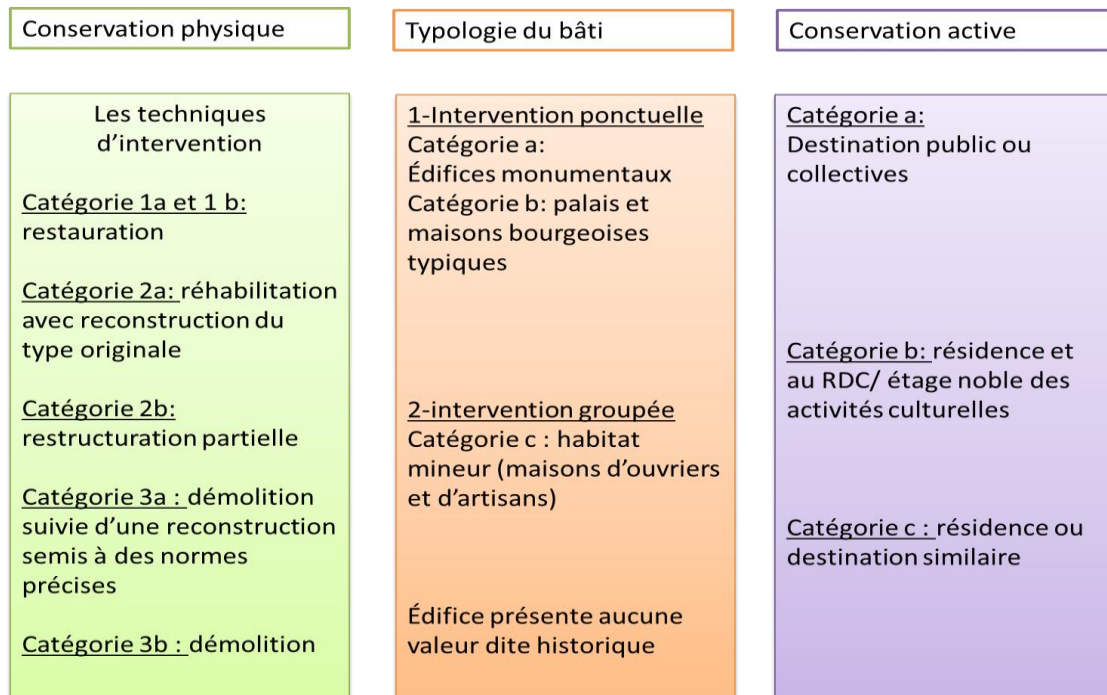
30 : Rachid Sidi Boumediene, l'urbanisme en Algérie, Echec des instruments ou instruments de l'échec, Alger, 2013.p212

symbolique » du centre historique par ses habitants. et finalement le fil rouge du Plan pour le Centre Historique de Bologne est d'annuler la spéculation foncière et immobilière dans le centre historique.

- **Diagnostic**
-diagnostic professionnel, conservation active :

Il apporte une réponse à une question très actuelle : comment valoriser et conserver le patrimoine durablement ? Le service technique de la commune a catalogué, recensé, analysé de manière systématique le tissu du centre historique afin d'en connaître – le sens et l'usage.³¹

La classification à la base des analyses typo morphologiques (voir l'organigramme n°06) aboutit à la division en quatre catégories de bâti, correspondant chacune à des usages.



Organigramme n°06 : classification du bâti et principe d'intervention

(Source : Saro Marie, projets exemplaires de restauration de centre historiques et durabilité, mémoire fin d'étude, école polytechnique de l'université de tours 2009-2010.)

31 : Saro Marie, projets exemplaires de restauration de centre historiques et durabilité, mémoire fin d'étude, école polytechnique de l'université de tours 2009-2010.p20

• Diagnostic partagé :

Les habitants : se sont appropriés le projet par les grandes expositions et les réunions de concertation (voir figure n°01).

* « **les chefs d'escaliers** » : leur rôle c'est garantir le bon fonctionnement et la bonne tenue du patrimoine, cette autogestion ne fonctionna pas longtemps, car leur doléance n'était pas prise en compte par la commune, aussi les habitants avaient le sentiment que les chefs d'escaliers bénéficient des avantages par rapport aux autres résidents.

***les commissions de quartier pour** réussir un projet de mixité sociale sont chargées d'enquêtes pour mesurer les liens sociaux, résoudre des problèmes techniques, connaître les besoins en logement, les membres de la commission n'étant pas des habitants des secteurs de réhabilitation.



Figure n°01 : affichage d'un assemblé des citoyens

(Source : <http://www.comune.bologna.it/>)

• Décision

* **Le montage financier/le partenariat public privé :**

Le système de conventionnement (voir le tableau n°02) a été rendu possible par **la loi n°865/71** et le conventionnement ne deviendra opérationnel qu'avec **la loi n°457/78**. Ces lois qui définissent le cadre normatif des conventions, ont introduit pour la première fois **les instruments de financement**.

Régime	« contribution à fonds perdus » (80% des coûts des travaux)	« prêts bancaires »	Prise en charge de la totalité des frais
Durée de la convention	20 ans	De 15 à 25 ans	20ans
Statut	Usufruit réglementé par la commune		Le propriétaire – résident n'a que l'usufruit
Avant l'échéance de la convention	Le propriétaire rembourse une partie de la contribution, en général sans les intérêts	Le propriétaire rembourse le capital et les intérêts à la banque, par l'intermédiaire de la commune	Il peut racheter la nue-propriété à la commune
Après l'échéance de la convention	« libre usage » pour le propriétaire		La commune peut acheter la totalité

Tableau n°02 : Les trois types de convention-Bologne-

(Source : Saro Marie, projets exemplaires de restauration de centre historiques et durabilité, mémoire fin d'étude, école polytechnique de l'université de tours 2009-2010.)

- **Action :**

- ***conservation dite sociale :**

Treize secteurs de sauvegarde qui ont fait l'objet d'une conservation dite sociale : un programme de logements sociaux : P.E.E.P « piano per l'edilizia economico polar », il est considéré comme un plan de détail du P.R.G (plan de récupération général).

Aussi l'engagement de la commune à maintenir les habitants dans leur quartier pendant les travaux de restauration a été pleinement respecté, et ceci grâce à la mise en place d'une gestion sociale des logements restaurés (logement tiroir, le loyer dit social). C'est un vrai défi de vouloir garder la cohésion sociale d'origine, alors que les logements ont été rénovés.³²

- **Logement tiroir :**

Cette politique sociale avait un autre objectif, celui de maintenir la population résidante, les activités commerciales et artisanales sur place durant les travaux. Les travaux de réhabilitation ne devaient pas provoquer la rupture des liens préexistants de sociabilité entre les habitants. Les administrateurs avaient prévu de transférer la population et les activités dans des logements-tiroirs et des préfabriqués à l'intérieur même du quartier d'origine. Les problèmes de financement, puis la venue tardive de la loi n°865 sur les conventionnements, avaient fait prendre du retard dans la réalisation de ces logements. Et la commune s'est trouvée confrontée à une pénurie de logements-tiroirs, ce qui ralentissait l'ensemble des travaux de réhabilitation.

Le loyer dit social :

Les propriétaires en convention avec la commune sont obligés après la réhabilitation de pratiquer des loyers sociaux mais à l'époque il faut attendre la loi n°392 de 1978, appelée aussi Equa-Canone.

Plus qu'à une interrogation sur le succès ou l'échec d'un modèle, l'exemple bolonais nous invite donc à une réflexion sur la capacité des pouvoirs publics à organiser, gérer l'espace urbain.

3-3-2 De la politique du bulldozer à la planification sociale en Allemagne :

L'Allemagne est depuis très longtemps un Etat fédéral, les villes ont une grande autonomie, politique et économique. L'urbanisme se décide localement et la rénovation se décline de façon originale.³³

En effet, l'Allemagne et ses programmes Sozialestadt (ville sociale) et Stadtumbau (rénovation douce) sont souvent cités en exemple en ce qui concerne **la gestion de l'action publique notamment quant à la mobilisation des habitants et leur participation à la vie locale.**

Le mot « rénovation » a en urbanisme un sens très différent : la rénovation urbaine commence par la démolition de la totalité, en français, pourtant en allemand (Sanierung, qui signifie à la fois soigner et assainir), la démolition n'est pas le point de départ obligé de la rénovation.³⁴

32 : Op.cit. Saro Marie, p30

33 : Maurice Blanc , La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation, Comparaison entre la France et l'Allemagne, revue la vie des idées, le 11 juin 2013. (<http://www.laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html>)

34 : ibid.

Durant les années 1970 l'Allemagne mis une nouvelle politique de rénovation douce, elle a culminé par l'exposition internationale d'architecture « internationale bau-austellung à Kreuzberg », Kreuzberg est un vieux quartier central à Berlin : on passe de « **l'aménagement au management des territoires** », dont la structure « Quartier Management » et les « managers du quartier » assurent l'interface entre la municipalité, les habitants, les intervenants techniques... etc.

C'est une forme de délégation de service public à une association locale ou à un bureau d'étude.

La participation des habitants n'est pas exclusivement conçue en termes de participation au débat public. On encourage aussi la participation des habitants à l'action, en particulier à l'auto-réhabilitation des logements, individuellement et surtout collectivement. Il y a deux mots différents pour traduire la participation des citoyens : Beteiligung signifie s'impliquer dans l'action et Mitbestimmung signifie participer au débat, ou se concerter. Ceux qui se méfient de la « participation-discussion » peuvent trouver leur compte dans une « participation-coup de main ».

En Allemagne l'urbaniste se voit un « jardinier » qui ménage les habitants et les territoires. Il oriente et canalise le développement urbain, en respectant sa dynamique et non en la contrariant.³⁵

3-3-3 La gestion des centres historiques en Amérique latine : Le projet SIRCHAL :

SIRCHAL, (séminaire international pour la réhabilitation des centres historiques des villes d'Amérique latine), **permet à développer une méthode participative pour servir de catalyseur entre les différents acteurs concernés et les autorités locales afin d'aboutir à la mise en œuvre de projets.³⁶**

Le projet SIRCHAL prévoyait de constituer un réseau opérationnel de directeurs de projets. En effet trois séminaires ont été organisés dans cette perspective, à Paris, Quito et Santiago qui ont abouti à la conclusion qu'un modèle ne s'exporte pas, même si on le souhaite, mais qu'on peut en revanche apporter des références.³⁷

Chacun des membres du séminaire est invité pour un rôle protagoniste dans des ateliers travaillant sur des problématiques concrètes de la ville, ces ateliers sont nés de la volante de travail en commun des multiples acteurs non seulement institutionnels mais aussi du secteur privé, comprenant aussi la société civile.

Les ateliers SIRCHAL proposent une manière de travail qui permet d'apporter des solutions par rapport **aux thématiques de chaque atelier** (voir l'organigramme n°07), la première expérience c'était en 1999, le projet de revitalisation du centre historique de São-luis, le deuxième atelier SIRCHAL à San José au Costa-Rica en 2004, sur le thème « optimisation de l'espace public des quartiers Amon, Otoya, Aranjuez.

35 : Op.cit. Maurice Blanc

36 : Léo Orellana, « Quelques expériences sur la gestion des centres historiques en Amérique latine », in Repenser les limites : l'architecture à travers l'espace, le temps et les disciplines, Paris, INHA (« Actes de colloques »), 2005 [En ligne], mis en ligne le 03 novembre 2008, consulté le 15 juillet 2014. URL : <http://inha.revues.org/1677>

37 :ibid.



Organigramme n°07 : les phases d'un projet qui traite une seule thématique conduit par un atelier de SIRCHAL

(Source : l'auteur, 2015)

3-3-4 la régénération économique en Bretagne :

Au milieu des années 70, il est devenu apparent, aux yeux du gouvernement britannique, que les forces des villes étaient avant tout d'ordre économique. Les politiques des villes nouvelles et des expanded towns sont suspendues en 1976 étant données leurs conséquences désastreuses sur les inner cities.³⁸

Le soulignent Philipp Booth, Howard Green et Didier Paris, « la dimension économique s'impose avec force dans l'analyse. Aux sources des difficultés des villes des régions industrielles, se trouvent le processus de désindustrialisation et des spécificités structurelles qui bloquent le renouveau. La priorité doit donc aller à la régénération économique et à celle de l'environnement, afin de reconstituer les conditions d'un nouveau développement. C'est le sens de l'Enhanced Urban Programme concrétisé dans l'Inner Urban areas act de 1978 qui encourage la mise en œuvre d'une logique de partenariats d'acteurs locaux et confie un rôle de coordination au Department of the Environment. L'idée de ces programmes est que le financement public dans les domaines des services et de l'environnement pourra attirer de nouveaux investissements privés dans les zones concernées. [...] Les autorités locales sont encouragées à concentrer leurs efforts dans le domaine de l'éducation, des services sociaux, de l'habitat ou des transports vers les inner cities ».³⁹

Dans les années 80 et 90, différents thèmes ont marqué les interventions sur la ville : la centralisation des décisions, la promotion du secteur privé, **ayant pour conséquence le déclin du rôle des collectivités locales, les partenariats favorisés par le système compétitifs d'appels d'offre.**

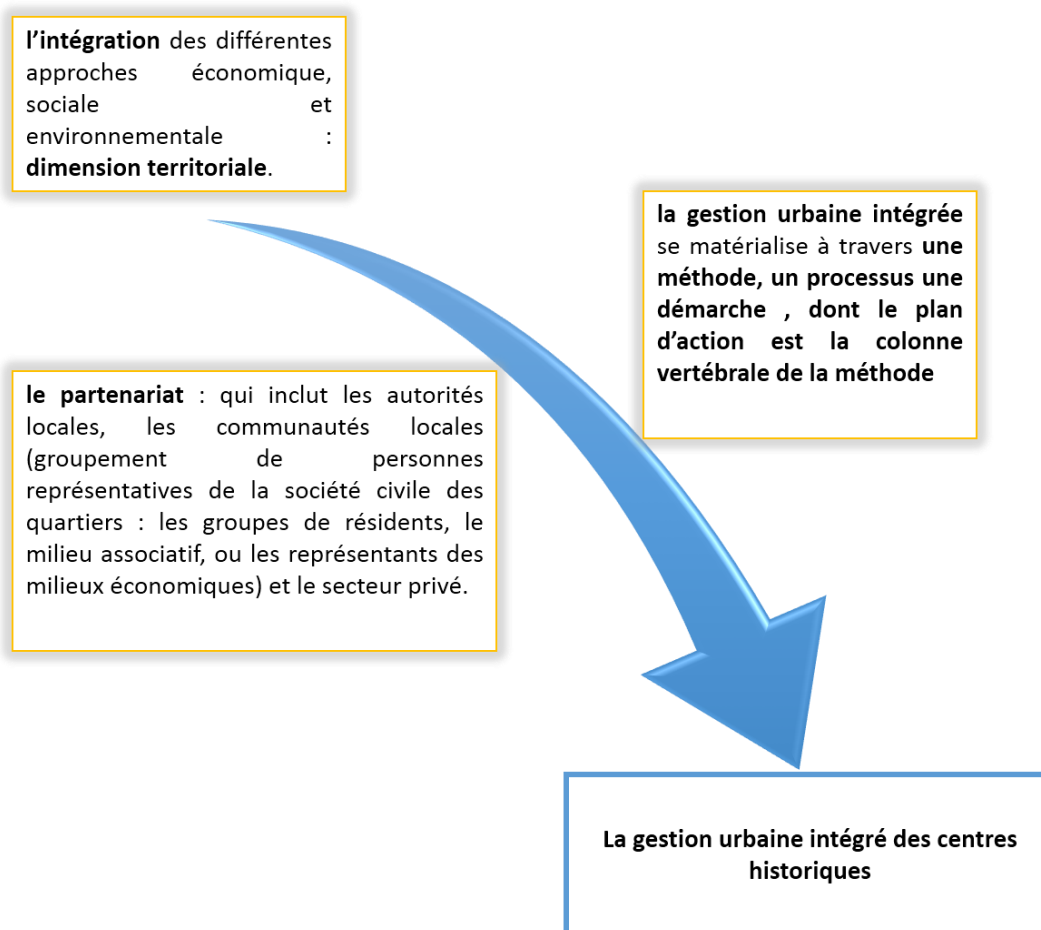
38 : Aude Molin, Etude de la politique de la ville en Grande-Bretagne et plus particulièrement en Angleterre, article scientifique, Janvier 2003.

39 : ibid.

Conclusion :

Ce chapitre nous a permis la compréhension profonde de la gestion urbaine intégrée profondément, et d'en retirer les éléments qui aident au succès des interventions sur les quartiers anciens à l'étranger

Les conditions principales pour la mise en place d'une gestion urbaine des centres historiques à travers les différentes expériences qu'on a vues dans ce chapitre, ce sont principalement : la dimension territoriale, le partenariat public/privé et finalement **une méthode** à suivre (voir l'organigramme n°08)



Organigramme n°08 : Conditions pour la mise en place d'une gestion urbaine intégrée
Source : auteur, 2015

Deuxieme chapitre

La conduite participative du projet de réhabilitation urbaine

Introduction :

Les instruments traditionnels dans les périmètres administratifs, le peu de flexibilité d'action qu'ils offrent, l'absence d'intégration des habitants et usagers dans le système de production de leur espace urbain, remettent en cause les outils d'urbanisme réglementaire, plaident pour un nouvel urbanisme négociateur, un proverbe malien dit : « on ne ramasse pas une pierre avec un seul doigt » donc il est nécessaire de concevoir l'avenir **de manière partagée et consensuelle**.

Le projet est **un processus** pour orienter la planification qui opère par des instruments d'urbanisme. Une définition intéressante proposée par l'IAURIF « le projet n'est pas un instrument d'urbanisme, il n'est pas opposable aux tiers, mais il est opposable aux outils d'urbanisme en aval, en leur fournissant les orientations à respecter à l'horizon temporel données confortées par une démarche contractuelle ».

Le contenu de ce chapitre concerne la conduite de projet, la participation active. Il convient toutefois de noter que le niveau de participation est un tout et que les méthodes varient selon la mesure dans laquelle elles incitent les participants à délimiter les questions et concevoir la conduite du projet et au cœur de ce système c'est la gouvernance urbaine qui va orienter, diriger et maintenir les équilibres.

1-La conduite de projet :

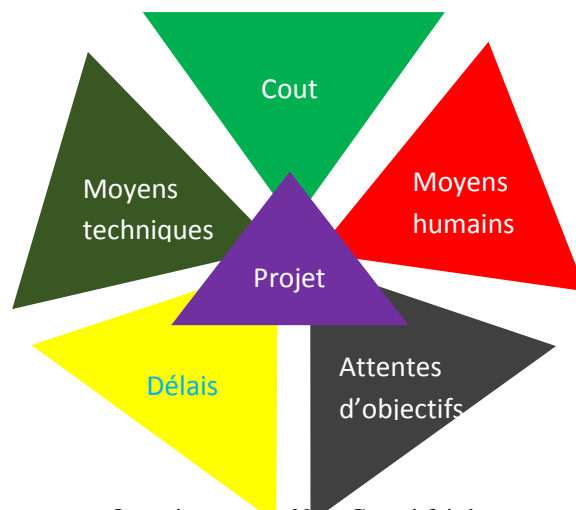
C'est **un mode de gestion de la complexité**, Chaque projet a son propre cycle de vie et la conduite de projet consiste notamment à le découper en plusieurs phases et étapes. Ce cycle de vie est jalonné par des validations, orientations et/ou décisions prises par les instances compétentes.

1-1 ce qui fait le projet :

Aborder un projet **sans méthode et sans outil**, c'est réaliser des travaux sans connaître le besoin. C'est donc donner une réponse sans avoir la question. **Une méthode et la planification de projet** vous permettront de procéder dans l'ordre et de vérifier que l'on répond bien à la question avant de continuer.⁴⁰

Le projet : est une opération ayant un début et une fin, qui se compose de cinq composants (voir organigramme n°09) nécessitant la mise en œuvre de ressources humaines et matérielles pour sa réalisation.

Ces cinq composants sont également conditionnés par l'implication des acteurs à tous les niveaux.



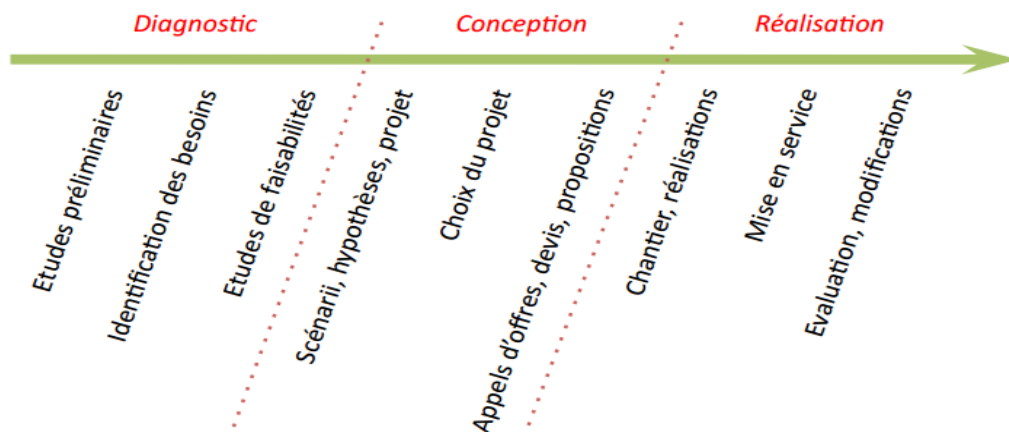
Organigramme n°09 : Ce qui fait le projet (source : l'auteur, 2015)

40 : <http://xavier.lienart.pagesperso-orange.fr/gdp/gdp.html>

Pour arriver à atteindre les objectifs et répondre aux besoins réels, le projet devra être « managé ». Donc il devra être piloté et balisé par une méthode efficace. Au fur et à mesure de l'avancement du projet.

1-2 les étapes du projet :

Si l'on souhaite arriver au but dans de bonnes conditions, il s'agit de bien préparer les conditions de la réussite dès le départ. A moins de faire confiance au hasard, il ne viendrait à l'idée de personne de se lancer à la conquête des océans sans un capitaine pour le navire, sans équipiers, sans carte ni boussole, sans nourriture et sans avoir imaginé les étapes nécessaires jusqu'au but espéré.



Organigramme n°10 : Les étapes de projet – logique linéaire (source : Julie Maurel, conduite de projet, Labo particip' action , en ligne : <http://participations.formavia.fr/pg/file/JulieMaurel/read/63763/conduite-de-projet,2013>)

1-2-1 Le diagnostic

Il faut noter que le diagnostic se diffère de l'étude, l'étude relève tout. Tous les détails, les problèmes, les atouts, les potentialités. Cependant le diagnostic est un moment clé pour créer la maîtrise d'ouvrage collective du projet. D'un diagnostic doivent sortir les enjeux du projet et ses objectifs. C'est **un acte politique**. Les études pourront servir plus tard pour affiner, confirmer ou encore infléchir le diagnostic initial.

Le diagnostic de territoire doit permettre la formulation d'un jugement sur la cohérence du territoire, mais aussi la mobilisation des acteurs. Il accompagne un changement dans le comportement des acteurs et dans les transformations de l'espace, dans une perspective de développement territorial.⁴¹

Le diagnostic intégré, sera de la responsabilité de l'équipe technique coordinatrice du diagnostic et elle sera effectuée à partir des différentes études réalisées ainsi que des apports des différents acteurs du territoire, normalement intégrés dans les différentes études sectorielles.⁴²

1-2-1-1 étude préliminaire

Mener à bien le projet nécessite d'abord de connaître le contexte (contexte social, économique, urbain) afin de développer les réponses les plus appropriées.

41 : M.benoit, J.P.Deffontaires et S.lardon, acteurs et territoires locaux vers une géogronomie de l'aménagement, istitut national de la recherche agronomique, 2006, p32

42 : Op.cit. X. Casanos ; & al, Méthode RehabiMed I , p 25

1-2-1-2 identification des besoins :

C'est-à-dire quelles sont les ressources nécessaires ? Un projet urbain est une démarche particulière qui se distingue de la gestion courante des affaires publiques. Un certain nombre de ressources sont nécessaires pour le mener à bien, à commencer par du temps pour les démarches de concertation, des ressources humaines appropriées, des soutiens politiques et citoyens, etc.

1-2-1-3 L'étude de faisabilité :

L'étude de faisabilité vise à analyser la faisabilité économique, organisationnelle et technique de projet.

1-2-2 La conception :

Cette étape du processus doit conduire, avec la réflexion à partir des résultats exprimés dans le Diagnostic intégré (les points critiques du domaine d'intervention étant identifiés) à la définition d'un scénario-objectif d'action pouvant être assumé politiquement, socialement et économiquement. Les limites de cette réflexion sont déterminées par un ensemble de critères. La définition des scénarios sera réalisée à partir de la prise en compte des prémisses stratégiques et des objectifs prioritaires de la réhabilitation, et leur évaluation, par les conditions de viabilité (économique, juridique et sociale) et de cohérence avec les objectifs de la réhabilitation durable.⁴³

Elle est un système de pensée, aussi c'est la mise en œuvre d'actions conjointes pour résoudre des problèmes disjoints. Concerne la mise en espace du projet, sa formalisation concrète. Il s'agit à partir du cahier des charges, de réaliser des études d'architecture et d'urbanisme, qui seront également soumises à la consultation des différents groupes d'acteurs sous la forme d'esquisses, de montages photos, de maquettes. L'aboutissement de cette phase est la validation du projet : plan de quartier, plan d'affectation, plan directeur, ppsmvss etc.

On peut distinguer les tâches suivantes :

- Choisir les instruments d'aménagement**
- Définir les procédures**
- Evaluer les variantes sous l'angle du développement durable**

-Scénarii

La formulation de scénarios suppose de produire **des concepts directeurs** simples et contrastés qui sont un précieux outil de pédagogie durant la phase de concertation. Au-delà de la période d'élaboration, ce sont la simplicité et l'efficacité des concepts qui garantissent la cohérence de l'action publique dans le temps.

Enfin la « méthode des scénarios » permet de mettre en évidence toutes les conséquences d'un concept, d'en évaluer avec précision les coûts et l'efficacité, de comparer les scénarios entre eux et de dégager les mesures ou groupes de mesures les plus pertinentes.

43 : Op.cit. X. Casanos ; & al, Méthode RehabiMed I, p 25

1-2-3 La réalisation

Cette phase correspond à la mise en œuvre du Plan d'action, c'est-à-dire à l'exécution des actions prévues dans celui-ci, après avoir défini les instruments opérationnels nécessaires pour mener à terme l'exécution du plan et après avoir effectué les adaptations nécessaires du cadre législatif. L'action se développera conformément aux directives programmatiques (ordre, durée, financement, etc.) établies dans le Plan d'action.⁴⁴

La méthodologie devra prévoir la rétroaction du processus ainsi que la possibilité de reconsidérer les stratégies d'action au moment où les conditions détectées a priori et pour lesquelles ces stratégies auront changé sans que l'on ait pu le prévoir.

3- la démarche participative :

La démocratie participative est définie comme l'implication des habitants dans les processus de préparation, de conception et de réalisation d'un projet urbain. Cependant, intégrer un nouvel acteur dans les prises de décision nécessite une réflexion sur l'articulation entre les idées, les avis et les actions des différents protagonistes, afin de garantir la cohérence des actions. Cette notion concerne donc à la fois la participation des habitants mais également la coordination des acteurs. Actuellement, la gestion des projets urbains est impensable sans une démarche participative alliant organisations privées, publiques et population.⁴⁵

Selon, Guy BESSETTE, la communication participative est un outil de travail efficace qui peut faciliter les processus de développement communautaire et de recherche pour le développement. Elle vise à faciliter la participation de la communauté à leur propres initiatives de développement grâce à l'utilisation de diverses stratégies de communication.

La démarche participative naît donc du constat d'échec de la démarche centralisé, Une approche participative préconise une implication active du public aux processus décisionnels, le public concerné, Il peut regrouper des citoyens, les parties prenantes d'un projet ou d'une politique en particulier, des experts et même des membres du gouvernement ou des entreprises privées.

2-1 Les outils de la participation :

2-1-1 Les ateliers du diagnostic :

L'atelier est une démarche standard, très utile au début d'un processus pour réaliser un diagnostic. Il s'agit par exemple de faire émerger les qualités et difficultés, C'est aussi l'occasion de faire ressortir des attentes générales, ainsi que des propositions concrètes pour répondre à ces attentes.

2-1-2 L'atelier de design urbain :

L'atelier de design urbain a pour but de faire émerger des propositions en matière d'aménagement, Les groupes travaillent sur la base de plans sur lesquels ils peuvent dessiner, ou de maquettes qu'ils peuvent modifier. Chaque groupe peut travailler sur une thématique

⁴⁴ : Guy BESSETTE (2004), *Communication et participation communautaire. Guide pratique de communication participative pour le développement*, Québec, Presses de l'Université Laval.

⁴⁵ : Claire Guillardou, les enjeux environnementaux, économiques, sociaux et politiques de l'accès à l'eau dans l'agglomération de Lina, thèse doctorat, université Michel de Montaigne, Bordeaux III, 2007 p5.

particulière, il n'est pas attendu que ce travail débouche sur des propositions qui pourront être reprises telles quelles, mais plutôt que les propositions exprimées permettent de mettre l'accent sur des enjeux importants pour les participants.

2-1-3 L'exposition interactive de projets :

Les projets d'architecture ou d'urbanisme peuvent être exposés au public, si possible à un moment où ils sont encore susceptibles de modifications. Par exemple au terme d'un concours et avant que le jury se prononce : cela peut ainsi contribuer à orienter le choix du jury professionnel.

2-1-4 Les enfants et les jeunes sont rarement présents :

Ils sont rarement présents lors des soirées d'atelier, de même que leurs parents qui n'ont pas nécessairement assez de temps. Une manière de mieux connaître les perceptions et les attentes de ces groupes est d'organiser des concours de création : photos, dessins, vidéos, textes, etc

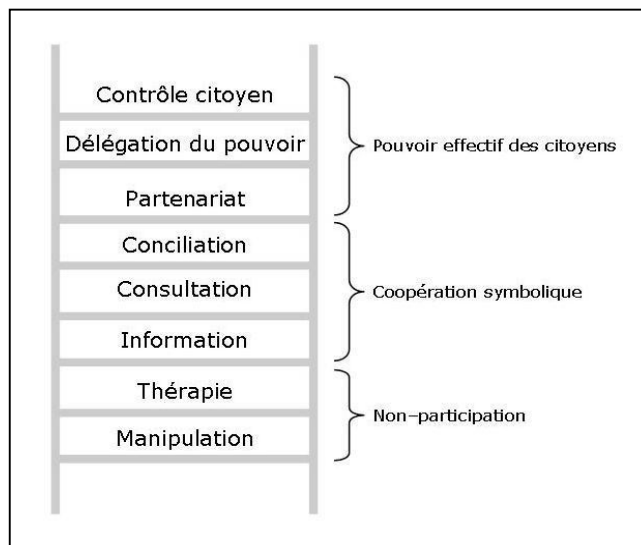
2-1-5 Le groupe d'accompagnement :

Le groupe d'accompagnement est un ensemble de personnes représentatives de divers intérêts locaux, souvent nommées par la direction du projet, ou elles sont élues par les acteurs locaux. Ce groupe a donc une position intermédiaire entre les habitants et les structures de gestion du projet.

2-1-6 D'autres modalités de participation :

D'autres méthodes peuvent être envisagées pour informer la population sur le projet, ou récolter des opinions : le stand d'information, les entretiens individuels, les entretiens approfondis auprès des acteurs-clés...etc.

:2-2 Les différents degrés de participation (active ou passive ?), selon Arnstein Sherry : (voir l'organigramme n°11)



Organigramme n°11: Echelle de la participation citoyenne - Sherry R Arnstein, Publié initialement par Arnstein, Sherry R. "A Ladder of Citizen Participation," JAIP, Vol. 35, No. 4, juillet 1969, pp. 216-224.

(Source : http://www.cipast.org/download/CD%20CIPAST%20in%20Practice/cipast/fr/design_2.htm)

Niveau 1 :

Simple diffusion d'information, pas de partage du pouvoir ou de l'expertise

Niveau 2 : la consultation

Les citoyens sont invités à s'exprimer sur des questions ou des thèmes déterminés, partage de l'expertise mais pas du pouvoir

Niveau3 : conciliation

La prise de décision se fait au travers d'une négociation entre les pouvoirs publics et les citoyens. Les citoyens ont la possibilité de construire les objectifs du projet au travers de groupes de travail, dont les conclusions seront reprises par les élus et les administrations. La participation des acteurs locaux aux sphères décisionnelles est un enjeu central pour distinguer la concertation de la simple consultation. Associer un représentant d'une association d'habitants au sein d'un Comité de pilotage permet d'assurer la transparence des décisions, et assure un relai entre les élus et les habitants.

Niveau5 : partenariat

La direction du projet délègue à la population un certain nombre de décisions, tout en définissant un cadre : choix d'un type de place de jeu, propositions pour l'aménagement d'un espace public, attribution d'un budget pour des animations de quartier, etc.⁵⁶

Niveau 6 : délégation du pouvoir

La communauté locale gère de manière autonome un équipement ou un quartier, ainsi que les budgets nécessaires.

Niveau 7 : contrôle citoyen

Le contrôle est essentiellement effectué par des institutions publiques indépendantes sur des institutions étatiques, il tend dorénavant à être exercé par une diversité d'acteurs et porter plus largement sur la mise en œuvre d'une action publique.

Niveau 8 : thérapie

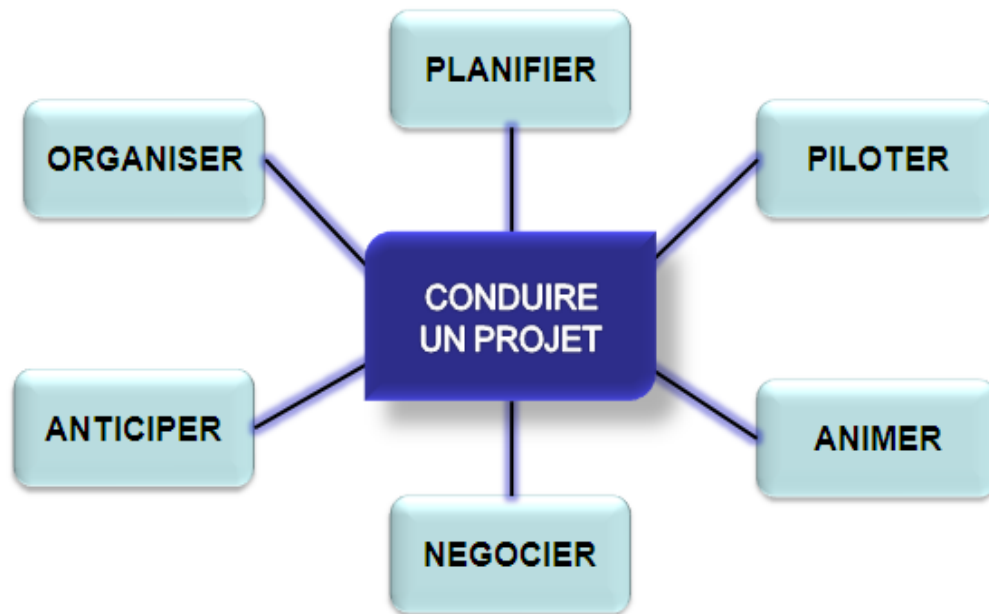
Intervention d'un tiers indépendant permettant d'assurer le bon déroulement du dialogue

Niveau 9 : Manipulation

Des comités de citoyens sont créés dans le seul but de donner une validité politique au projet. Il s'agit ici essentiellement de marketing et de communication orientée, les administrations et les experts étant là pour « éduquer » les participants, les convaincre sans qu'ils aient nécessairement tous les éléments à disposition, et pour donner une pseudo légitimité citoyenne au projet.

3- Les activités-clés de la conduite participative de projet de réhabilitation urbaine :

En réalité le phasage de la conduite ne fait qu'un circuit dans un système, puisque cette logique linéaire de programmation planificatrice constitue une vision superficielle, car la prévision de la gestion et la gouvernance indispensable, donc La conduite de projet fait appel à des compétences très variées (voir organigramme n°12).



Organigramme n°12 : Les activités clés de la conduite de projet (source : http://xavier.lienart.pagesperso-orange.fr/gdp/gdp_conduire_projet.html)

3-1 le management :

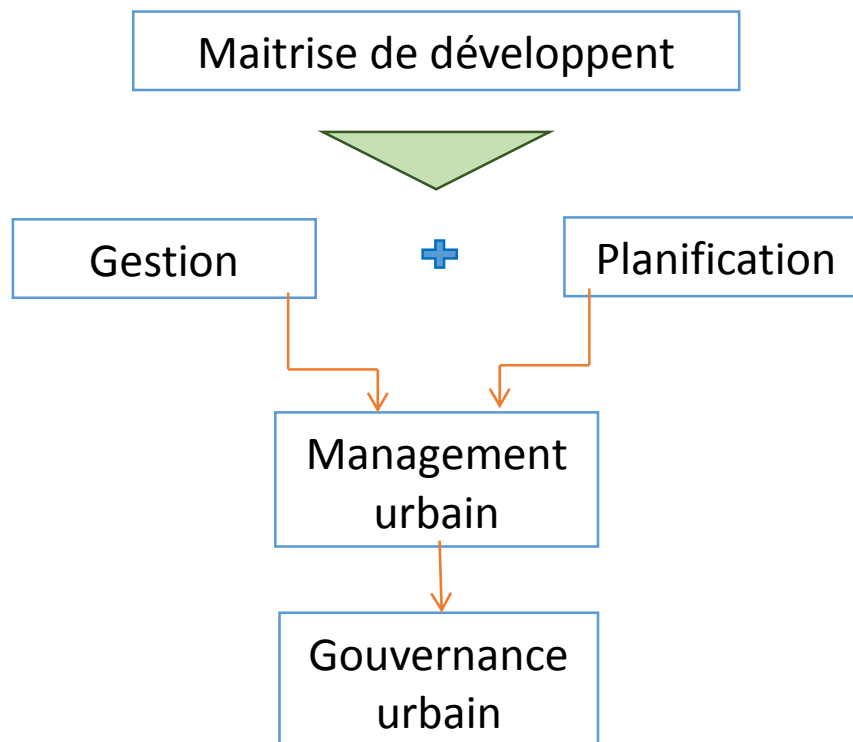
Le management de projet est un mode de conduite du projet qui repose sur cinq piliers de la bonne gouvernance : ⁴⁷

- la structure administrative et ses outils de gestion et de planification
- la logistique urbaine locale (SIG, TIC, bases des données, logiciels de management, cadastre, ...etc.)
- les finances des collectivités locales
- les ressources humaines compétentes
- les techniques de management (**pilotage, montages foncier et financier, contractualisation, monitoring, etc.**).

Si la gestion consiste à administrer, approvisionner, évaluer bien que le mangement du

projet repose sur la recherche de l'équilibre entre les fonctions du projet ses délais, ses moyens (voir l'organigramme n°13).

47 : Ewa Berezowska, projet urbain, guide méthodologique comprendre la démarche du projet urbain volume II, synergie, 2012, P 212



Organigramme n°13 : La maîtrise de développement urbain

(Source : Ewa Berezowska, projet urbain, guide méthodologique comprendre la démarche du projet urbain volume II, synergie, 2012, P 212)

3-2 la gouvernance urbaine :

Si l'on se réfère aux définitions données dans *Managing development*⁴⁸ : the governance dimension, on trouve à la fois le cadre opératoire : la gouvernance «est la manière dont le pouvoir est exercé dans la gestion des ressources économiques et sociales d'un pays en vue du développement » et le cadre doctrinal, donné par le Président de la Banque dans la préface du même document : « Une gestion du secteur public efficace et transparente est un point crucial de l'efficacité à la fois des marchés et des interventions gouvernementales – et partant de là du développement économique »

Selon Georges Cavallier,⁴⁹ « la gouvernance urbaine c'est donc finalement la capacité et la coresponsabilité de projet, la possibilité d'établir un cadre collectif d'action solidaire de réflexion stratégique reliant les principaux acteurs autour du niveau de décision politique.... A chaque niveau, le partenariat doit pouvoir se concrétiser autour d'une stratégie commune, d'un cadre collectif d'intervention donnant du sens à l'action urbaine, d'un projet suffisamment mobilisateur pour motiver toutes les parties concernées ».

L'enjeu d'une « **bonne gouvernance** » vise notamment à dépasser la posture conflictuelle ou d'opposition adoptée traditionnellement, et tendre vers des **formes de collaboration et de partenariat avec les collectivités locales**.

48 : On peut considérer comme texte fondateur le document de discussion interne à la Banque mondiale : *Managing development : the governance dimension*, daté du 29 août 1991. Ce texte est le résultat des travaux menés en 1990 par un groupe de travail de la Banque mondiale.

49 : Georges Cavallier, *Gouvernement des villes et gouvernance urbaine, Défis pour la gouvernance urbaine*, dans l'Union européenne, p. 39

3-2-1 La gouvernance locale

La gouvernance en matière de politique locale d'intervention sur le patrimoine urbain est de parvenir à faire émerger un débat entre les représentants de la société civile, les autorités politiques, les professionnels et techniciens du secteur de la construction, les habitants et les usagers des quartiers, sur l'avenir du patrimoine culturel local et les actions à mettre en place pour le préserver et le valoriser.

Les principes clés d'une gouvernance locale solide et pérenne sont les suivants (voir l'organigramme n°14) :⁵⁰

-Parvenir à articuler **un contexte règlementaire national et régional avec des initiatives locales**, portées notamment par la société civile. A terme, l'enjeu est d'établir ou consolider une gouvernance entre Etat, wilaya et commune, prenant en considération les intérêts portés par la société civile.

-Assumer **le large éventail des acteurs** concernés par les enjeux de préservation et promotion de l'architecture traditionnelle, et assurer leur implication effective.

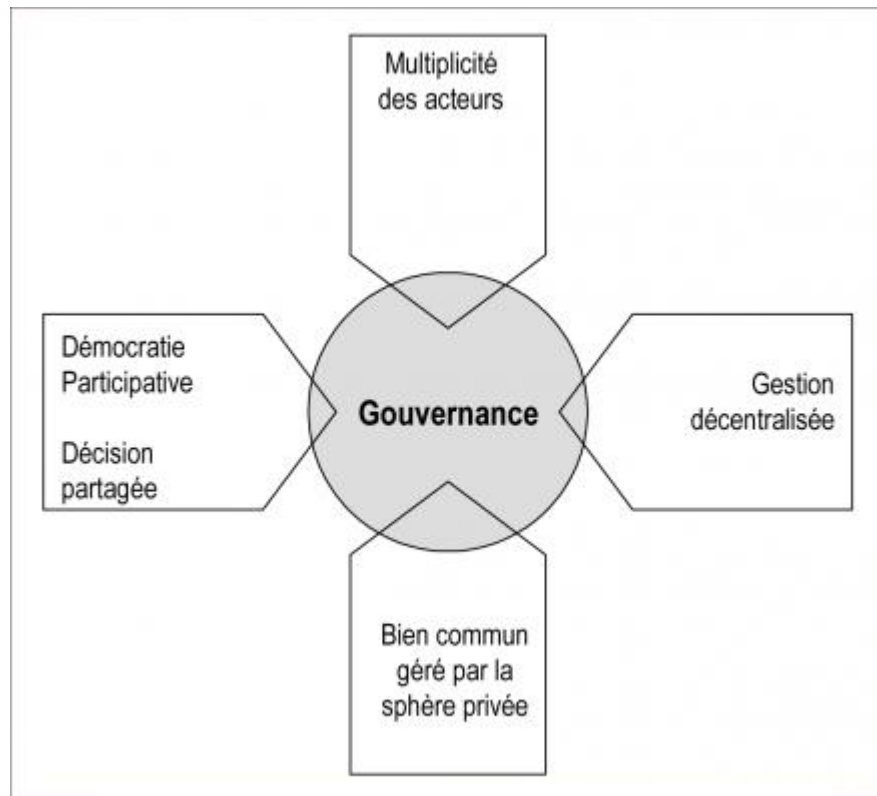
-Insister sur la pluralité des domaines concernés par la question patrimoniale et promouvoir le caractère intégré des actions entreprises (secteur urbanistique, éducatif, culturel, touristique, etc...), afin d'assumer la complexité de l'objet d'intervention.

-Mettre en place les conditions **d'une négociation horizontale et partagée**. Les interventions des différents acteurs s'organisant de manière non hiérarchique, la prise de décision est commune.

-Créer les conditions d'un débat riche et animé entre les différentes parties prenantes, et aménager l'espace d'une négociation multipartite. Les forums locaux constituent un instrument efficace en ce sens.

-S'appuyer sur les richesses et spécificités du contexte local, rapprochant et renforçant des acteurs déjà existants, dotés d'une légitimité historique et d'un savoir-faire politique et technique afin d'assurer la solidité et la pérennité du processus.

50 : www.montada-forum.net



Organigramme n°14 : Gouvernance et concepts associés

(Source : <http://espacepolitique.revues.org/1574>)

3-2-2 le pilotage du projet :

Le pilotage se rapporte aux différents dispositifs à travers lesquels des acteurs vont tenter de faire émerger un projet puis de le mener à son terme.⁵¹

L'intérêt de la notion de pilotage de projet vient notamment du fait qu'elle ne présuppose pas le caractère linéaire de l'action au sein du projet, contrairement à la notion de « maîtrise d'ouvrage urbaine ». Jean Frébault définit la maîtrise d'ouvrage urbaine comme une fonction, portée par les collectivités locales, de conduite et de pilotage des projets d'aménagement. Mais elle se réfère uniquement selon cet auteur à la phase amont des projets. La question de la réalisation y est considérée comme indépendante. La notion de « maîtrise d'ouvrage urbaine » fait ainsi l'hypothèse d'une séparation plus ou moins stricte du projet entre différentes phases.⁵²

Une fois le projet budgété, organisé et planifié, le projet démarre. Au cours du projet, le pilotage va permettre de comparer le réalisé avec le prévisionnel, éventuellement de réviser les plannings et les charges. Il s'agit de maintenir, superviser l'ensemble des tâches à réaliser en suivant le référentiel de gestion, c'est-à-dire :

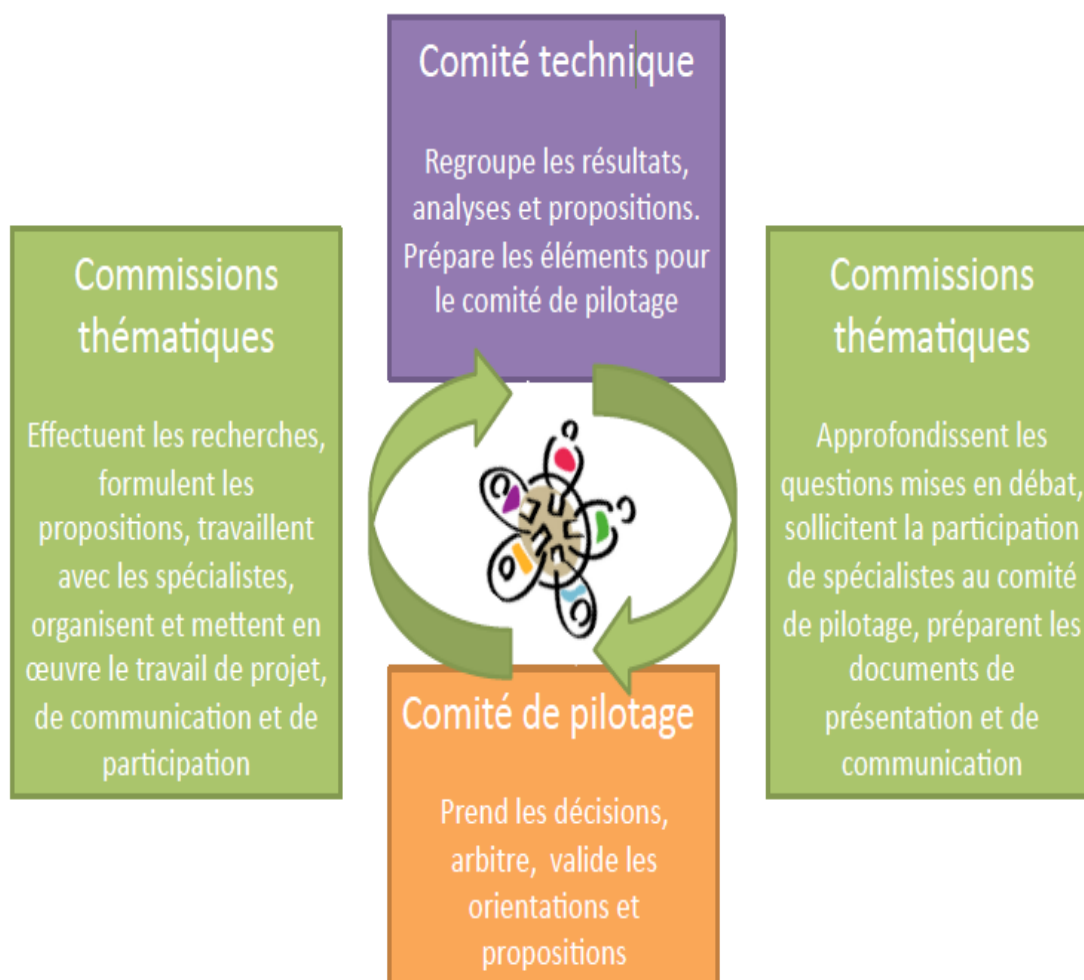
- Contrôler l'avancement physique
- Mettre à jour les budgets et plannings prévisionnels
- Détecter les éventuels écarts par rapport aux prévisions
- Décider des actions correctives à mettre en place.

51 : Joel,Idt, le pilotage des projets d'aménagement urbaine, entre technique et politique, une analyse basée sur le cas de Paris, Lille, Chartes, 2009, p 34.

52 : FREBAULT J. « La montée en puissance de la maîtrise d'ouvrage urbaine et ses conséquences dans la conduite des projets », La maîtrise d'ouvrage urbaine, Paris, Le Moniteur, Collection Ville et Aménagement, 2006

Une seconde perspective conduit également à dépasser l'idée que les techniciens seraient de simples exécutants au service des élus, et incite à leur reconnaître un rôle spécifique dans la « décision politique ». Il s'agit des théories élaborées par Lucien Sfez à travers sa « critique de la décision ». ⁵³ Lucien Sfez remet notamment en cause le schéma linéaire de la décision, Sfez montre que la décision n'est pas en réalité nécessairement linéaire. Elle peut selon lui prendre des formes très variées : les choix et les préférences peuvent s'élaborer au moment de l'action ; l'action peut avoir des conséquences imprévues qui obligent à revoir les choix initiaux.⁵⁴

A travers le présent organigramme n°15, Julie Maurel établit une relation entre élus et techniciens, un système d'action concrets organisé autour de la production de l'action publique locale.



Organigramme n°15 : Le pilotage du projet (source : Julie Maurel, conduite de projet, Labo particip'action , en ligne : <http://participactions.formavia.fr/pg/file/JulieMaurel/read/63763/conduite-de-projet,2013>)

⁵³ : : Op.cit. Joel,Idt, p 34.

4-Les acteurs :

Aujourd'hui la conduite des projets a dépassé le modèle hiérarchique des relations entre les acteurs à un modèle négocié ou aucun groupe domine l'autre, ou la prise de décision est partagée entre les acteurs dont la compétence est reconnue par tous, trois grands groupes d'acteurs prennent part à la démarche participative :

4-1 les maîtres d'ouvrage : administrateurs, promoteurs, aménageurs, investisseurs. décideurs et initiateurs des projets, sont responsables de l'identification des objectifs, d'élaboration des programmes de références, d'encadrement de processus (planifier, piloter, animer, négocier, anticiper, organiser, contrôler)

Ce sont les administrations centrales et locales, les élus, ainsi que les organismes de maîtrise d'ouvrage déléguée de statut public ,privé ou mixte

4-2 les maîtrises d'œuvre : professionnels de profils différents (architectes, urbanistes, aménageurs, géographes, sociologue, anthropologues, économistes...etc. sont responsables des analyses, des études, du suivi et du contrôle , des évaluations et du monitoring, mais aussi de la conduite du projet et de l'assistance à maîtrise la d'ouvrage.

4-3 les usagers : habitants et leurs représentations, corporations des métiers, propriétaires fonciers et immobiliers, ...etc. qui doit participer à la production, conception, évaluation des projets et de l'action publique, leurs logiques différentes, parfois contradictoires, s'affrontent souvent au cours du processus du projet, mais se complètent aussi dans un jeu de va-et-vient procédural.

Selon Berezowska-azzag⁵⁴ les principales missions des acteurs dans le modèle négocié son contenu dans le tableau suivant :

Tableau n ° 3

Maîtrise d'ouvrage	exprime une volonté politique	Programme politique
	Pose les objectifs thématiques, spatiaux et temporels	Politique urbaine
	Elabore les orientations qualitatives	Stratégie du développement durable
	Elabore les pré-programmes	Marché de définition
	Elabore les termes de référence thématiques : *économiques (développement économique, emploi, services, attractivités...etc.) *sociaux (équipements, logements, service, qualité et niveau de vie, patrimoine) *environnementaux (ressources, pollutions, ambiances, paysage, risques majeurs...etc.) Elabore les termes de références techniques : *infrastructures techniques (voirie, eau, assainissement, énergie, communication) *infrastructure de transport (route, rail, mer...)	Cahier de charges

54 : Op.cit. Ewa Berezowska, p186

	*orientation quantitatives (économie d'énergie, réduction de Co2, programme de transport en commun...)	
	Dirige les appels d'offres	Code des marchés publics
	Contrôle la passation du marché	Commission des marchés
	Assure le potage financier du projet	Contrats, investissement
	Suit la mise en œuvre du projet	Comité technique de pilotage
	Approuve le projet	
	Conduit les opérations d'aménagement	Maitre d'ouvrage délégué
Maitre d'œuvre	Aide la maîtrise d'ouvrage dans toutes les taches : *élaborer les analyses préalables *élabore les études de définition *rédige les termes de références des cahiers de charges *aide à la prise de décision *aide à l'évaluation des projets *assure le pilotage de la mise en œuvre *établit les bilans des opérations d'aménagement	Assistance à la maîtrise d'ouvrage
	Effectue les études prospectives	Analyses stratégiques
	Définit les concepts généraux du projet	Marché de définition
	Elabore le projet *pose les diagnostics *propose les scénarios d'aménagement *dirige et négocie les choix du scénario *développe le plan d'action et les programmes	Contrat du projet
	Elabore les études *étude urbanistique *étude technique d'aménagement urbain *étude technico-économiques (de faisabilité, de rentabilité, d'impacts, de phasage, de montage foncier, de montage financier, de marketing, etc)	Contrat des études
	Assure le suivi de la mise en œuvre	Contrat de suivi
	Evalue les impacts des actions	Contrat de monitoring

Source : Berezowska-azzag, Op.cit.p186

Conclusion :

ce chapitre définissant les détails de la démarche opérationnelle à respecter en cours d'élaboration pour tout projet de réhabilitation urbaine est donc appelé à être intégré dans la démocratie participative, selon des mesures strictes, et même une conduite de projet orienter par les différents acteurs.

Sous le slogan « vivre ensemble : la ville c'est nous »⁵⁵, pour une gestion rapprochée, et basée sur la concertation, l'information et l'échange, il faut avoir :

- **Le comité du pilotage** englobant tous les acteurs des administrations concernées
- Pour ce qui est du financement, **le partenariat privé-public**, un outil dans une approche axée sur la mise en œuvre d'un projet territorial cohérent.

Troisième chapitre :

*La méthode RehabiMed : cadre référentiel de
la gestion urbaine intégrée du patrimoine
urbain*

Introduction :

La réhabilitation doit être **un processus de transformation lent et programmé**, loin des interventions brusques et rapides, Il y a de nombreuses initiatives publiques et privées destinées à la récupération du patrimoine construit. Certaines, sont orientées vers le patrimoine singulier et monumental ; alors que d'autres, comme c'est le cas de la méthode RehabiMed, elles visent toujours à redonner un usage.

Ce chapitre est structuré en deux grandes parties : une première partie dans laquelle sont expliquées les différentes phases et étapes de la méthode RehabiMed à travers deux opérations pilotes choisies ; et une deuxième partie qui interprète les outils spécifiques pour faciliter la compréhension et la mise en œuvre des étapes envisagées dans la première partie.

1- La réhabilitation urbaine comme méthode :

La réhabilitation de l'architecture traditionnelle doit être resituée **dans le cadre d'un processus de revitalisation et de régénération du territoire** dans lequel elle **s'intègre, soit dans un domaine urbain soit dans un domaine rural**. Elle doit être comprise comme une intervention aussi bien sur l'environnement physique que sur la population qu'il héberge, sur l'ensemble des activités culturelles, sociales et économiques qui définissent l'ambiance sociale, avec l'objectif prioritaire d'améliorer les conditions de vie de cette population.⁵⁶

Qu'est-ce qu'une méthode ?

Une méthode selon Larousse **est une démarche**, un raisonnement, une manière de penser, et d'organiser rationnellement pour aboutir à un résultat.⁵⁷

Qu'est-ce qu'un processus ?

Selon Larousse, le processus est un enchaînement ordonné de faits ou de phénomènes, **répondant à un certain schéma** et aboutissant à quelque chose. Une suite continue d'opérations, d'actions constituant **la manière de faire, de fabriquer quelque chose**. Une Manière que quelqu'un, un groupe, a de se comporter en vue d'un résultat particulier répondant **à un schéma précis** : Selon le processus habituel, il s'arrangera pour se faire excuser.⁵⁸

1-1 Le modèle et la méthode :

Autrefois la théorie de l'urbanisme était construite sur deux piliers, dans l'ouvrage « la règle et le modèle »⁵⁹, ce sont le traité et l'utopie, le traité d'architecture qui consiste dans l'application des règles **et l'utopie qui consiste dans la production des modèles**.⁶⁰

56 : Op.cit. X. Casanos ; & al, Méthode RehabiMed I , p17

57 : <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais>.

58 : ibid

59 : Françoise Choay, la règle et le modèle, sur la théorie de l'architecture et l'urbanisme, seuil, paris, 1980

60 : ibid

Larousse distingue quatre sens du mot « modèle », dans l'ordre⁶¹ :

- « ce qui est donné pour servir de référence, de type »
- « ce qui est donné, ou choisi, pour être reproduit »
- « personne ou objet qui représente idéalement une catégorie, un ordre, une qualité, etc. »
- « prototype d'un objet ».

Le géographe espagnol Andres Precedo distingue ainsi cinq modèles d'action dans le centre ancien⁶² :

- le modèle « classique », limité à l'intervention locale sur certains éléments monumentaux, selon des critères historiques et archéologiques.
- le modèle « rationaliste » ou « néopositiviste », qui propose l'adaptation fonctionnelle des tissus urbains anciens, et passe le plus souvent par des opérations lourdes de rénovation ;
- le modèle « socialiste », qui fait une lecture du centre ancien à travers la question des conflits sociaux mais qui, selon l'auteur, ne débouche pas forcément sur des méthodes d'intervention différentes ;
- le modèle « autonome », qui considère les centres anciens comme des territoires spécifiques, des quartiers aux profils singuliers qui nécessitent des interventions singulières ;
- le modèle de « réhabilitation », qui prône **une approche intégrale** des quartiers anciens, avec des interventions orientées sur la récupération à la fois du bâti et des activités économiques.

Bien que les années 70 soient considérées comme les années « d'aucune certitude, aucun modèle, aucune utopie » un discours qui explique le changement du paradigme qui s'est produit dans la planification urbaine vers la planification stratégique, et que les modèles ne sont pas transposable d'un cas à l'autre.

Même pour ceux qui gardent le concept de « modèle », ils parlent d'un modèle flexible et négocié qui se substitue à un autre linéaire rigorisme. **Le modèle dans l'urbanisme actuel ne pourrait donc pas être traité en dehors de la problématique des acteurs urbains et c'est eux qui portent le modèle en matière d'action.** Et par conséquent la méthode vient avant le modèle qu'est une finalité physique.

Aujourd'hui les pratiques du projet urbain cherchent « de bonnes pratiques », autrement dit « la bonne direction », il ne s'agit pas d'un modèle physique à reproduire mais d'**une démarche à enclencher.**

2-La méthode RehabiMed :

La méthode est **une démarche** qui a été élaborée par un groupe d'experts méditerranéens, au cours de **la première année du projet RehabiMed**, les principes de base ainsi que la structure de la méthode. Les textes de la méthode ont été longuement débattus, ils ont été présentés **à un symposium à Marseille en 2005.**⁶³

61 : <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais>.

62 : H.T.Minassian, Ciutat vella entre réhabilitation et gentrification politique publique et changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (1980-2008), université de paris 1 panthéon-sorbonne, 2009.

63 : Op.cit. X. Casanos ; & al, Méthode RehabiMed I , p14 ,p 15

Afin de réhabiliter l'architecture traditionnelle le projet RehabiMed a proposé **deux guides** le premier : une méthode à suivre pendant la réhabilitation des tissus urbains ou ruraux. Le deuxième une méthode à suivre pendant la réhabilitation des bâtiments traditionnels.

Oriol CUSIDÓ distingue cinq définitions descriptives à la méthode Rehabimed⁶⁴ :

- **Une méthodologie intégrative**, qui ne conçoit pas le territoire traditionnel, la ville historique, comme un territoire isolé mais comme une partie **d'un territoire plus vaste** dans lequel elle doit s'insérer et avec lequel elle doit s'articuler, en jouant un rôle important au travers de la revendication de ses valeurs singulières.
- **Une méthodologie globale**, c'est-à-dire qui va bien au-delà d'une vision exclusivement technique ou urbanistique, pour définir **une stratégie** pluridisciplinaire en termes économiques, sociaux et environnementaux, en trouvant un équilibre entre la mise en valeur d'un patrimoine collectif et l'amélioration de la qualité de la vie collective.
- **Une méthodologie de concertation** permettant d'envisager, sur la base de la revendication d'un contexte institutionnel fort, **un nouveau cadre de gouvernance dans lequel tous les agents concernés par la réhabilitation (politiciens, techniciens, etc., et, évidemment, citoyens) s'impliquent au travers du processus de recherche d'un consensus d'action**, véritable garantie de durabilité et de respect de l'environnement.
- **Une méthodologie flexible**, c'est-à-dire de longue durée pour les processus de réhabilitation qui permet la possibilité de réorienter la stratégie de réhabilitation en s'adaptant aux changements sociaux, économiques, etc., très souvent imprévisibles à priori.
- Et surtout, **une méthodologie non dogmatique**, qui ne prétend pas proposer des solutions généralisables aux problématiques de l'habitat traditionnel pour l'ensemble du bassin méditerranéen, mais qui définit un cadre **pour faciliter la gestion de sa réhabilitation** en assumant le fait que la concrétisation de stratégies ainsi que de propositions d'action sera conditionnée par les spécificités de chaque contexte local.

2-1 Un rappel sur le projet RehabiMed :

RehabiMed était un projet parmi d'autres : CORPUS, CORPUS levant et RehabiMed lancé par Euromed Héritages 1998, sachant qu'Euromed Héritages est un programme financé par l'union européenne dans le cadre de la politique européenne de voisinage, RehabiMed est aujourd'hui une association et une initiative qui recueille une longue expérience de travail entre institutions et organisations de plus de 40 pays euro-méditerranéens.⁶⁵

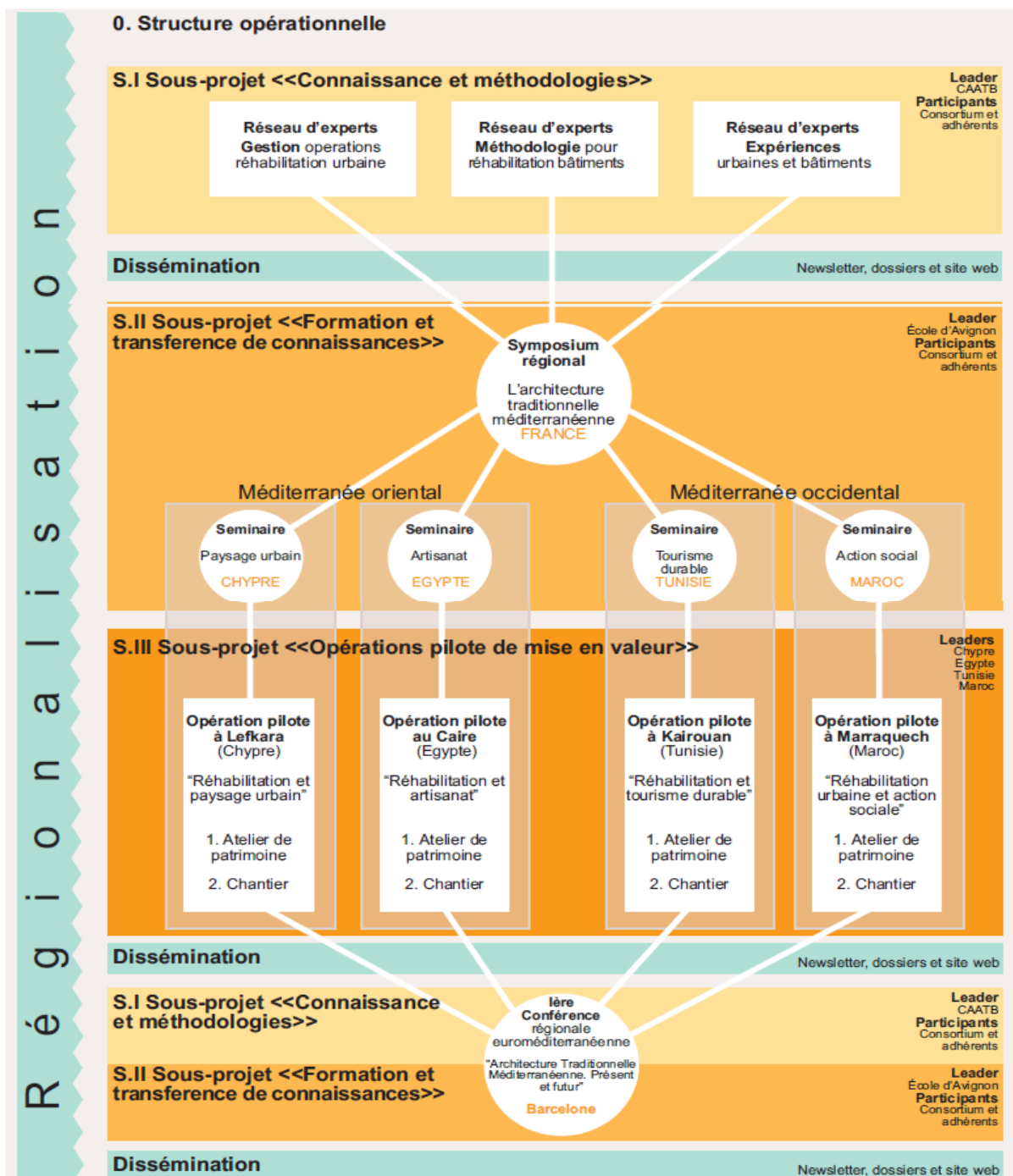
64 : Oriol CUSIDÓ, les formes traditionnelles de l'habitat : bâtir un futur pour un passé, symposium régional, réhabiliter l'architecture traditionnelle méditerranéenne, Marseille, 2005, Pp 27-28

65: Op.cit. X. Casanos ; & al, Méthode RehabiMed I , p17 ,p 14

L'objectif principal de l'Association est de promouvoir la réhabilitation durable du parc bâti et la revitalisation sociale et économique des centres historiques, tant en Europe que dans les pays méditerranéens en développement.

Pour atteindre cet objectif, RehabiMed : impulsera la recherche et la formation d'experts en réhabilitation, diffusera **une méthodologie de travail multidisciplinaire**, augmentera **la capacité de gestion des administrations**, contribuera à l'amélioration des conditions de vie de la population et stimulera la prise de conscience sur la préservation du patrimoine comme facteur de développement durable.⁶⁶

1-2 La structure du projet RehabiMed :



Organigramme n°16 : Structure du projet RehabiMed (source : <http://www.rehabimed.net/?cat=67&lang=fr>)

66 : Op.cit. X. Casanos; & al, Méthode RehabiMed I, p 14

Le projet RehabiMed s'étend tout le long de la région méditerranéenne. Il a été choisi à trois niveaux séquentiels d'implication qui d'une part permettra d'étudier en profondeur certaines actions au niveau sous-régional et d'autre part, délivrera une incidence mondiale avec un effet réaliste et catalytique.

- **Connaissance et méthodologie :**

Développer, avec les réseaux d'experts, des protocoles qui fixent les principes de toute action et qui servent de guide pratique pour les différents acteurs dans toutes les étapes du processus de réhabilitation.

- **Formation et connaissances et opération pilote :**

Elle est consacrée à la formation et transfert des connaissances il s'agit simplement d'un projet de communication et de partage des expériences qui a donné naissance à une collaboration avancée entre les différents experts des pays membres et à quatre projets pilotes.

3- Les projets pilotes :

Il s'agit de quatre projets réalisés à partir du terrain, au cours des années 2006 et 2008 à Nicosie, au Caire, à Kairouan et à Marrakech. Les projets déposés ont pour but de vérifier les deux méthodes et les idées choisies de contribuer ou non aux objectifs soulignés.

3-1 l'opération pilote réhabilitation et tourisme durable à Kairouan, Tunis, la méthode RehabiMed à l'échelle urbain (guide I)

3-1-1 Méthode du travail :

3-1-1-1 L'orientation politique :

- **Délimitation du domaine physique de l'intervention :**

Le projet Réhabimed a choisi de porter l'action pilote consacrée à la Tunisie, sur le thème : « Réhabilitation et tourisme durable à Kairouan ». Après concertation avec les autorités régionales et les représentants de plusieurs associations, il a été décidé que l'action pilote sera consacrée à l'aménagement et à la réhabilitation de **la place Jraba**.⁶⁷



Figure n °2 : Carte de situation la place Jarba (source : auteur, 2015)

67 : X. Casanos ;M.Rmmeh ;K.Karoui, .opération pilote, réhabilitation et tourisme durable à Kairouan, RehabiMed , 2008,p 26

- **Cadre de gouvernance et de participation**

L'opération pilote, favorisant l'émergence d'une plus grande participation (voir le tableau n°1) de la société civile et des habitants à la gestion de leur territoire.

L'action constitue un bel exemple de coopération entre différentes administrations. Les responsables du ministère de la santé ont été très sensibles à l'opération et ont participé à la réussite du projet en acceptant les réaménagements proposés et en participant financièrement.⁶⁸

- **La participation citoyenne :**

Le séminaire réhabilitation et tourisme durable à Kairouan et la journée de sensibilisation sur les pas des grands peintres favorisant l'implication des habitants et posant les bases d'un réel débat portant sur les perspectives de développement local.

L'ampleur des travaux a été un critère qui a aussi permis l'encouragement des propriétaires à initier des opérations motivées par la nouvelle allure de la place Jraba. La famille Boudidah a saisi cette occasion pour achever une surélévation en suivant les conseils de l'équipe du projet qui a élaboré le dossier technique.

La famille Zouabi a confié à l'Association de la Médina la charge de rénover sa propriété qui donne sur la place, avec des matériaux traditionnels et en assumant entièrement les frais des travaux. C'est cette synergie d'actions et d'acteurs qui fait de l'aménagement de la placette Jraba un exemple de développement durable dont le patrimoine constitue l'élément clé.⁶⁹

Tableau n° 04

Les acteurs locaux et organisme participant dans l'opération pilote
Association de Sauvegarde de la Médina
la commune
Institut national du patrimoine
ASMK (le service technique de l'institut national du patrimoine)
Ministère de la culture
ministère de la santé
L'université

SOURCE : (l'auteur, 2015)

3-1-1-2 Diagnostic intégré :

Du 19 au 26 juin, la ville de Kairouan, a tenu un séminaire Rehabimed intitulé : Réhabilitation et tourisme durable. Il s'agit du 4ème séminaire réalisé par Rehabimed, qui avait pour objectif essentiel l'analyse ainsi que la systématisation des interventions dans le patrimoine traditionnel destinées à la gestion d'un tourisme cohabitant avec les traditions et permettant un développement durable et respectueux de l'environnement.⁷⁰

68 : Op.cit. X. Casanos ;M.Rmmeh ;K.Karoui, Pp 44-45

69 : ibid, p45

70 : ibid, p45

3-1-1-3 Stratégies :

La stratégie d'aménagement était simple et crédible, de manière à infléchir les anticipations, cela afin d'éviter la dégradation qui pourrait dénaturer la place et faire en sorte qu'elle redevienne un lieu intéressant, un espace potentiel réinvesti de nouvelles fonctions capables de revitaliser et de créer un dynamisme galopant (voir tableau n° 5).

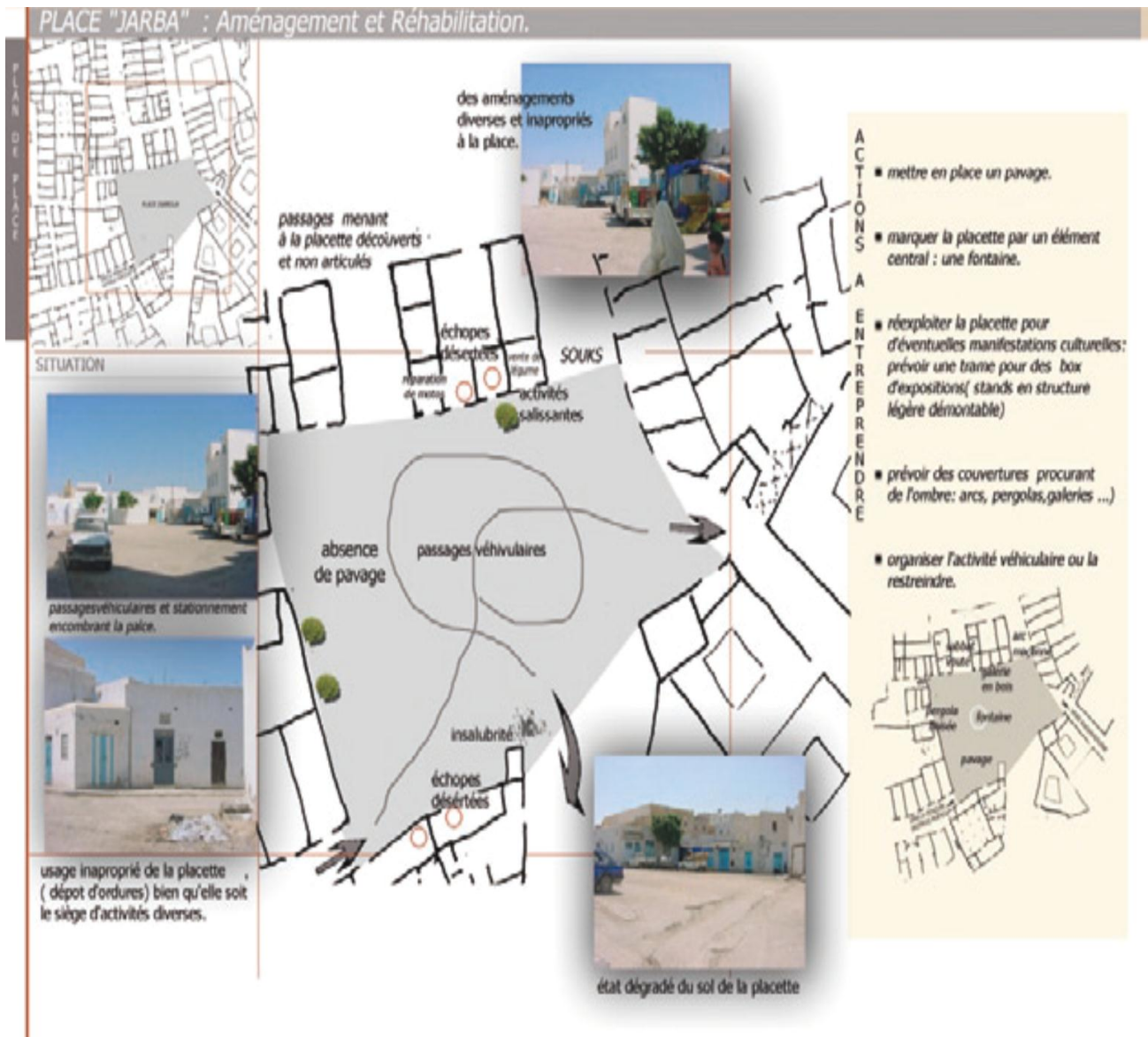


Figure n°3 : Plan d'aménagement « place Jarba »

(Source : <http://www.rehabimed.net>)

FICHE RESUME DU PLAN D'ACTION

Ce plan d'action détaillé explicitant les opérations et les étapes d'exécution et l'ordre de synchronisation de chaque action programmée et réalisée. (Voir tableau n ° 5)

	ACTION	LES VALEURS			TEMPORISATION		Bénéficiaires	Résultats attendus
	Description de chaque action indiquer la thématique	Sont-elles avec la nécessité de la population ? justifier ?	Prise de conscience de l'importance du patrimoine architecturale et culturel	Promotion du développement local et économique	Dates	Les agents	Qui va bénéficier d'action et qui va participer ?	Les résultats produits par les activités menés
ASSISTANCE TECHNIQUE	<p>Place « Jerba » : aménagement et réhabilitation</p> <ul style="list-style-type: none"> -mettre en place un pavage -marquer la placette par un élément central : une fontaine -prévoir une trame pour des box d'exposition -prévoir des couvertures procurant de l'ombre -organiser l'activité véhicule -ravalement des façades 	<ul style="list-style-type: none"> -Créer un endroit de convivialité de repos et de plaisir -inciter les propriétaires à réhabiliter leurs édifices -embellir cet endroit aux touristes 	<ul style="list-style-type: none"> -Préserver l'identité historique et architecturale du patrimoine d'architecture traditionnelle -l'utilisation des matériaux traditionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> -la restauration des boutiques - l'encouragement et le développement de l'artisanat - articulation des flux touristiques - la mise en place d'une signalétique pour le circuit touristique. 	Janvier 2007-janvier 2008		<p>Les bénéficiaires : les habitants et les commerçants</p> <p>Les participants : l'association de sauvegarde de la Médina, commune, ASMK (le service technique de l'INP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Manuel pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle Kairouanaise -la conservation du patrimoine à travers la restauration et la réhabilitation -l'amélioration de l'accessibilité, le contrôle et l'orientation de l'activité économique - plusieurs boutiques délaissées ouvriront leurs portes -un bureau postal vient d'être installé

SENSIBILISATION ET FORMATION	<ul style="list-style-type: none"> - Séminaire réhabilitation et tourisme durable à Kairouan - Journée de sensibilisation sur les pas des grands peintres 	Développer un nouveau regard des experts des autorités publiques et de la société civile ainsi celui des enfants et des adultes eux même sur leur patrimoine			<p style="text-align: center;">-19-26-juin 2006 -Septembre 2007</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Ministère de la culture, Institut national du patrimoine - Organismes privées (tours opérateurs, agences de voyages - Associations professionnelles des domaines tourisme et culture 	<p>Les bénéficiaires : habitants et commerçants étudiants, chercheurs</p> <p>Les participants : Ministère de la culture, université ministère de la santé, commune Institut national du patrimoine, association de sauvegarde de la Médina, ASMK (le service technique de l INP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Coopération entre les différentes administrations -le ministère de la santé a été très sensible à l'opération et participe financièrement au ravalement des façades - la société de l'électricité supprime le transformateur et accepte sa délocalisation vers un local offert par la municipalité -L'encouragement de deux propriétaires : la famille Boudidah à achever une surélévation en suivant les conseils de l'équipe du projet, la famille Zouabi à confier à l'association de la Médina la charge de rénover sa propriété en assumant entièrement les frais.
INITIATIVES CULTURELLES	<ul style="list-style-type: none"> -Exposition « habiter la méditerranée » -Inauguration de la place : exposition, visite guidée 				<p>2007-2008</p> <p>-09 février 2008</p>			Assurer la visibilité du projet et lancer la bonne diffusion de cette expérience pour servir d'exemples pour les autres villes

Plan d'action : opération pilote réhabilitation et tourisme durable à Kairouan, Tunis

(Source : inspiré du document « la ville, patrimoine vivant » deuxième conférence régionale euro-méditerranéenne 11et

12 octobre2012, salè, maroc

3-1-1-4 Action :

A travers les figures (4-9), on essaye de démontrer les étapes d'exécution relevant des particularités du cadre d'intervention.

- la médina de Kairouan, a été soumise à une évaluation qui a permis d'énoncer des actions efficaces, de proposer des solutions, de dresser des répertoires, comme l'accentuation d'une composition, l'insertion et l'intégration d'un bâtiment public dans un îlot, la mise en relation d'un système de fonctionnement, afin de parvenir à cacher, masquer les béances des constructions récentes, de réussir à rétablir l'équilibre perdu et de redonner vie à la place pour lui permettre une véritable « résurrection » .⁷¹



Fig 4 : Avant les travaux



Fig 5 : Au cours des travaux



Fig 6 : Après la finition



Fig 7 : Au cours des travaux



Fig 8 : Après la finition



Fig 9 : Avant les travaux

Figures.4.5.6.7.8.9 : Source : <http://www.rehabimed.net>

2-1-1-4 Suivi :

Pour contrôler la satisfaction des objectifs envisagés ainsi que celle des buts partiels. L'équipe RehabiMed a envisagé des normes et des règles pour les maisons d'hôtes, normalisé des labels pour les produits artisanaux, institué des lois pour contrôler la vente des produits artisanaux d'importation.

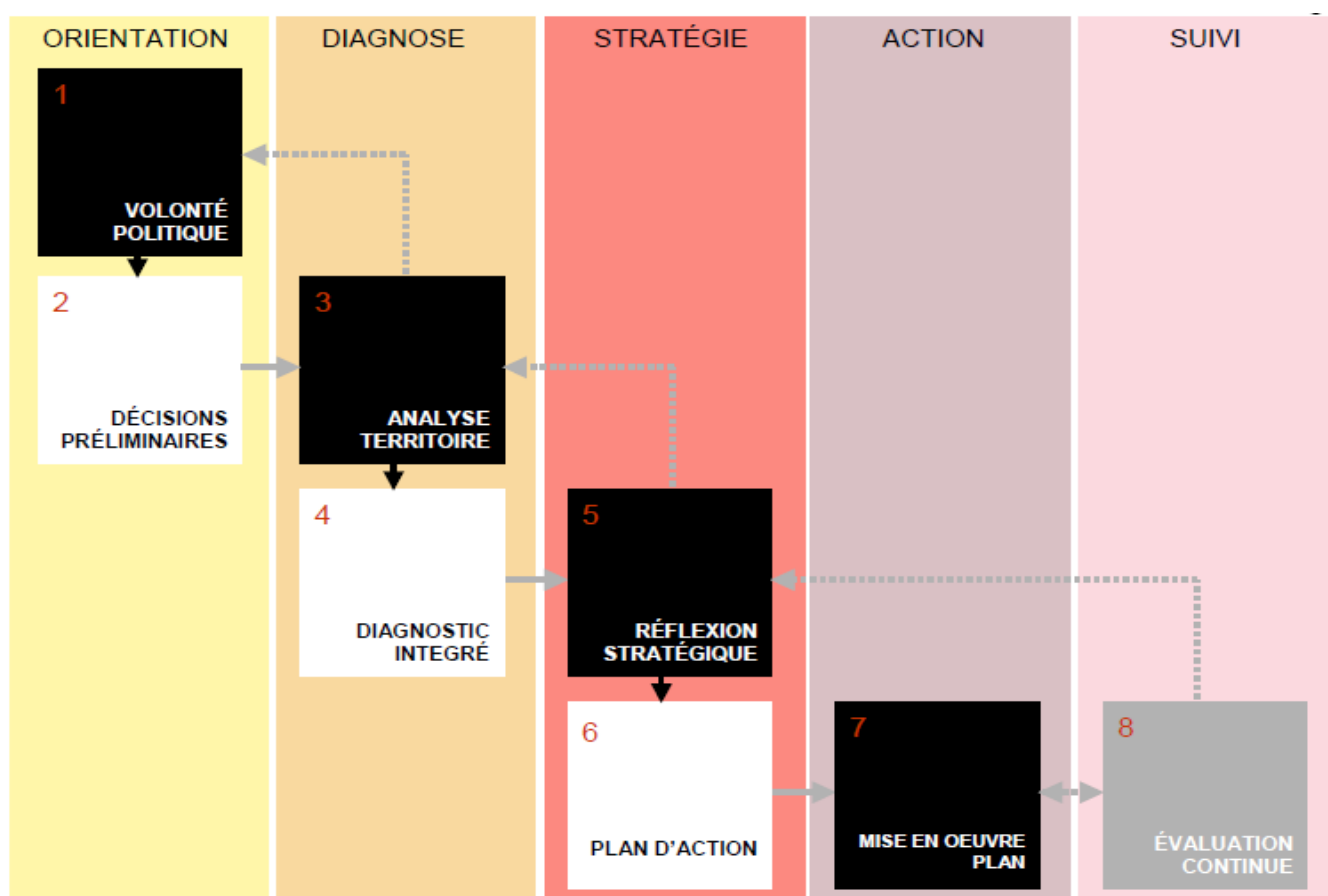
71 : Op.cit. X. Casanos ;M.Rmmeh ;K.Karoui, P45

3-2- La méthode RehabiMed, Réhabilitation ville et territoire (guide I)

La méthode RehabiMed, est un outil de gestion urbaine intégrée pour conduire un processus de la réhabilitation urbaine dans une démarche du projet urbain participatif. Elle se présente comme un cadre de référence idéal qui assume le fait que son application dépendra de la réalité de chaque pays.

3-2-1 Phases de la méthode :

La méthode est structurée autour de la décomposition d'un projet urbain en cinq phases d'intervention, qui se divise en huit étapes ou moments clé du processus. (Voir organigramme n°17)



Organigramme n°17 : Phases de la méthode (source : site <http://www.rehabimed.net/>)

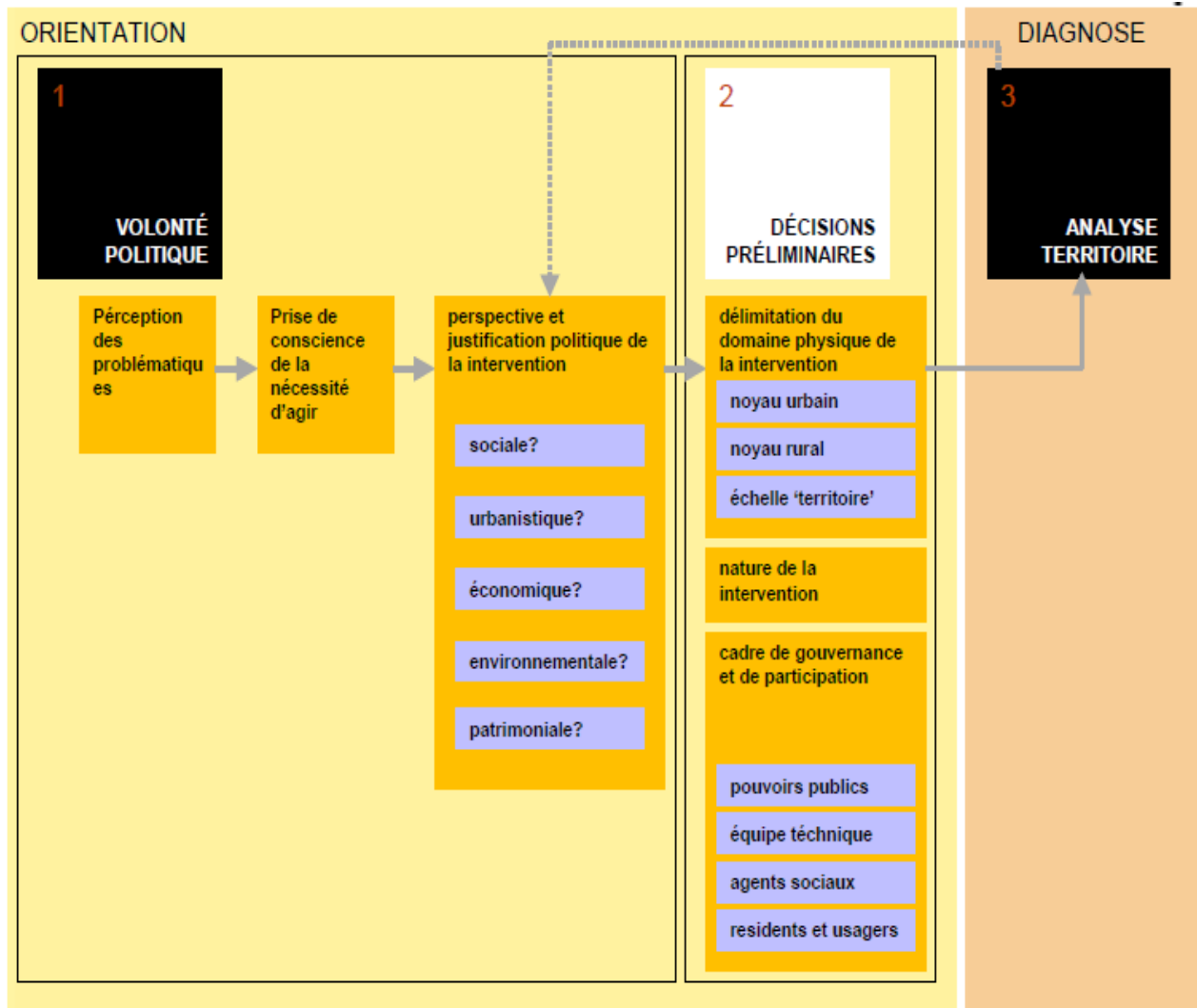
3-2-1-1-L'orientation politique :

*volonté politique :

Elle correspond à l'émergence des problèmes, de types économique, social, urbanistique et environnemental dans un territoire, elle soit une motivation pour répondre à une pression de la société civile, soit une initiative du secteur sauvegardé. D'où la nécessité d'une décision politique qui devra être prise par l'administration publique qui gère une zone déterminée.

*décisions préliminaires :

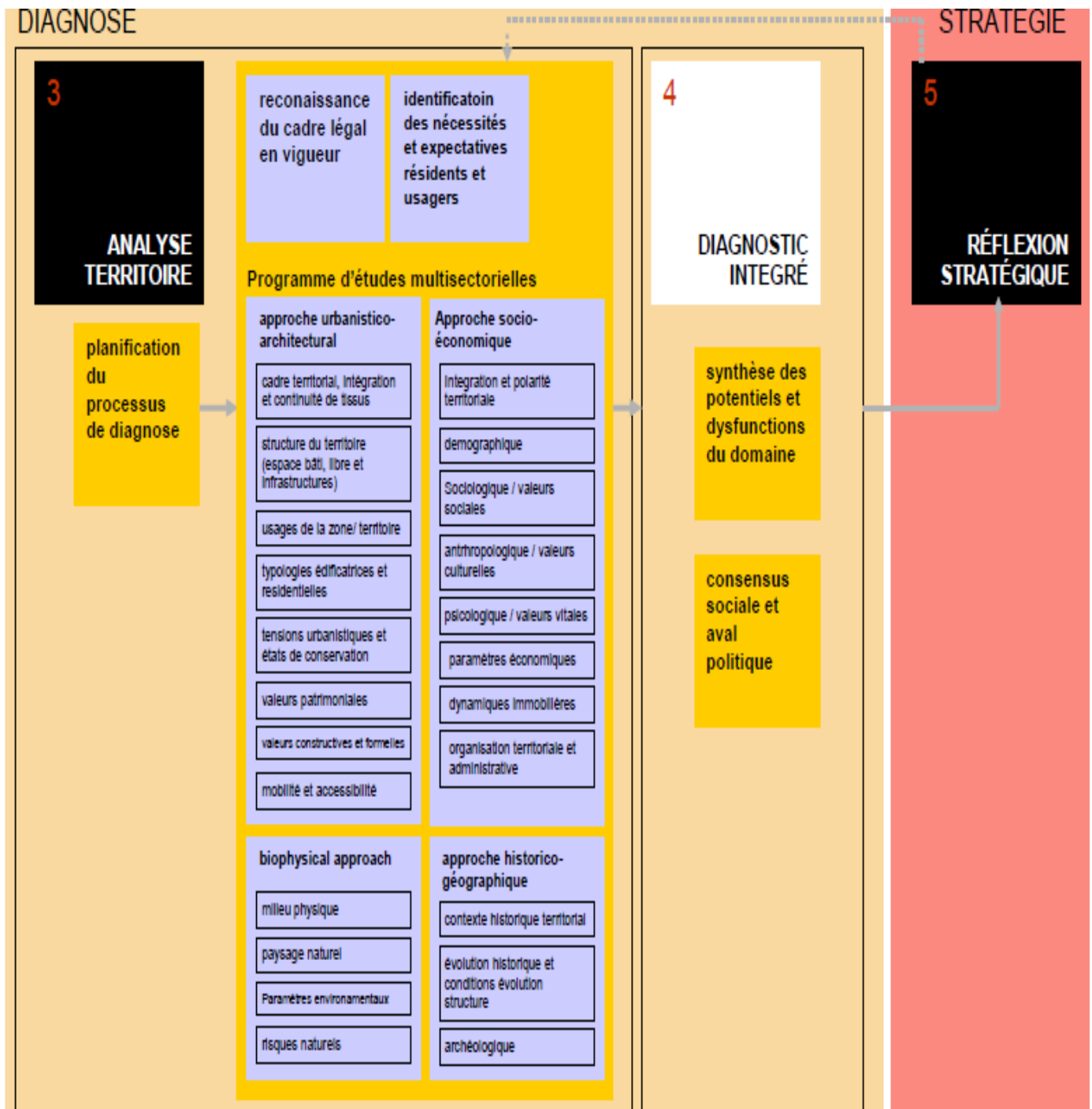
Principe de **gouvernance local et participation des résidents et usagers** : il faut avoir un système intégré qui permet d'associer les habitants à l'élaboration du diagnostic partagé qui va conduire à la définition des enjeux et des priorités. Étant une étape fondamentale qui permet de les associer à la responsabilité. (Voir l'organigramme n°18)



Organigramme n°18 : Première phase : l'orientation politique
(<http://www.rehabimed.net>)

3-2-1-2- Diagnose :

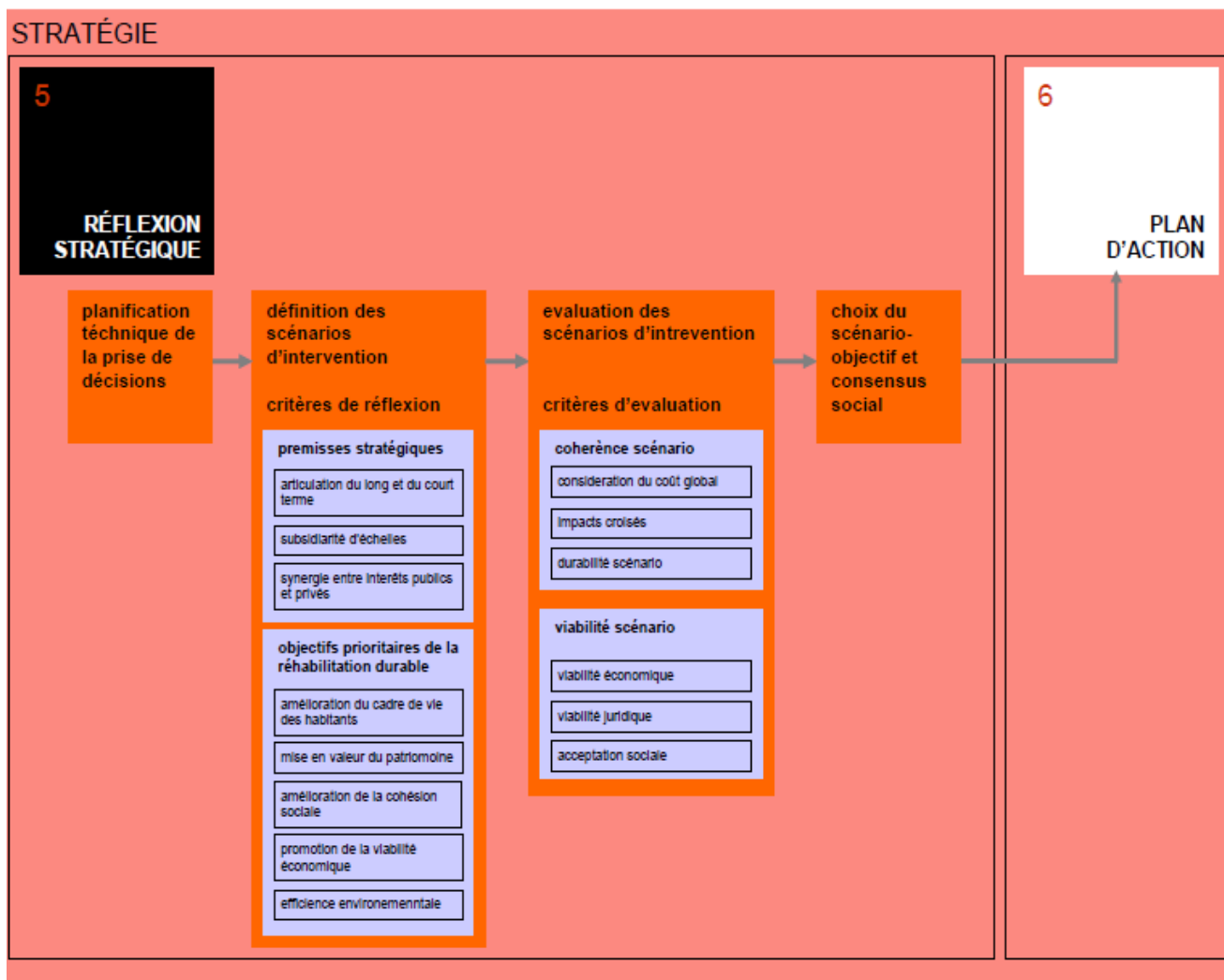
Comprend l'état des lieux préalables, la collecte des données, la réalisation du diagnostic puis à l'issue du diagnostic, la détermination des enjeux de développement et des priorités du plan d'actions. (Voir organigramme n°19)



Organigramme n°19 : Deuxième phase : DIAGNOSE (<http://www.rehabimed.net>)

3-2-1-3-Strategie :

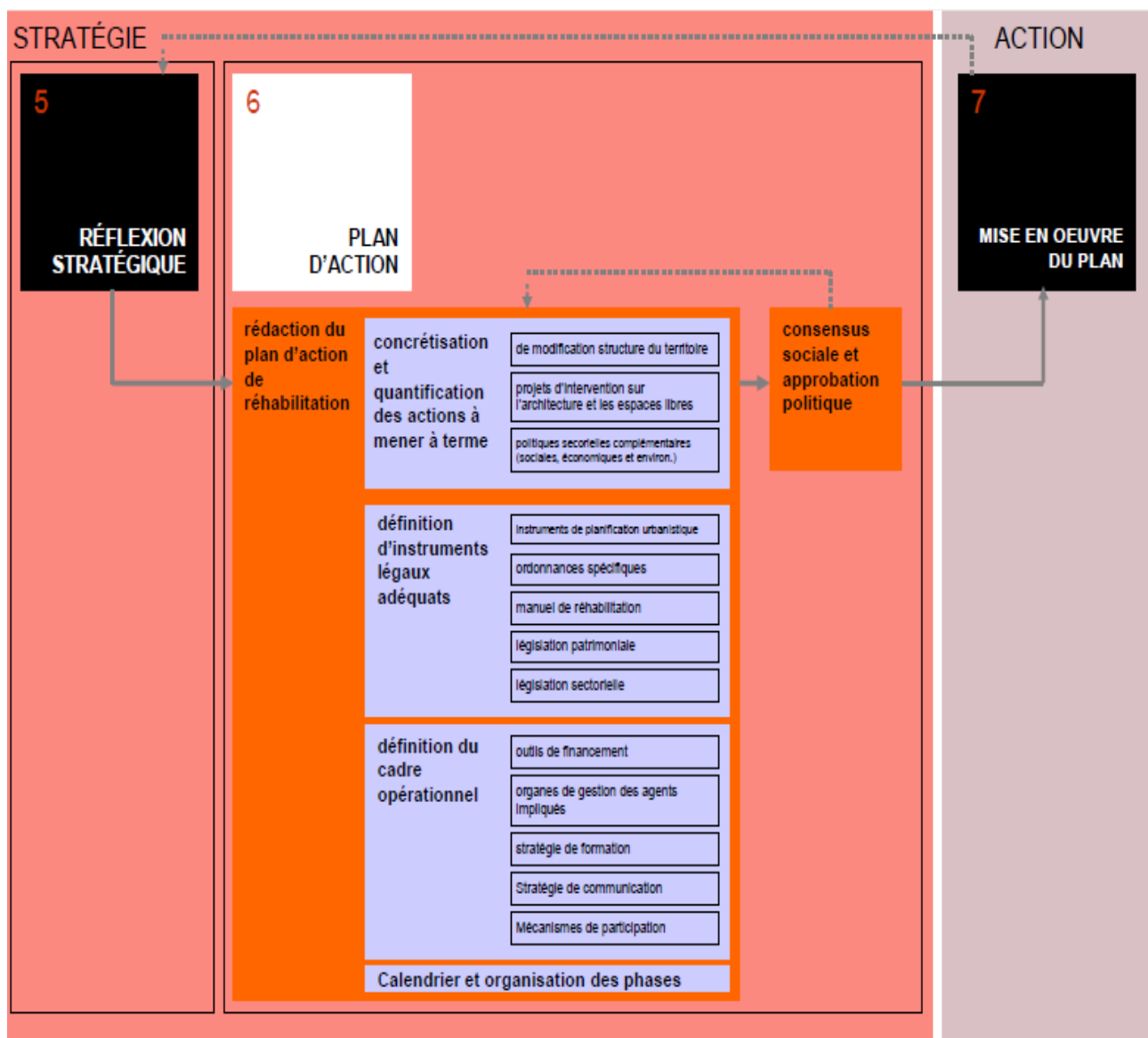
C'est la phase de la **conception dans la conduite du projet**, et de l'élaboration du **plan d'action**, permettant à l'équipe du projet de proposer un projet, il s'agit ici de choisir un de ces projets ou une combinaison de ces projets. (Voir l'organigramme n°20).



Organigramme n°20: Troisième phase-01- : Stratégie (<http://www.rehabimed.net>)

- **Le plan d'action :** Le plan d'action, (voir l'organigramme n°21) , qui synthétisera les orientations stratégiques de l'intervention, n'est rien d'autre que la mise en séquence et la coordination opérationnelle de tous les projets (actions qui ont une incidence sur le territoire physique) et de toutes les politiques sectorielles à réaliser (actions sociales, environnementales et économiques) au service d'un objectif, qui consiste à aboutir au scénario souhaité. Le plan urbanistique de réhabilitation sera seulement l'une des pièces du plan d'action, qui est envisagé comme une stratégie plus ambitieuse et intégrale. Conjointement à la définition des actions, le plan définira le cadre opérationnel (agents gestionnaires de sa mise en place, modèles de financement –aussi bien publics que privés–, etc.) ainsi que la modification ou l'adaptation du cadre légal (instruments urbanistiques, ordonnances spécifiques, manuels de réhabilitation, etc.) afin de pouvoir le mener à terme.⁷²

72 : Op.cit. X. Casanos; & al, Méthode RehabiMed I, p 73

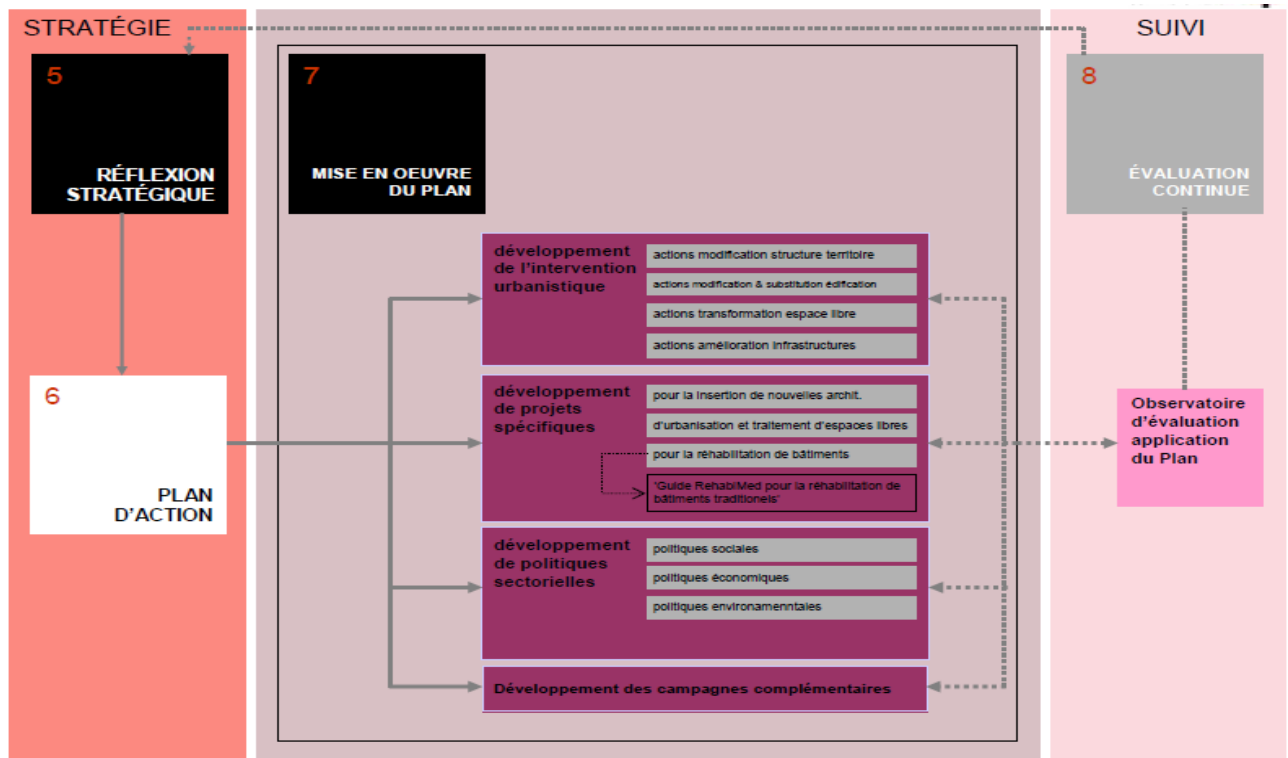


Organigramme n°21 : Troisième phase-02- : Stratégie (<http://www.rehabimed.net>)

Ce qui doit être pris en compte dans cette phase

- Les ordonnances du plan d'action doivent définir les systèmes de transformation des différentes typologies d'édification pour les adapter aux nouvelles conditions d'habitabilité.
- Les manuels de réhabilitation décrivent les solutions d'intervention pour les éléments constructifs traditionnels.
- L'initiative publique doit promouvoir la création d'un organe spécifique en charge de la gestion du processus de réhabilitation. La réhabilitation doit combiner l'initiative de l'administration publique avec l'intervention des agents sociaux publics et privés au travers de consortiums, de conventions de collaboration, etc.
- La formation d'une main-d'œuvre spécialisée est importante pour garantir une réhabilitation de qualité.

3-2-1-4-action



Organigramme n°22 : Quatrième phase : Action (<http://www.rehabimed.net>)

3-2-1-5-Suivi :

Il y a finalement quelque chose qui manque souvent dans la pratique : le suivi, l'évaluation de chacune des actions d'une part et celle du projet global d'autre part. Le guide de la méthodologie recommande de créer une équipe technique de suivi de l'évaluation du Plan d'Action, ainsi que des mécanismes (**indicateurs, enquêtes auprès de la population, le modèle INDI.RU-2005 etc.**) qui permettront de contrôler la satisfaction des objectifs envisagés ainsi que des buts partiels.

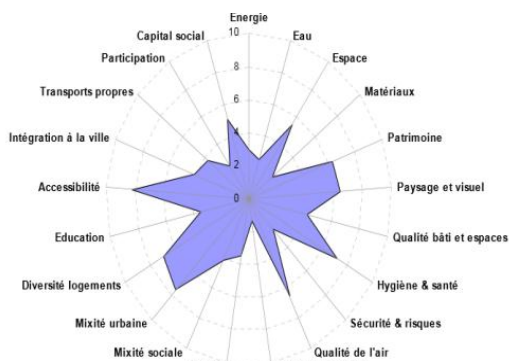


Figure11 : exemple d'une évaluation INDI. (source : www.suden.org/fr/la-calade)



Figure10 : interface du logiciel INDI. (source : www.suden.org/fr/la-calade)

Le modèle INDI permet de réaliser le profil du quartier ou du territoire au regard du développement durable (voir figure n°...) à l'instant « t » (état des lieux ou diagnostic initial), mais aussi à l'instant « t + 1 », une fois le projet mis en place.

3-3 Opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc, la méthode RehabiMed à l'échelle du bâtiment (guide I et guide II)

3-3-1 Méthodes du travail :

3-3-1-1 L'orientation politique :

- **Délimitation du domaine physique de l'intervention :**

Pour le cas de la Médina de Marrakech, nous avons cherché trois maisons modèles, c'est à dire qui permettent à l'action entreprise avec l'Opération pilote, de devenir un exemple facile à répéter dans d'autres maisons et dans des situations similaires.⁷²

Le choix de trois quartiers différents nous a permis d'établir trois modèles singuliers et complémentaires. Aussi, les maisons sélectionnées et qui ont fait l'objet du chantier pilote de Marrakech l'ont été en suivant des critères patrimoniaux et sociaux. Il s'agissait également de sélectionner des propriétés inaliénables dans le but d'empêcher toute utilisation à usage spéculatif des travaux effectués dans le cadre du projet Rehabimed.⁷³



Figure n°12 : Le maire de la Médina parlant avec les voisins (source : site <http://www.rehabimed.net>)

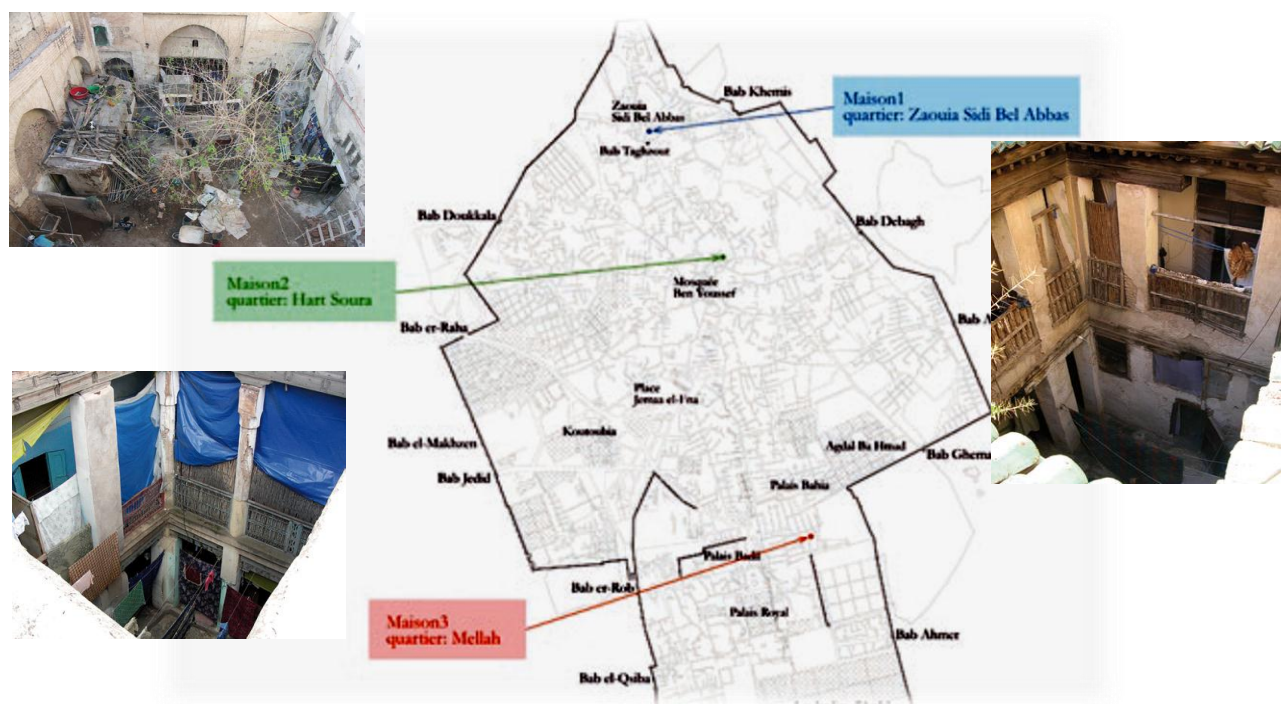


Figure n°13 : Carte situation des maisons du projet dans la Medina de Marrakech (source : l'auteur, 2015)

72 : X. Casanos ; Abdellatif MAROU, Quentin WILBAUX, Faissal CHERRADI .opération pilote, réhabilitation et action sociale à Marackh, RehabiMed , 2008,p 13

73 : ibid.

- **Cadre de gouvernance et de participation**

L'opération pilote, favorisant l'émergence d'une plus grande participation (voir le tableau n°6, p 63) de la société civile et des habitants à la gestion de leur territoire.

- **La participation des habitants :**

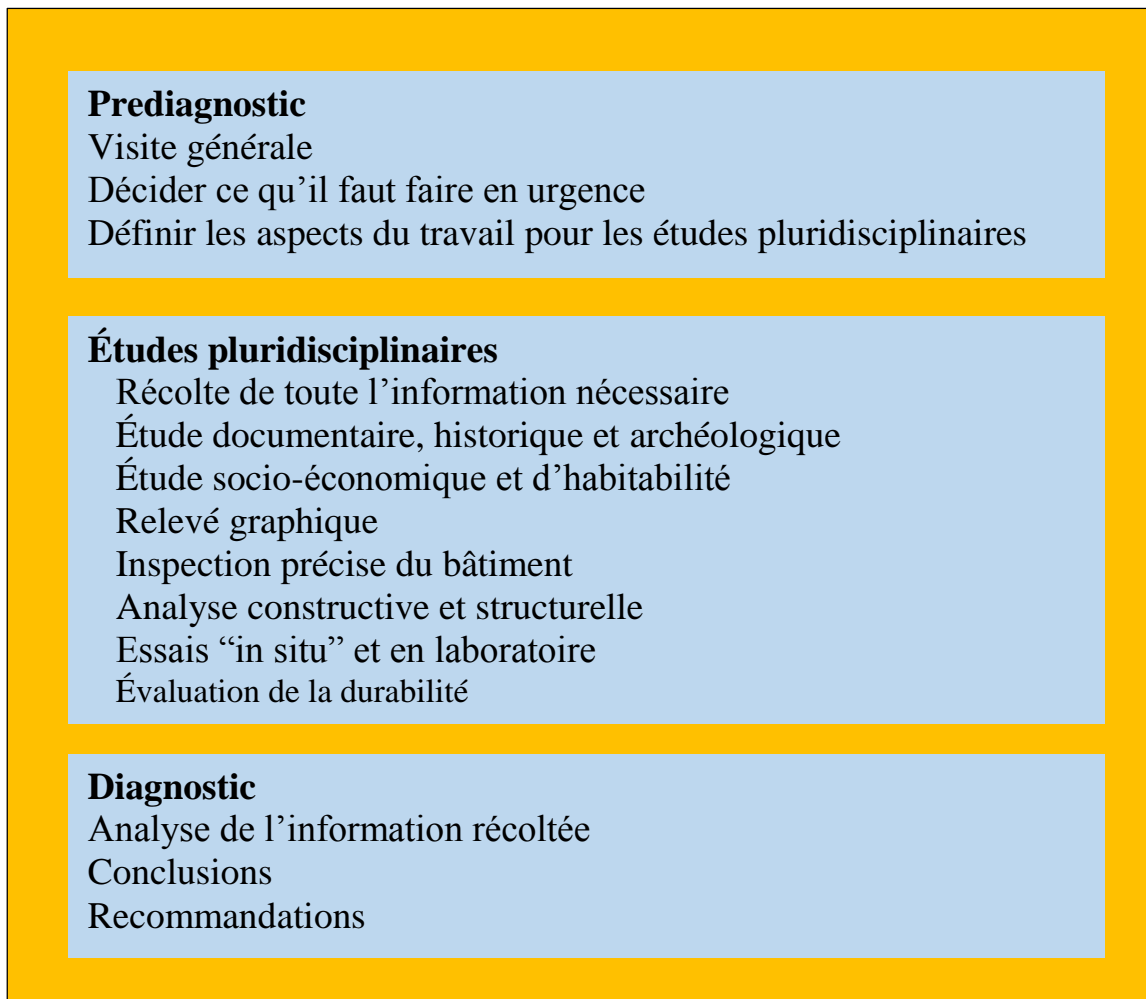
Les ateliers de participation organisés avec les habitants des trois maisons pendant l'étape de diagnostic et au long de toute la réalisation des travaux, nous ont permis de bien connaître et d'ajuster les projets et les travaux aux besoins réels de chacun d'eux et de contribuer à améliorer la cohésion sociale par la réhabilitation.⁷⁴

Information sur le projet (dans le patio)

- Présentation du projet aux habitants : avantages / inconvénients / relogement éventuel)
- concertation sur sujets critiques (ex : fonction du patio : choix entre espace de réunion / éducation ou jardin potager ou d'épices)
- affichage des plans calendrier

3-3-1-2 Diagnostic intégré :

Méthodologie de diagnostic :



Organigramme n°23 : Méthodologie de diagnostic (source : X. Casanos , Les outils et instruments pour le diagnostic. Les applications des essais non destructifs, RehabiMed , 2006)

74 : Op.cit. X. Casanos; & al, réhabilitation et action sociale à Marakch,p13

3 -3-1-3 Stratégies :

C'est la phase de l'élaboration d'un plan d'action et choix du scénario-objectif et du consensus social.(voir tableau n°6,p63).

- Le cas de la maison Derb Zamrane, Mellah :

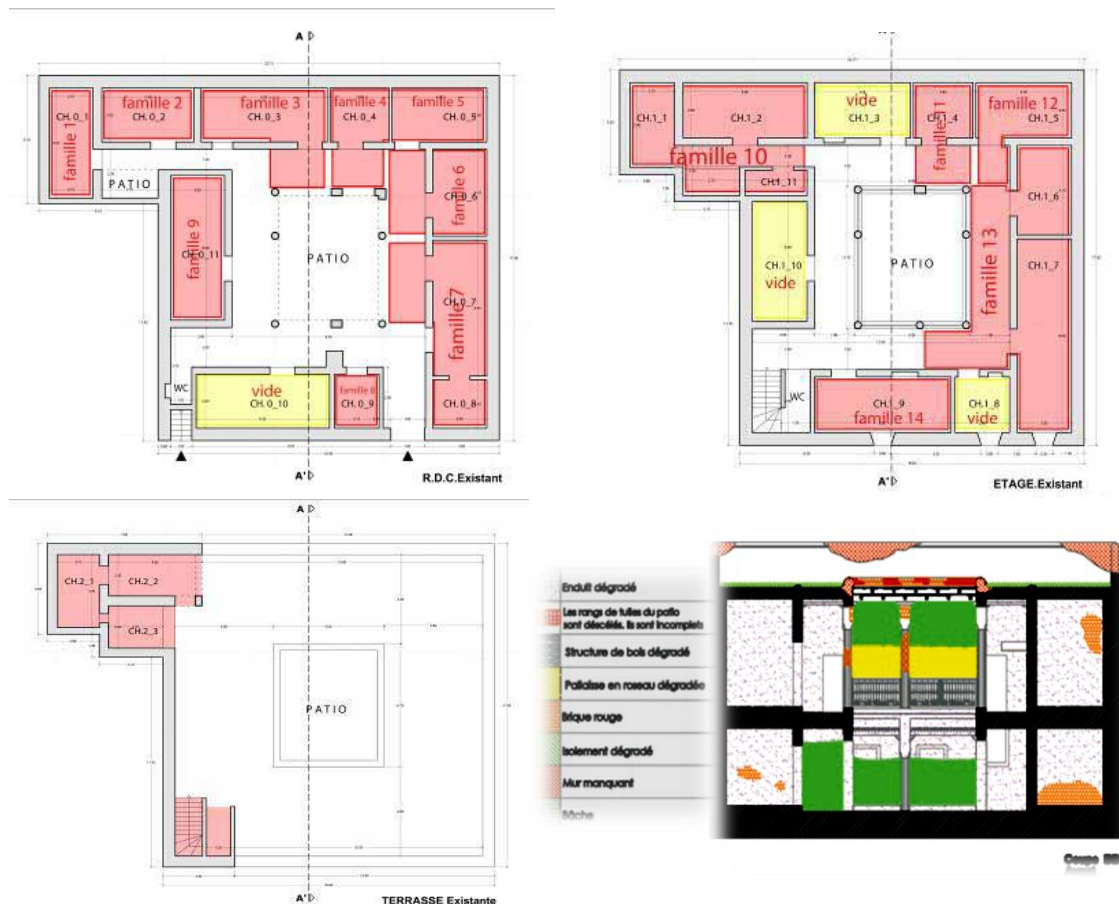


Figure n°14 : un état de fait de la maison Derb Zamrane, Mellah (source : X. Casanos ; & al. Opération pilote, réhabilitation et action sociale à Marackh, RehabiMed , 2008 ,p34

Scénario 1 :

Il faut assurer la réhabilitation minimale pour le même nombre de ménages, en ce qui concerne les planchers, terrasse et toiture, le projet envisage de les démonter et de les refaire selon les règles de l'art. Afin d'améliorer les conditions des usagers, un système d'assainissement sera mis en place pour évacuer les eaux usées vers l'égout public. Etant donné le nombre important d'habitants, le projet prévoit l'augmentation des sanitaires (voir la figure n°15).⁷⁵

75 : J. Breheret , & al. séminaire Réhabilitation et action sociale, Marrakech, RehabiMed , 2006



Figure n°15 : scénario n°1 (source : J. Breheret. & al, séminaire Réhabilitation et action sociale, Marrakech, RehabiMed , 2006)

Scénario 2 :

Il faut assurer la réhabilitation pour le même nombre de ménages et garantir l'intimité des familles par le montage de cloison en bois (Moucharabieh) pour créer des espaces intimes bien définis sur les galeries (espace passage /espace privé) ; et par l'aménagement de deux cuisines communes ; et de refaire la menuiserie ; il faut également récupérer l'espace commun approprié par la population de la maison. Garde-corps du premier étage.



Figure n°16 : scénario n°2 (source : J. Breheret, & al. séminaire Réhabilitation et action sociale, Marrakech, RehabiMed , 2006)

Scénario 3 :

Améliorer les conditions de vie et l'habitabilité : Quatre familles au RDC, et cinq familles à l'étage supérieur (2 chambres par chaque famille).

Note : il faut noter que c'est le même itinéraire qui a été suivi pour les deux maisons de cette opération pilote.

FICHE RESUME DU PLAN D'ACTION

Ce plan d'action détaillé explicitant les opérations et les étapes d'exécution de chaque action programmée et réalisée (voir tableau n°6)

Tableau n°6

	ACTION	LES VALEURS			TEMPORIS ATION		Bénéficiaires	Résultat attendus
	Description de chaque action / indiquer la thématique	Sont-elles avec la nécessité de la population ? justifier ?	Prise de conscience de l'importance du patrimoine architectural et culturel	Promotion du développement local et économique	Dates	Les agents	Qui va bénéficier d'action et qui va participer	Les résultats produits par les activités menées
ASSISTANCE TECHNIQUE	<p>Trois maisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - consolider les structures portantes de la maison : murs, colonnes, linteaux, dalles traditionnelles. -restaurer l'étanchéité des terrasses, et on veiller à respecter ici les méthodes d'étanchéité traditionnelles. -fournir des équipements de base par logement. -offrir au minimum un point d'eau et un point d'alimentation électrique par logement. -la question des sanitaires ne pouvant qu'être traitée de façon communautaire. -essayer partout d'intégrer ces éléments indispensables sans abîmer la structure des maisons 	<ul style="list-style-type: none"> -améliorer les conditions de vie des habitants -assurer la sécurité des murs et des toits afin ne tombent pas sur la tête des occupants. 	<ul style="list-style-type: none"> - réhabilitation des constructions avec des techniques et matériaux traditionnels. -trouver une alternative à la politique de logement qui expulse les habitants et laisse les bâtiments tomber aux mains des entreprises touristiques 		Janvier 2007-janvier 2008		<p>Les bénéficiaires : les habitants</p> <p>Les participants : Le centre Méditerranéen de l'Environnement de Marrakech. l'Inspection des Monuments Historiques de Marrakech, Le ministère de la Culture, (qui a pris en charge tous les travaux techniques)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -élaboration d'un manuel pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle de Marrakch -Conservation du patrimoine à travers la restauration et la réhabilitation - découverte par les autorités locales comme le Ministère du logement Dun nouveau chemin à suivre dont les aspects sociaux ont été considérés comme prioritaires.et de la non nécessité d'investissements à coup de millions pour récupérer la Médina

<p style="text-align: center;">SENSIBILISATION ET FORMATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> - séminaire Réhabilitation et action sociale à Marrakech - Journée de sensibilisation à Marrakech. « Ma maison aussi peut devenir un petit paradis. » 	<p>Développer un nouveau regard des enfants et des adultes eux même sur leur patrimoine, des experts des autorités publics de la société civile</p>			<p style="text-align: center;">- du 26 mars au 3 avril 2006 -11 Septembre 2008</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Ministère de la culture, - Associations professionnelles aux domaines sociale et culturel 	<p><u>Les bénéficiaires :</u> habitants, étudiants, chercheurs</p> <p><u>Les participants :</u> Ministère de la culture, Centre Méditerranéen de l'Environnement de Marrakech l'université, la commune Le Centre de Développement de la Région de Tensift. Le Haut-Commissariat au Plan. la Municipalité de Marrakech, le conseil de Ville de Marrakech</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Coopération entre les différentes administrations - Prise en charge par l'organisation de projets Internationaux du Centre Méditerranéen de l'Environnement de Marrakech, du partenariat marocain et l'engagement de l'Inspection des Monuments Historiques de Marrakech, du Ministère de la Culture
<p style="text-align: center;">INITIATIVES CULTURELLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Exposition « habiter la méditerranée » -Inauguration : de l'exposition, visite guidée 				<p>2007-2008</p> <p>-11 septembre 2008</p>			<p>Assurer la visibilité du projet et lancer la bonne diffusion de cette expérience pour servir d'exemples pour les autres villes</p>

Plan d'action : opération pilote réhabilitation et action sociale à Marrakech, Maroc

(Source : inspiré du document « la ville, patrimoine vivant » deuxième conférence régionale euro-méditerranéenne 11et
12 octobre2012, salè, maroc

3-3-1-4 Action :

A travers les figures (17-25), on essaye de démontrer les étapes d'exécution relevant les particularités du cadre d'intervention.

Le souci étant de permettre une sauvegarde ultérieure des constructions en espérant qu'un jour le problème social pourra être résolu d'une autre façon que par le morcellement et que ces maisons pourront un jour retrouver un usage à leur mesure.⁷⁶

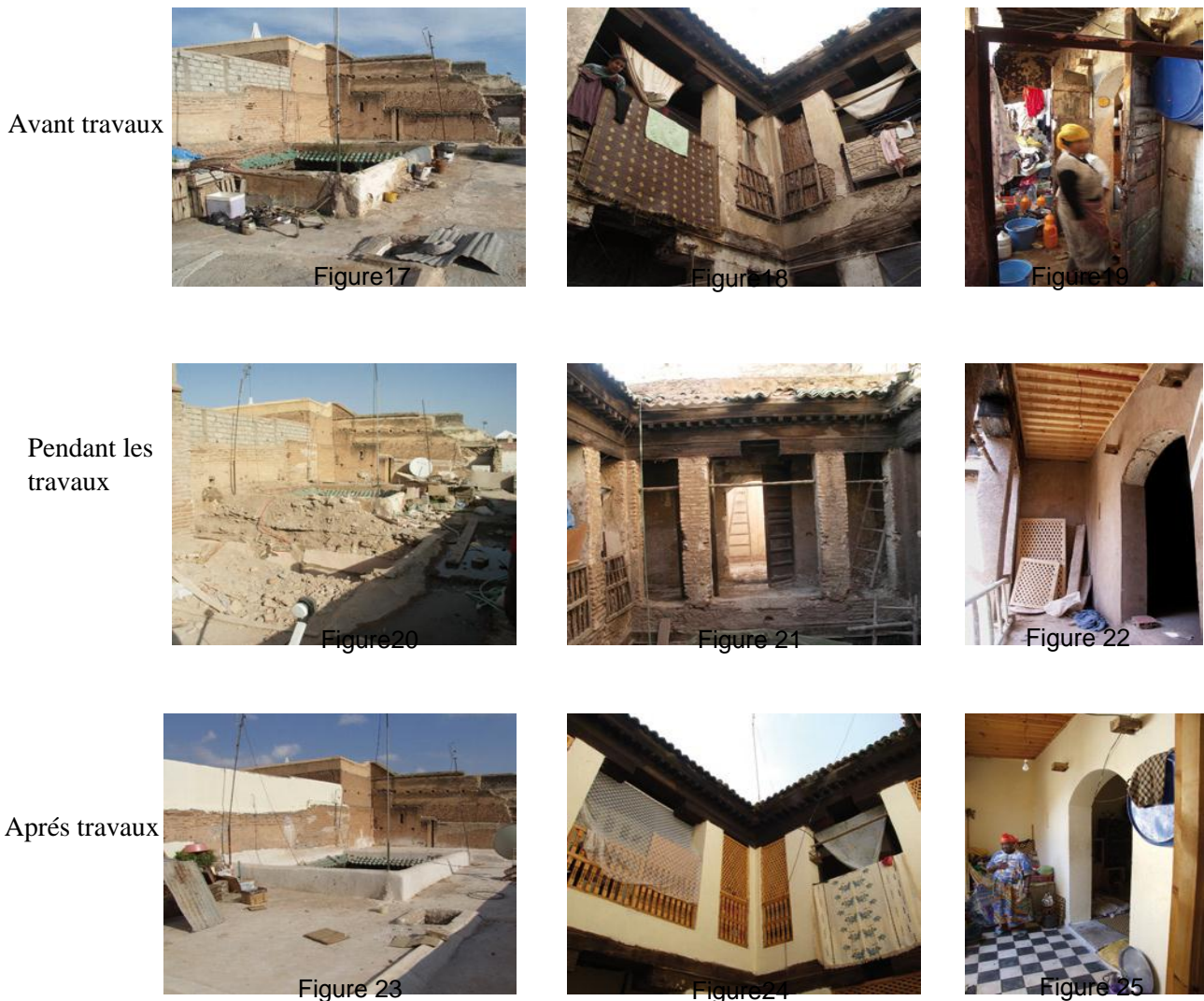


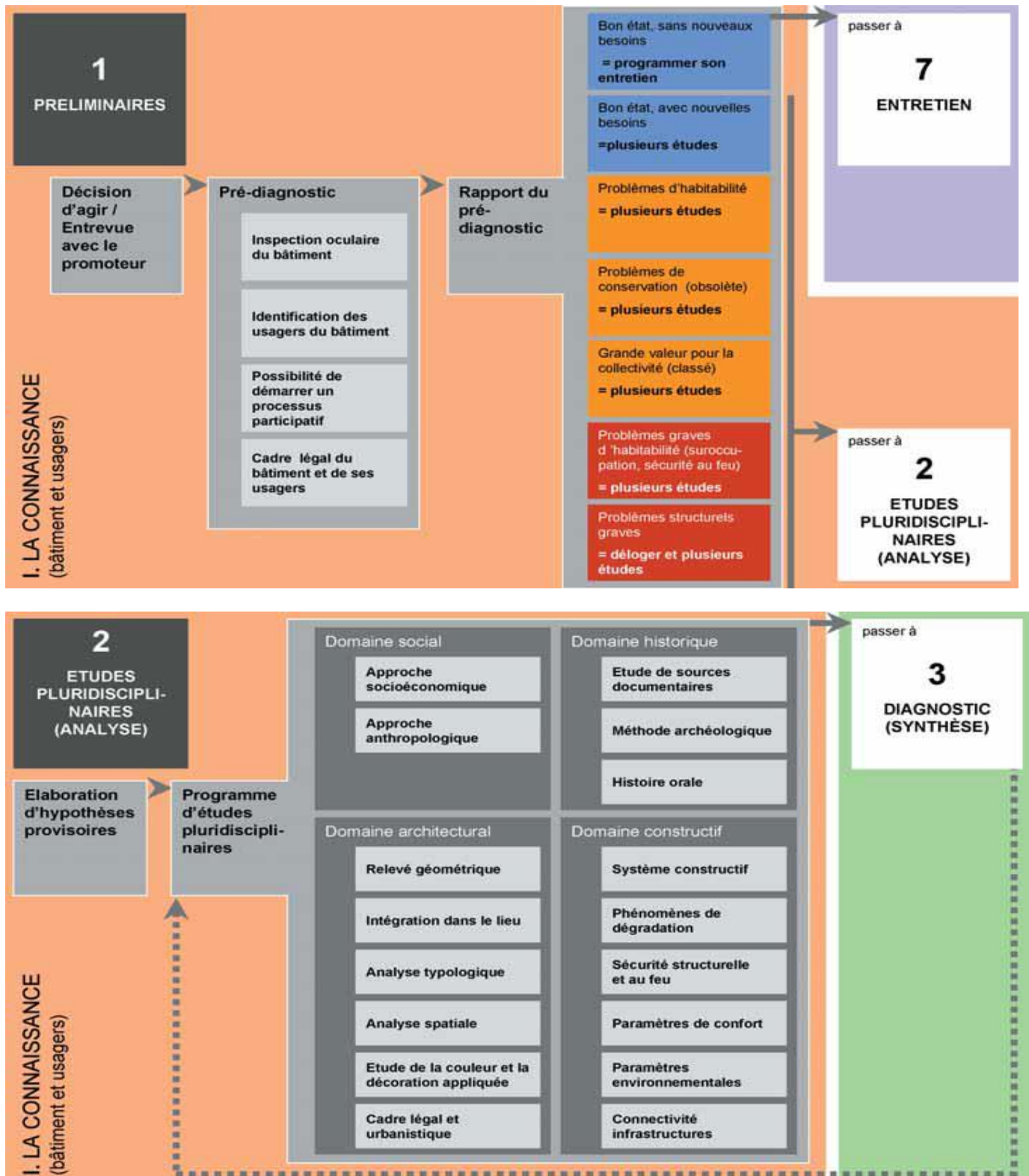
Figure17.18.19.20.21.22.23.24.25 : Maison Zaouïa Abbassia
Source : <http://www.rehabimed.net>

76 : Op.cit. X. Casanos; & al, réhabilitation et action sociale à Marakch,p120

4 La méthode RehabiMed, Réhabilitation du bâtiment (guide II)

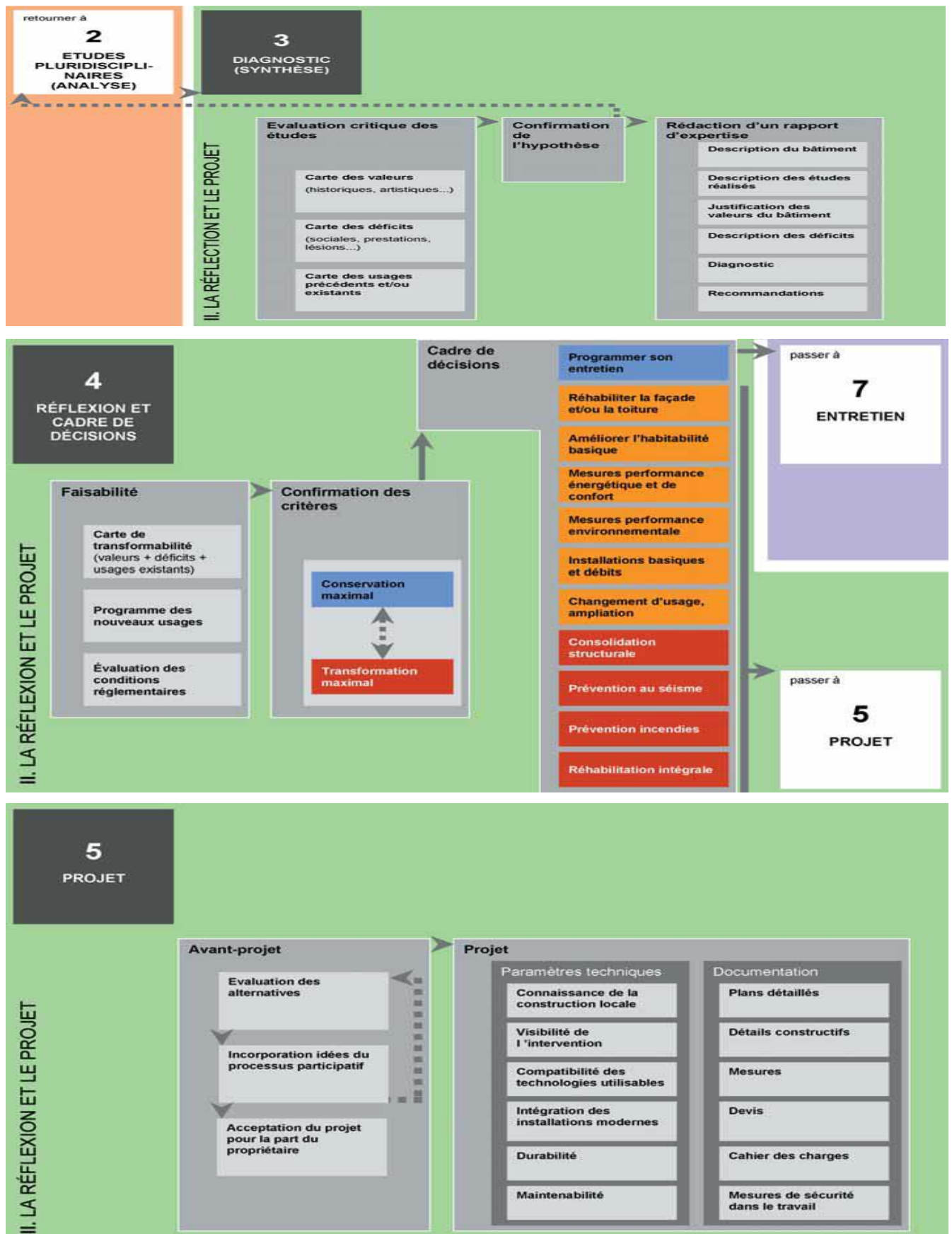
Le deuxième guide est destiné pour l'intervention sur un seul immeuble et ses différentes phases peuvent être remembrées dans les quatre phases : diagnostic (connaissance), stratégie (la réflexion du projet), action (réhabilitation), et suivi (entretien) du premier guide.

- Phase n°1 : Connaissance



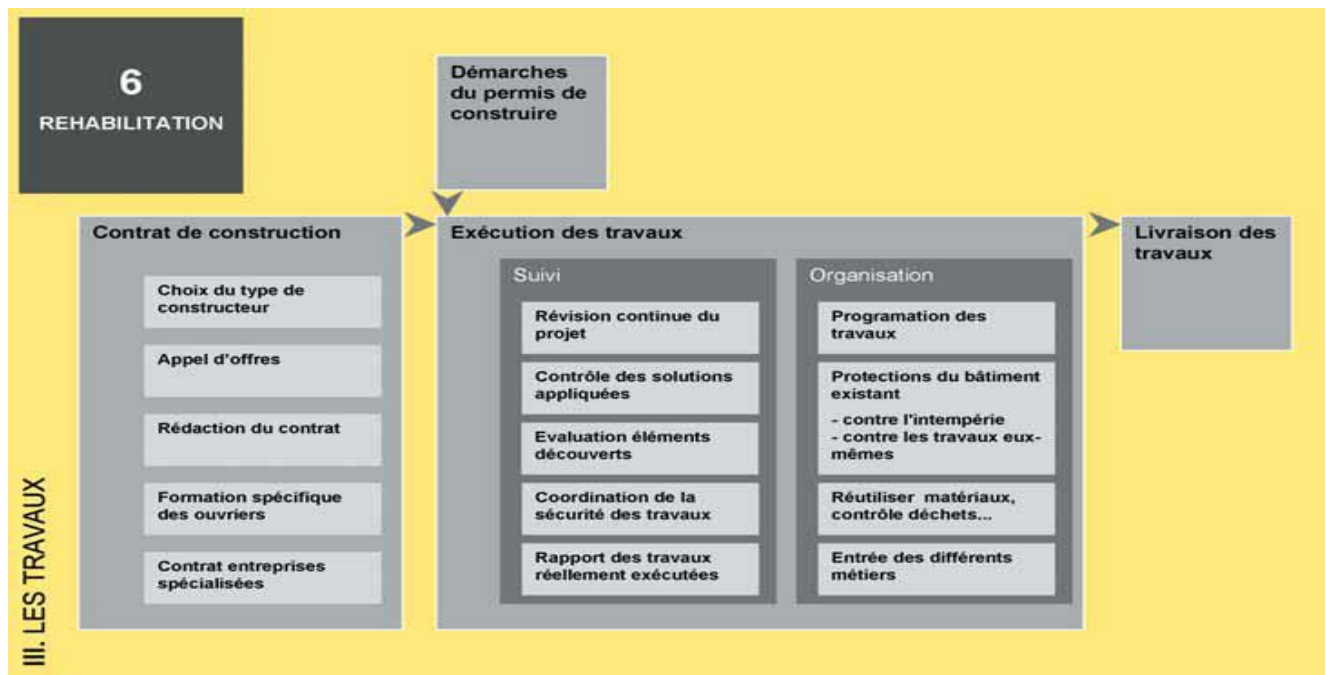
Organigramme n°24 : La première phase : connaissance (<http://www.rehabimed.net>)

- Phase n°2 : La réflexion et le projet



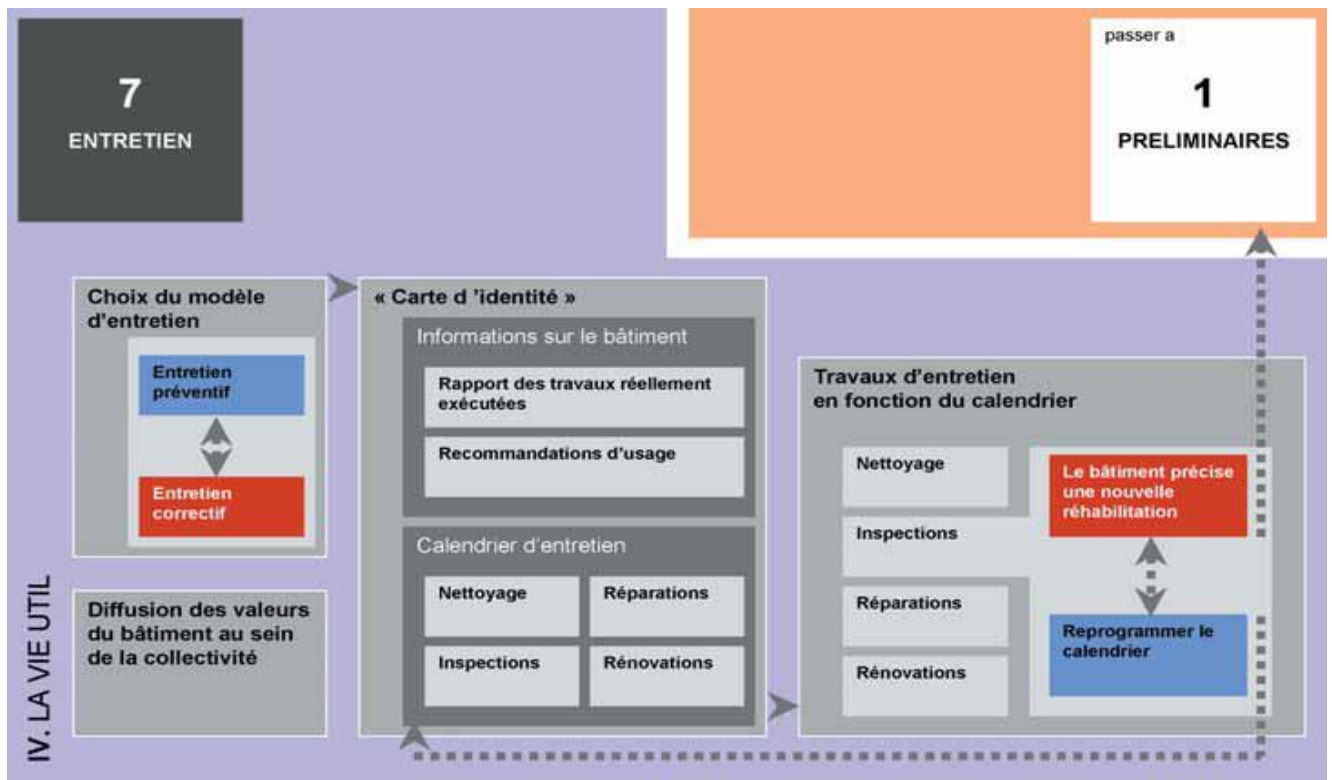
Organigramme n°25 : La deuxième phase : la réflexion et le projet

(<http://www.rehabimed.net>)



Organigramme n°26 : La troisième phase : la réhabilitation
<http://www.rehabimed.net>

- Phase n°4 Entretien



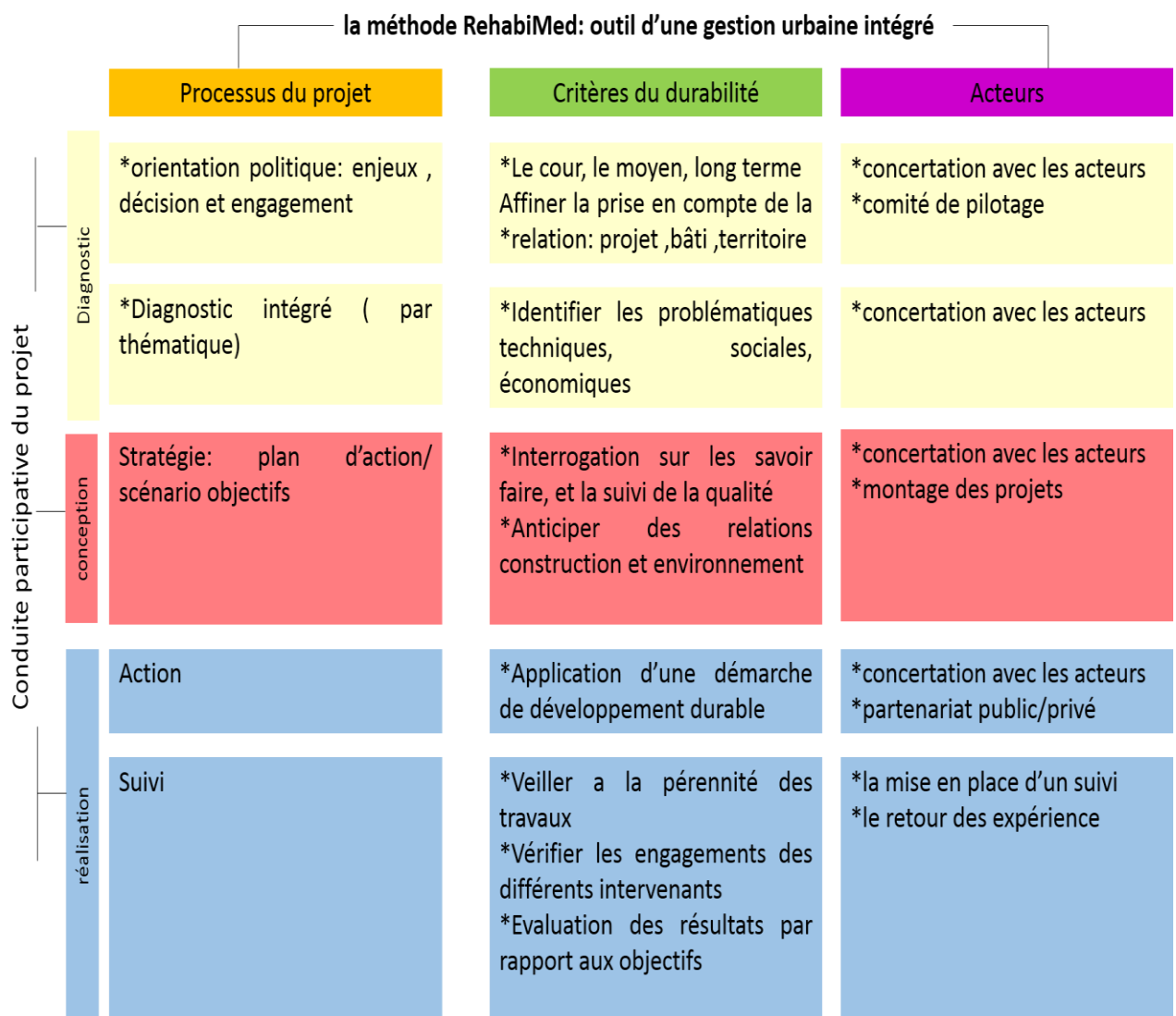
Organigramme n°27 : La quatrième phase : entretien <http://www.rehabimed.net>

Conclusion :

La méthode RehabiMed préconise **une dimension durable** à la réhabilitation urbaine et propose l'intégration de l'approche territoriale à travers deux guides, elle propose un ensemble d'étapes à suivre dans une démarche de projet urbain pour une réhabilitation durable du patrimoine urbain et architectural, dont l'implication des citoyens est une condition inéluctable.

La méthode présente une diversité indéniable par l'application des principes innovants de gestion urbaine intégrée et de bonne gouvernance, de la démocratie participative, le montage du projet...etc. contrairement à la gestion urbaine sectorielle. L'organigramme n°28, décrit de manière générale les principales étapes de la méthode RehabiMed entant que processus de projet urbain intégré, il permet de se situer au long d'une réhabilitation urbaine durable et aide également au pilotage du projet à plusieurs niveaux. (Voir l'organigramme n°28).

Les principes novateurs de la méthode RehabiMed : guide I et guide II (échelle urbain et architectural successivement)



Organigramme n°28 : Principes novateurs de la méthode RehabiMed (source : l'auteur, 2015)

Quatrième chapitre :

*La spécificité socio-culturelle, économique et
politique du centre historique de Tlemcen*

Introduction

Un territoire doit penser son devenir, définir ses propriétés, dessiner ses espaces et projeter ses prévisions dans le court, moyen et long terme dans le cadre d'une logique et stratégie urbaine cohérente visant un développement durable voulu et non subi.

Au court de ce chapitre nous allons traiter la question de la spécificité locale, notre recherche vise à mettre en évidence le territoire de Tlemcen et son centre historique à travers l'analyse de ces différents composants.

Ce quatrième chapitre de la deuxième partie de ce travail concerne deux échelles d'analyse, la première concerne un périmètre élargi qu'est celui de la ville de Tlemcen, il s'agit de l'analyse SWOT qui permet une description de la spécificité locale. La deuxième se restreint à celui du centre historique « la médina », une évaluation globale du centre envers la question de la durabilité.

1- Evaluation et diagnostic du périmètre élargi :

La logique du diagnostic effectué procède de principes stratégiques, des dynamiques qui marquent le territoire. Pour cela, cinq thématiques ont été déterminées pour l'analyse des principales caractéristiques de la ville de Tlemcen : Contexte géographique, contexte politique, contexte économique, contexte culturel et touristique.

1-1 Analyse préalable du contexte de la ville de Tlemcen :

1-1-1 Situation géographique de la ville historique de Tlemcen :

Située dans l'extrême Nord - Ouest du pays, la ville de Tlemcen est distante de 140 km de la ville d'Oran et 40 km de la mer Méditerranée à vol d'oiseau. Elle est bordée au Nord par la mer méditerranéenne, au Sud par la wilaya de Naâma, à l'Ouest par le Maroc et à l'Est par la wilaya de Sidi-Bel-Abbès.⁷⁷

Tlemcen est à 3°38 de longitude ouest et 34°53 de latitude Nord et adossée au flanc du plateau de Lalla Setti (1200 m d'altitude) » 460. Elle occupe une position centrale et stratégique par rapport à la wilaya, ce qui lui permet de jouer un rôle de carrefour (Voir figure n°25).⁷⁸

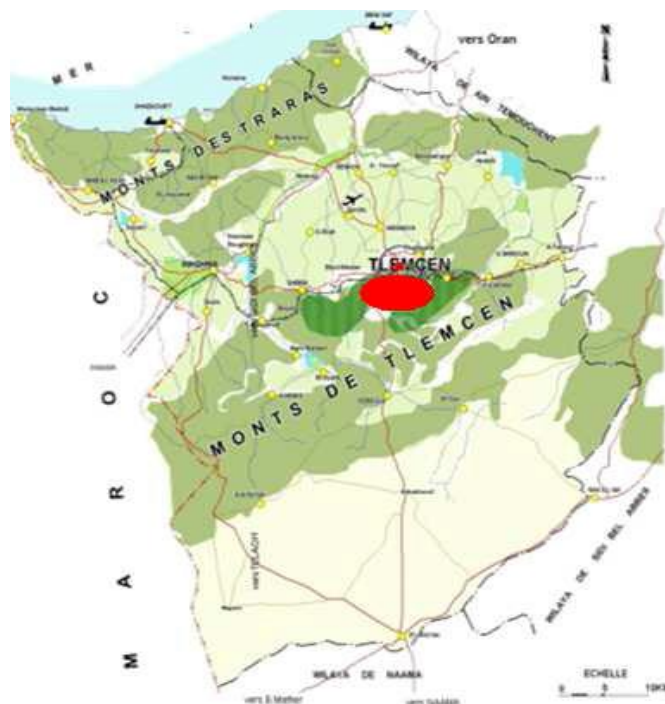


Figure n°25 : Situation de la ville par rapport à la wilaya
Source : ANAT, PDAU du groupement Tlemcen,

77 : GOUMARI F. La médina de Tlemcen ; l'héritage de l'histoire, 2007

78 :ibid.

1-1-2 Historique du développement urbain de la ville de Tlemcen :

La ville de Tlemcen connut le passage de plusieurs dynasties : les romains, les vandales, les byzantins, les musulmans.

Elle s'appela Pomaria (vergers), puis plus amplement par les arabes sous le nom d'Agadir (lieu élevé), Tagrart (campement) pour s'épanouir sous le nom de Tlemcen.⁷⁹

Deux siècles d'histoire entre le départ des romains et L'arrivée des arabes en 671, selon Ibn Khaldoun, ainsi la région était le royaume des Zénètes, (voir figure n°26)

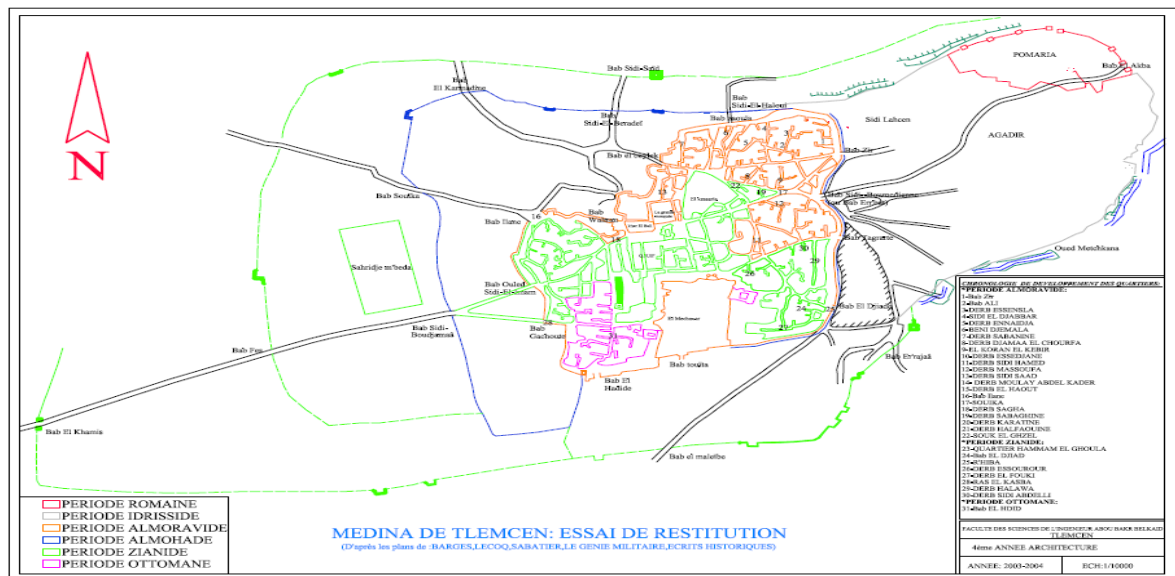


Figure n°26 : superposition des différentes périodes de l'évolution de Tlemcen

Source : ANAT, PDAU du groupement Tlemcen,

La Médina connut aussi une occupation française (1842-1962), en 1842 l'administration française a décidé de donner une nouvelle conception à la ville, une ville européenne, cette conception peut être divisée en trois phases déterminée par des plans d'aménagement (voir les figures n°27, 28,29).

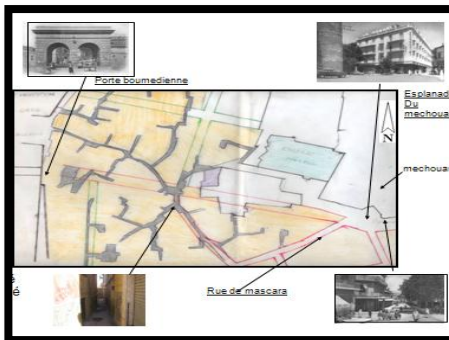


Figure n° 27 : Perçement de 1845

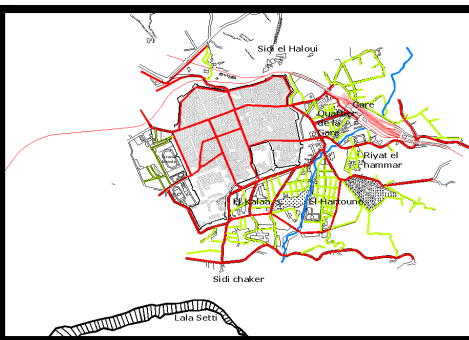


Figure n°28 : Plan d'aménagement 1920

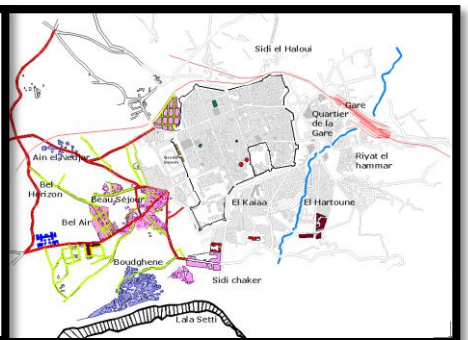


Figure n°29 : Plan d'aménagement 1958

Figures n°27.28.29 : Développement historique de la ville période (1842-1958)
(Source : auteur, 2015)

79 : B.salim; & al, analyse urbaine du noyau historique, mémoire module d'architecture HIM 40, université Tlemcen, 2003-2004, p 18.

A partir des années 70 et jusqu'à la fin des années 80 il y a eu des extensions par la création des zones d'habitation urbaine nouvelle (ZHUN) (voir la figure n°30), des années 90 jusqu'à nos jours la ville poursuit son extension, **une croissance hypertrophiée** (voir la figure n°31). La ville ancienne poursuit aussi de nombreuses transformations, des démolitions, des remodelage des façades qui accélèrent la perte de son patrimoine architectural.

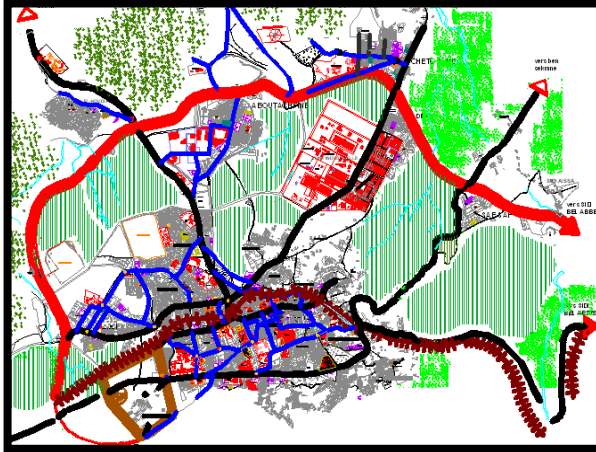


Figure n°30 : Plan quadriennal n°2

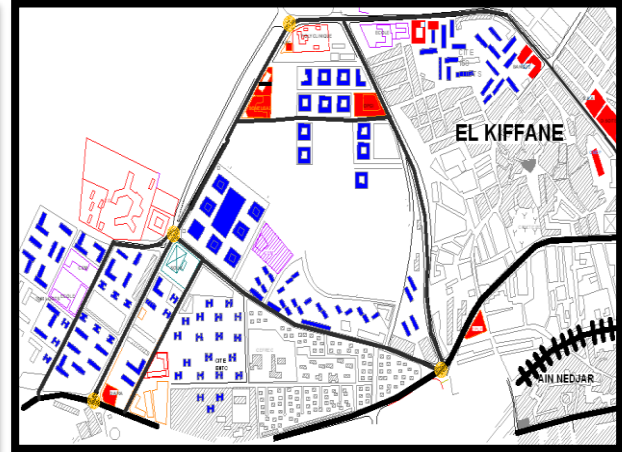


Figure n°31 : Plan quadriennal n°2

Figures n°30.31 : Développement historique de la ville après l'indépendance

(Source : auteur, 2015)

1-1-3 Contexte règlementaire existant :

1-1-3-1 L'assise juridico-institutionnelle de la réhabilitation urbaine généralement en Algérie :

Le décret 83-684 du 26 novembre 1983 est le premier texte réglementaire qui s'est penché sur le concept de la réhabilitation, cependant cette dernière n'a pas été considérée dans ses aspects sociaux et économiques.

La loi n°98-04 du 15 juin 1998, une loi qui vient instaurer les modalités de protection du patrimoine culturel ne concerne cependant que les monuments classés et les ensembles urbains érigés en secteurs sauvegardés.

L'Algérie adhère à la démarche du développement durable en signant des accords du sommet de Rio de Janeiro en 1992, parmi les lois qui découlent, nous pouvons citer :

La loi n°01-20 du 12 décembre 2001 : relative à l'aménagement et au développement durable suivie de la mise en place du ministère MATE, cette loi oblige les décideurs à élaborer dans chaque commune, un projet d'aménagement et du développement durable, absent à nos jours.

La loi n°06-06 portant loi d'orientation de la ville du 20 février 2006 a fait évoluer la notion de réhabilitation en l'associant à la modernisation et à l'usage.

Cette loi, a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. La politique de la ville est conçue et élaborée suivant un processus concerté et coordonné. Elle est mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration de la décentralisation et la gestion de proximité.

Cette loi reste orpheline, car elle n'est pas suivie de décrets exécutifs.

1-1-3-2Le rapport des acteurs administratifs et civils avec la réglementation

1-1-3-2-1Acteurs administratifs

La direction de la culture constitue l'acteur principal. Dans le cadre de la réhabilitation urbaine: l'étude et la proposition de création de secteurs sauvegardés des ensembles immobiliers urbains, l'assistance aux réunions d'approbation des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), l'initialisation et l'approbation du PPSMVSS ainsi que la désignation du bureau d'études ou de l'architecte dûment qualifié pour l'exécution des travaux relatifs au patrimoine bâti, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret exécutif n° 03-322 du 5 octobre 2003.

De plus, la gestion de ce secteur est centralisée au niveau du ministère de la Culture (voir organigramme n°29), ce qui paralyse la prise de décision sur le terrain. À titre d'exemple, la création des secteurs sauvegardés doit être approuvée par le ministère. La loi n° 98-04 dans l'article 42 stipule : « Les secteurs sauvegardés sont créés et délimités par décret pris sur rapport conjoint des ministres chargés de la Culture, de l'Intérieur, des Collectivités locales et de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Architecture. »

L'Office de gestion et d'exploitation des biens culturels protégés (Ogebc), institution dépendant du ministère de la Culture. Chaque wilaya du territoire algérien est dotée d'un office, La mise en place de l'Office national de gestion et d'exploitation des biens culturels protégés (OGBEC) participe aujourd'hui avec une nouvelle vision du patrimoine, celle qui considère ce bien comme une ressource économique.

OGBEC, un établissement public à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. L'Office est, entre autres, chargé «d'assurer la maintenance, l'entretien et le gardiennage des biens culturels protégés qui lui sont affectés» (en effet quelques monuments prestigieux). Il a, aussi pour mission «le cahier des charges d'utilisation et de réutilisation des biens culturels protégés, d'assurer l'animation culturelle au sein des biens culturels protégés par l'organisation de spectacles et de manifestations diverses : journées d'études scientifiques et culturelles, séminaires, colloques, festivités, symposium...⁸⁰

La commune a la charge de l'initialisation et de l'approbation des instruments d'urbanisme, PDAU et POS (voir les articles 24 et 34 de la loi n° 90-29). La commune a cédé cette tâche à la DUC, faute de moyens financiers et d'encadrement technique nécessaires à cet effet.

L'État, par le biais du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme supporte l'intégrité des frais

80 : Abdelouahab Zekagh, le directeur général de l'Office, explique dans son édito, article de presse, http://www.vitamedz.com/l-ogebc-lance-son-site-web-le-patrimoine-culturel-en-un-se/Articles_15688_316928_16_1.html.

d'établissement des documents d'urbanisme, dont la charge incombe aux communes. Le P/APC possède le droit de contrôle et de vérification des constructions en cours (article 73 du même texte), et la délivrance des différents permis et certificats sous l'accord de la direction de la culture.

Le comité d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement bâti de wilaya, créé suite au décret exécutif n°95-370 du 15 novembre 1995, cet organe à une vocation seulement consultative auprès du wali.⁸¹ Ce comité (CAUEB) est composé de représentants de l'Etat, des collectivités locales et d'associations.

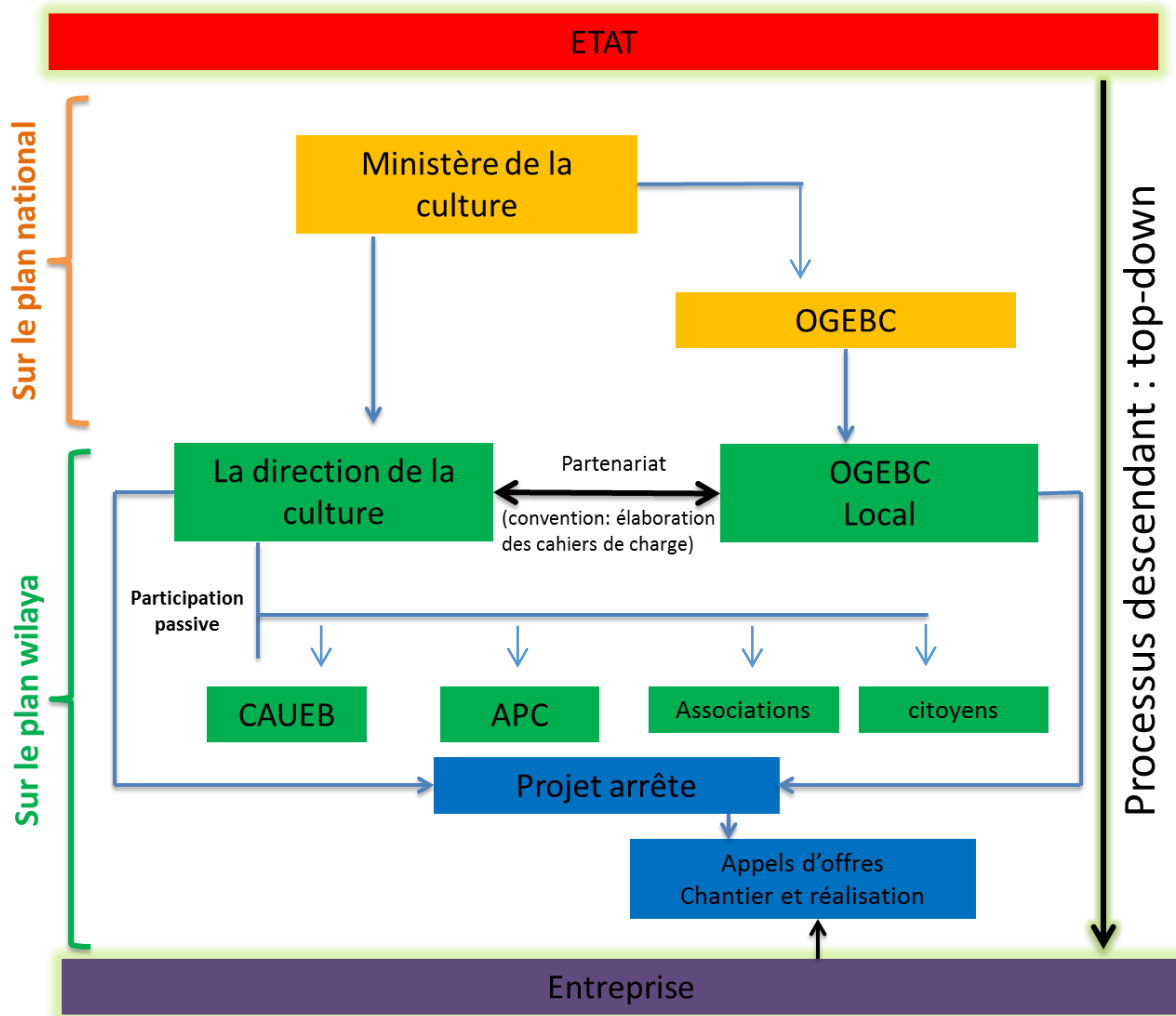
1-1-3-2-2 Acteurs civils :

Les associations du patrimoine selon l'article 74 de la loi n° 90-29 ainsi que l'article 11 de la loi n° 06-06 confirment la participation du mouvement associatif mais cette participation reste encore ambiguë car pratiquement elle se limite dans des déclarations sans effet ou bien dans de médiocres activités de sensibilisation.

Sur le terrain, à Tlemcen il existe 06 associations (voir annexe03) actives dans le domaine du patrimoine culturel dont l'association « les amies du musée » et le patrimoine matériel et immatériel agit dans le cadre de la protection et la valorisation du patrimoine bâti dans le territoire de la commune du Tlemcen.

Les citoyens disposent dans le cadre de l'enquête publique (60 jours) des PDAU, POS et PPSMVSS d'un registre de doléances sur les projets d'aménagements arrêtés, en réalité les quelques réserves émises émanent des propriétaires de terrains quand les aménagements prévus ne leur conviennent pas.

81 : Maria G-Barbas et Sylvie G-Anguis, regard croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube de du XXI siècle, press de l'université de paris –sorbonne, 2003, p182.



Organigramme n°29 : Dispositif organisationnel des acteurs
(Source : auteur, 2015)

L'examen du système des acteurs montre la centralité de la gestion et le manque de coordination disciplinaire.

1-1-3 analyse socio-économique :

L'analyse de l'évolution de la population triée à partir des tableaux récapitulatifs par communes, ont été recueillies auprès de la DPAT.

En effet, la médina qui renfermait 20% de la population de Tlemcen en 1966 représente en 1998 7.6% et en 2015 14% de la population qui représente une densité la plus forte au niveau du grand Tlemcen, malgré l'importance de l'activité commerciale qui a gagné toute la partie centrale de la médina.

L'analyse de l'emploi d'après le premier recensement économique 2011 de l'office national des statistiques la répartition de l'emploi par branche d'activité, se caractérise par la prépondérance des emplois tertiaires.

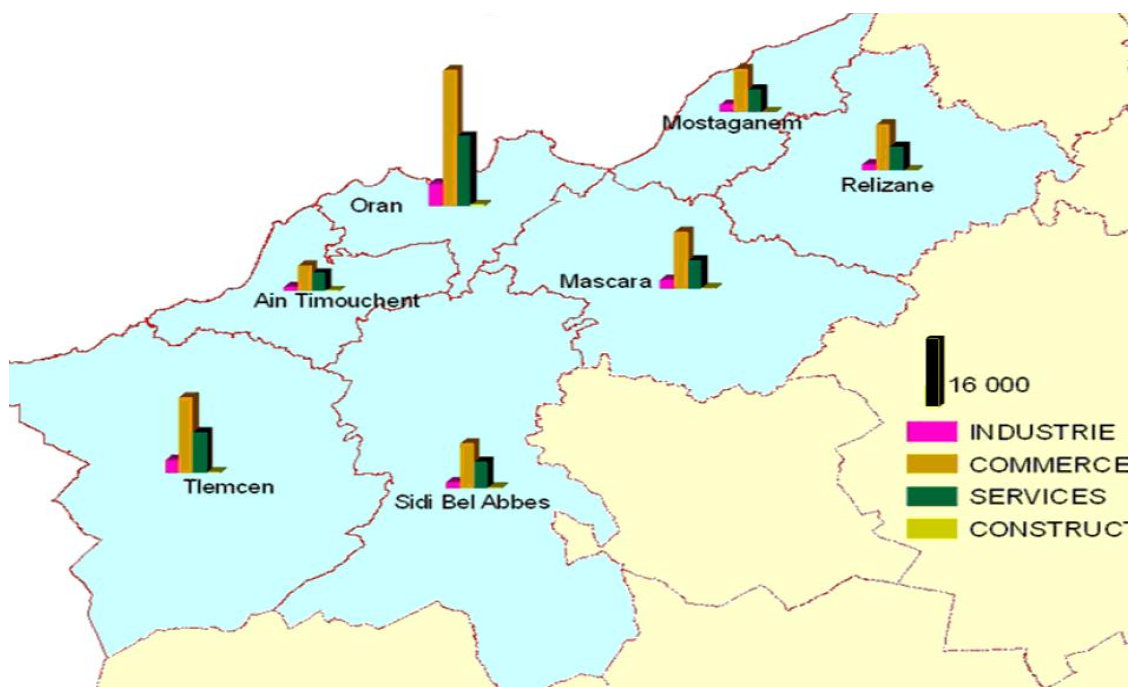


Figure n°32 : Répartition des entités économiques selon les grands secteurs, région nord-ouest

(Source : recensement économique 2011, l’office nationale des statistiques, p49)

Ce gain dans la structure d’activité au profit des activités tertiaires s’est réalisé au détriment de l’activité artisanale et aussi au détriment du domaine de la construction.

Activité artisanale dans le domaine de la construction	Industrie mosaïque	céramique	Sculpture en pierre	Sculpture en marbre	Industrie du gypse	ferronnerie	menuiserie	Maçonnerie	Dessin sur le verre
Recensement juillet 2015	1	7	1	20	120	145	279	678	3

Tableau n°7 : Activité artisanale dans le domaine de la construction

(Source : recensement juillet 2015, chambre d’industrie traditionnelle et des métiers)

La médina de Tlemcen présente des indicateurs d’emplois presque identiques à ceux observés au niveau de la wilaya de Tlemcen. En effet une dominance des locaux commerciaux et du commerce illicite au détriment de recrutement dans l’administration et dans les services qui dépassent les limites du grand Tlemcen.



Photo n°33 : commerce illicite source, auteur, 2015



Photo n°33 : commerce illicite source, auteur, 2015

La méthodologie SWOT (analyse et matrice) est utilisée par de nombreux analystes (consultants, aménageurs, urbanistes, économistes, financiers...). Elle sert à analyser, diagnostiquer, décrire.

- un état de l'existant : une situation, un environnement...
- une dynamique opérationnelle : un processus, un projet...
- l'évaluation d'une volonté et de ses effets : une politique, une stratégie...

Elle résume les éléments à prendre en compte pour prendre une « bonne décision ».

Atouts

	Le goût pour la musique : al-hawzi, et l'andalou
	Sens de l'hospitalité
	Chaque aïd une procession pittoresque des Aissaouas à Ain el Houtz
	El-Chada consacrée par l'UNESCO au titre du patrimoine culturel immatériel universel (2012)
	Les mariages à Tlemcen : Burnous, Haik, Chada , bougies les chevaux la musique...etc.
	Gastronomie : Al Hrira, les viandes et les abats, les couscous, al-Kaak
	Fête des cerises
	El Mouled al Nabaoui
	Un centre religieux : sidi Boumediene, Lala Setti ,... etc.
	A proximité d'Oran (140Km) et fait partie de son aire métropolitaine

ATOUTS	Situation géographique stratégique	Fait partie du bassin méditerranéen, ville maritime avec des accès importants
		Ville frontalière du Maroc, 76 km à l'est de la ville Marocaine d'Oujda
	Environnement	Climat exceptionnel doux en été
		Vue panoramique : Lala Setti
		Les cascades lieu de promenade et de baignade avec le gouffre (El Ourite).
		Les grottes d'Ain Fezza : trois salles souterraines gainées de stalactites et stalagmites
	Artisanat	La fabrication du tapis aujourd'hui disparue
		La confection des habits traditionnels féminins (le secteur vit une régression)
	architecture	70% du patrimoine algérien se trouve à Tlemcen
		Centre historique, classé secteur sauvegardé
		Présence d'un nombre important des musées
		Patrimoine vivant autour du quartier, place, bain, four,...etc.
		Un héritage colonial attendant encore l'exploitation

Opportunité :

Opportunité	Aménagement d'itinéraire et de circuits mettant en valeur le patrimoine monumental et architectural
	Mise œuvre de vastes opérations de réhabilitation du patrimoine
	Organisation des journées pour faire découvrir en plus les richesses insoupçonnées du site
	La création de clubs et d'ateliers d'initiation au patrimoine et aux techniques de restauration
	Protection et sauvegarde de l'activité traditionnelle menacée de disparition.
	Elaboration d'études pluridisciplinaires et de rencontres sur le patrimoine
	Encouragement pour en faire connaître les spécificités
	Recherche de solutions légales pour la récupération des maisons anciennes de valeur historique en péril

Menace :

Menace	Manque d'une vision politique claire sur le développement touristique
	Risque de dégradation plus grande du patrimoine existant et perte irréversible
	Muséification de la médina et perte fonctionnelle du patrimoine vivant
	Augmentation de la pauvreté et de l'exclusion
	Inconscience des citoyens : rupture entre les acteurs du patrimoine et la population (isolement)
	Effets négatifs de l'héritage sur le patrimoine
	Introduction de styles architecturaux différents (non traditionnels)

	Techniques de construction traditionnelle en voie de disparition
	Hypertrophie asphyxiante du secteur commercial illicite
	Pesanteurs administratives et bureaucratiques susceptibles d'entraver les opérations de sauvegarde et de réhabilitation
	Risque de dégradation d'une architecture coloniale, aucune prise en charge par les différents acteurs du patrimoine

Faiblesse :

Faiblesse	Pour une ville qui a connu des grandes réalisations immobilières elle souffre toujours du chômage et du marché noir
	Patrimoine architectural fortement dégradé ou abandonné
	Manque de reconnaissance par la population de la valeur de leur patrimoine
	Pas d'expériences en réhabilitation intégrée
	Manque d'implication des acteurs politiques citoyens et propriétaires dans la réhabilitation et manque de coordination entre les divers intervenants
	Manque de savoir-faire technique dans le domaine du bâti traditionnel
	Indisponibilité de matériaux de construction traditionnelle (brique, carrière de pierre et de chaux, menuiserie traditionnelle, Zellidj,...etc.
	Artisanat peu rentable
	Marché de l'artisanat défaillant
	Manque de centre d'accueil pour les touristes
	Rareté des associations de jeunesse et de culture à l'intérieur du tissu urbain ancien
	Les constructions rénovées ne respectent ni le cachet architectural ancien ni les matériaux traditionnels

1- Evaluation de la durabilité⁸² de la médina de Tlemcen :

Aujourd'hui l'intervention sur les anciens centres urbains et les centres historiques ne peut plus se contenter de solutions techniques. Elle doit prendre en considération les dynamiques sociales, les modifications d'usage, l'environnement, le développement économique et la préservation du patrimoine. C'est le développement durable.

Nous constatons que la prise en charge juridico-institutionnelle de ce patrimoine existe mais l'absence d'évaluation de la durabilité de ce centre historique n'aide pas les responsables à décider des opérations qu'ils doivent mener pour conserver durablement ce patrimoine.

Nous pouvons constater durant l'étape du diagnostic préalable que c'est une évaluation intrinsèque du la Médina. Dans cette deuxième partie du ce chapitre, on s'intéresse aux relations du site avec le reste de la ville voire aux aspects globaux du développement durable.

Nous confirmons l'utilité de l'évaluation de la durabilité, elle permet de définir les points forts et les points faibles et les enjeux d'un centre historique **ainsi que les modalités d'une**

⁸² : la notion de la durabilité c'est l'assemblage des termes évaluation et développement durable

application pratique profitable aux gestionnaires, il est donc clair qu'il s'agit d'un outil d'aide à la décision.⁸³

Pour évaluer la durabilité du site d'étude au regard des objectifs du développement durable nous avons choisi le modèle INDI-RU-2005 l'un des modèles recommandé dans la méthode RehabiMed.

2-1 Le modèle INDI comme outil d'évaluation :

Le modèle Indicators Impacts est l'outil d'évaluation et d'aide à la décision d'un projet urbain au regard des critères, et objectifs du développement durable, il se base sur le système ISDIS⁴⁸ qui est un modèle composé de 73 indicateurs (voir annexe n°1) et présente les résultats de l'évolution de l'état du quartier sous l'angle de six dimensions ou principes: efficacité économique, équité sociale, qualité environnementale, prise en compte du long terme du global et de la gouvernance.⁸⁴

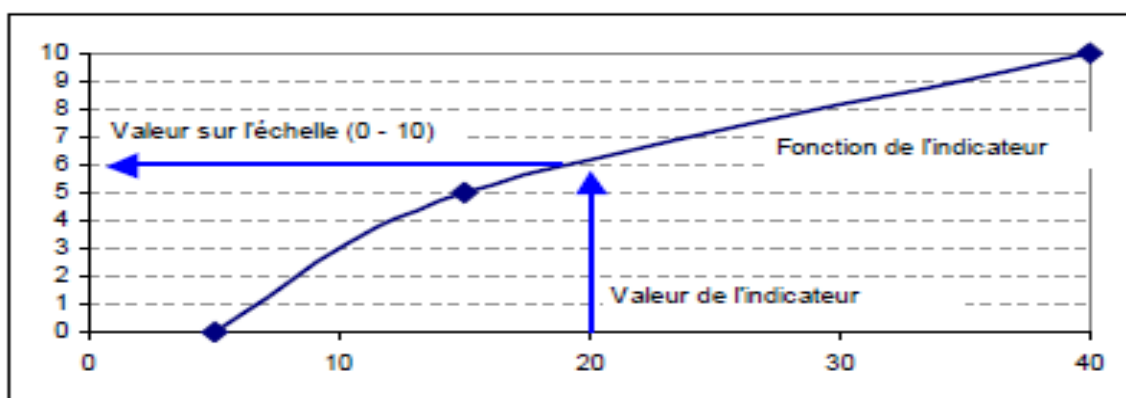
2-2 L'organisation du modèle INDI :

2-2-1 Saisie des données sur le quartier :

L'étape première est la saisie des informations concernant l'ensemble des indicateurs du modèle pour la description du site, ainsi, le modèle traduit des données sur une grille de la durabilité allant de 0-10.

Pour chaque indicateur, une fonction à la valeur « benchmark » seuil est attribuée afin de le situer sur une échelle de durabilité, ces valeurs ou objectifs permettent de considérer qu'un indicateur évolue ou non vers la durabilité.⁸⁵

Le graphe ci-après fournit un exemple de fonction : une fonction croissante atteignant une « benchmark » de « 40 » avec une mesure de 20 pour le quartier, la valeur pour le quartier est de « +6 » sur le graphique. La valeur de l'indicateur est exprimée sur une échelle de durabilité allant de (no durable) a +10 (durable) l'indicateur présenté ci-dessous est la surface des espaces verts par habitant cette fonction dépend aussi de la localisation du quartier pour une surface moyenne de 40m² la note obtenue est de 6 sur un maximum de 10.⁸⁶



Graphique n°01 : Exemple de valeur de durabilité

(Source : la calade www.crd-lacalade.com)

83 : Sehili Farida, un essai d'application d'un système d'indicateurs pour évaluer la durabilité d'un centre historique. Cas d'étude : Mansourah K'bira, Bordj Bou Arréridj, Algérie. Mémoire magister, EPAU, 2012

84 : Charlot-Valdieu, Catherine & Outrequin, Développement durable et renouvellement urbain, édition Harmattan, France 2008.

85 : ibid.

86 : www.suden.org

Pour les indicateurs qualitatifs, nous avons attribué des poids tel que cité dans le baromètre de durabilité.

Degré de durabilité	poids	Indicateur qualitatifs
Non durable	0-2	Faible-aucune-mauvaise-à modifié fortement-très insuffisant
Presque non durable	2-4	Ponctuelle- à moduler-règlementaire-insuffisant-plutôt insuffisant
Moyen	4-6	Nombreuse-normale-moyen-satisfaisant-suffisante
Presque durable	6-8	Adopté au contexte-très fréquent-important-plutôt suffisante
durable	8-10	Très important-intégré-très bonne

Tableau n°8 : Le baromètre de durabilité

(Source: Prescott-Allen, www.suden.org)

Légende des « benchmarks » pour les indicateurs quantitatifs :

i/n/p/a : intégrée/nombreuse/ponctuelle/aucune

tb/n/i/m : très bonne/normale/insuffisante/mauvaise

a/m/mf : adapté au contexte/à moduler/à modifier fortement

i/tf/r/i : intégrée/très fréquent/règlementaire/insuffisant

s/ps/pi/i : suffisante/plutôt suffisante/plutôt insuffisante/ très insuffisante

f/m/i/ti : faible/moyen/important/très important

i/s/m/i/ti : intégré/ satisfaisant/moyen/insuffisant/très insuffisant

ti/i/m/f/a : très important/ important/moyen/faible/aucune

Ainsi une courbe de durabilité simplifiée est tracée nous optons donc une pondération par la méthode d'attribution des scores : répartition de 03 points

-trois points : situation jugée critique pour le site

-deux points : situation urgente et nécessitant des interventions à court et moyen terme.

-un point : indicateur nécessitant une amélioration répartie dans le temps

Dans la prochaine étape nous allons effectuer une vraie évaluation de notre cas d'étude par agrégation des indicateurs retenus selon la démarche expliquée ci-dessus :

objectifs	Indicateurs de développement durable modèle INDI-RU-2005 centre historique Tlemcen							
	Cible indicateur	N°	Unite benchmark	sens de variation de la durabilité	Coefficient De pondération	Données relatives au site	Poids de la durabilité (indice)	Source de la mesure
valoriser l'héritage et conserver les ressources	Cible 1 : réduire la consommation de l'énergie et améliorer la gestion de l'énergie							
	1A	1	15%	Décroissant	3	0%	10	Enquête sur site +observation directe
	1B	2	10%	Décroissant	2	0%	10	Enquête sur site +observation directe
	1C	3	i/n/p/a	Croissant	3	p	1	Enquête sur site +observation directe
	1E	4	81.8kwh/m²	Décroissant	3	4.86	10	SONELGAZ
	1F	5	55.2 kwh/hab	Décroissant	3	4.61	9.36	SONELGAZ
	1G	6	25%	Décroissant	1	0%	10	Enquête sur site +observation directe
	1H	7	i/n/p/a	Croissant	3	a	0	Enquête sur site +observation directe
	Indice de durabilité cible 1 : 6,72							
	Cible 2 améliorer la gestion de la ressource eau et sa qualité							
	2A	1	80L/J	Décroissant	3	449.1L/J	10	Service hydraulique
	2B	2	100%	Croissant	2	0%	0	Enquête sur site +observation directe
	2C	3	25%	Croissant	2	0%	0	Enquête sur site +observation directe
	2D	4	100%	Croissant	2	0%	0	Enquête sur site +observation directe
	2E	5	tb/n/i/m	croissant	2	m	1	Enquête sur site +observation directe
	Indice de durabilité cible 2 : 1.09							
	Cible 03 : éviter l'étalement urbain et améliorer la gestion de l'espace							
	3A	1	a/m/mf	-	3	a	7	Enquête sur site +observation directe
	3B	2	40m²	croissante	3	0	0	observation directe
	3C	3	0%	Décroissant	3	2%	9.9	Calcul
	Indice de durabilité cible 3 : 5.63							
	Cible 04 : optimiser la consommation des matériaux et leur gestion							
	4A	1	20%	croissant	3	0.01%	0	Enquête +calcul
	4B	2	100%	croissant	3	0%	0	Enquête +calcul
	Indice de durabilité de cible4 : 0							
	Cible 5 : préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel							
	5A	1	i/n/p/a	Croissant	3	p	2	Enquête sur site +observation directe
	Indice de durabilité de cible 5 : 2							
Indice de durabilité de l'objectif H : 3.02								

objectifs	Indicateurs de développement durable modèle INDI-RU-2005 centre historique Tlemcen							
	Cible indicateur	N°	Unite benchmark	sens de variation de la durabilité	Coefficient De pondération	Données relatives au site	Poids de la durabilité (indice)	Source de la mesure
Améliorer la qualité environnementale	Cible 6 : Préserver et valoriser le paysage							
	6A	1	i/n/p/a	Croissant	3	a	0	Enquête sur site +observation directe
	6B	2	i/n/p/a	Croissant	3	a	0	Enquête sur site +observation directe
	Indice de durabilité de cible 6 : 0							
	Cible 7 : améliorer la qualité des logements et des bâtiments							
	7A	1	0%	Décroissant	3	25%	2.5	Enquête sur site+ calcul
	7B	2	60%	croissant	3	0%	0	Enquête sur site+ calcul
	7C	3	2%	décroissant	3	15.31	4.4	Enquête sur site+ calcul
	7D	4	i/tf/r/i	croissant	3	i	1	Enquête sur site
	Indice de durabilité cible 7 : 1.97							
	Cible 8 : améliorer la propreté de la ressource eau et sa qualité							
	8A	1	a/f/i/ti	Décroissant	3	i	2	Enquête sur site
	8B	2	0%	Décroissant	3	61.28%	1.92	Enquête sur site +POS+ calcul
	8C	3	0%	Décroissant	3	43.6%	4.3	Enquête sur site +POS+ calcul
	8D	4	s/ps/pi/i	croissant	3	pi	3	Enquête sur site
	Indice de durabilité cible 8 : 2.8							
	Cible 9: améliorer la sécurité et la gestion des risques							
	9A	1	40/1000	Décroissant	3	6/1000	8.5	Protection civile bilan 2014
	9B	2	0%	décroissant	3	0%	10	Protection civile bilan 2014
	9C	3	0%	Décroissant	3	0%	10	Enquête sur site
	9D	4	0%	décroissant	3	0%	10	Enquête sur site
	Indice de durabilité cible 9 : 9,625							
	Cible 11 : réduire les nuisances sonores							
	11C	1	50%	croissant	3	0%	0	Enquête
	Indice de durabilité de cible11 : 0							
	Cible 12 : préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel							
	12A	1	75%	Croissant	3	0%	0	enquête
	12B	2	30%	Croissant	3	15%	5	enquête
Indice de durabilité de cible 5 : 2.5								
Indice de durabilité de l'objectif Q : 2.81								

objectifs	Indicateurs de développement durable modèle INDI-RU-2005 centre historique Tlemcen							
	Cible indicateur	N°	Unite benchmark	sens de variation de la durabilité	Coefficient De pondération	Données relatives au site	Poids de la durabilité (indice)	Source de la mesure
Améliorer la diversité	Cible 13 : Diversité de la population							
	13B	1	75%	croissant	3	64.3%	8.57	calcul
	Indice de durabilité cible 13 : 8.57							
	Cible 14 : diversité des fonctions							
	14A	1	Ti/i/m/f	croissant	3	m	3	Enquête sur site+ calcul
	14B	2	30	Croissant	3	15	5	Enquête sur site
	14C	3	20/20	Croissant	3	5/20	2.5	Enquête sur site
	Indice de durabilité cible 14 : 3.5							
	Cible 15 : diversité de l'offre de logement							
	15B	1	$\Sigma E < 5\%$	décroissant	2	46.1%	1.8	calcul
	15C	2	$\Sigma E < 10\%$	décroissant	2	40.06%	4	calcul
	Indice de durabilité cible 15 : 2.9							
Indice de durabilité de l'objectif H : 5								
Améliorer l'intégration	Cible 16 : augmenter les niveaux d'éducation et la qualification professionnelle							
	16A	1	f/m/i/ti	décroissant	2	f	8	Enquête sur site (école)
	16B	2	f/m/i/ti	décroissant	2	m	6	Enquête sur site (école)
	16C	3	0	décroissant	2	0	10	Enquête sur site (école)
	Indice de durabilité cible 16 : 8							
	Cible 17 : favoriser l'accès de la population à l'emploi aux services et aux équipements de la ville							
	17A	1	100%	croissant	3	20.84%	2.08	Enquête sur site+ calcul
	17B	2	3%	décroissant	3	44.3%	1.1	calcul
	17C	3	a/f/i/ti	décroissant	3	a	8	Enquête +observation
	Indice de durabilité cible 17 : 3.72							
	Cible 18 : améliorer l'attractivité du quartier en créant des espaces de vie et de rencontre pour les habitants							
	18A	1	Ti/i/m/f/a	croissante	3	a	0	Enquête sur site
18B	2	80jours	croissante	2	88 jours	10	Programme de la direction de la culture	
18C	3	90%	croissante	2	75.6%	8.4	Enquête + POS	
Indice de durabilité cible 18 : 5.25								

objectifs	Indicateurs de développement durable modèle INDI-RU-2005 centre historique Tlemcen							
	Cible indicateur	N°	Unite benchmark	sens de variation de la durabilité	Coefficient De pondération	Données relatives au site	Poids de la durabilité (indice)	Source de la mesure
	Cible 19 : éviter les déplacements contraints et améliorer les infrastructures pour les modes de déplacement à faible impact environnemental							
	19A	1	2 m/hab	croissant	3	0.15 m/hab	0.75	Enquête + calcul
	19B	2	30%	croissant	3	1%	0.33	Enquête + calcul
	19C	3	60%	croissant	3	90%	10	Enquête
	19D	4	0 m/hab	décroissant	3	0.12	0	Enquête + calcul
	19E	5	ti/i/m/f/a	croissant	3	f	3	Enquête
	19F	6	i/s/m/i/ti	croissant	3	ti	1	Enquête + observation
	Indice de durabilité cible 19 : 2.51							
	Indice de durabilité de l'objectif i : 4.32							
	Renforcer le lien social	Cible 20 : renforcer la cohésion sociale et la participation						
20A		1	10%	décroissant	3	0	10	enquête
20B		2	Ti/i/m/f/a	Croissant	3	a	0	enquête
Indice de durabilité cible 20 : 5								
Cible 21 : améliorer les réseaux de solidarité et le capital social								
21A		1	ti/i/m/f/a	croissant	3	a	1	Enquête
21B		2	ti/i/m/f/a	croissant	3	f	2	Enquête
21C		3	ti/i/m/f/a	croissant	3	f	2	Enquête +DAS
21D		4	ti/i/m/f/a	croissant	3	a	1	Enquête
Indice de durabilité cible 21 : 1.5								
Indice de durabilité de l'objectif L : 3.32								

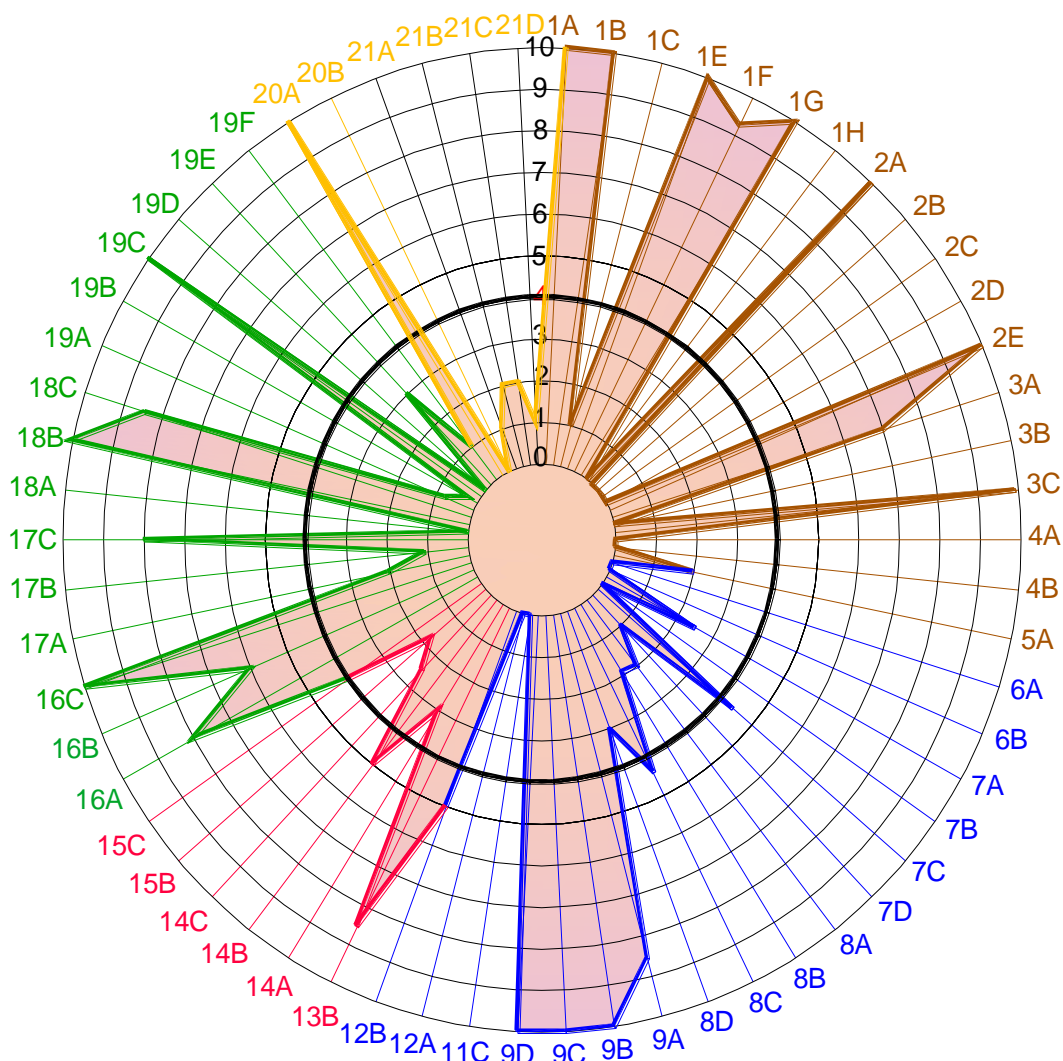
Tableau n°9 : Évaluation réelle du site d'étude, vieille ville Tlemcen
(Source: auteur, 2015)

La formule de calcul des indices de durabilité des cibles est la suivante : ⁸⁷

$$\text{Indice de durabilité d'une cible} = \frac{\sum (\text{indice de durabilité de l'indicateur} \times \text{coefficient de pondération})}{\sum \text{Coefficient de pondération}}$$

Suite à l'application des indicateurs du modèle INDI-RU-2005 à notre cas d'étude, nous obtenons les résultats suivants :

Le premier graphe (voir graphe n°2) représente le profil du site face au 62/73 indicateurs agrégés en indices et appliqués aux différents champs du site (cadre résidentiel bâti, non résidentiel, le non-bâti, les réseaux et les infrastructures) ce qui nous a permis d'évaluer l'état des lieux du site par rapport aux différentes dimensions du développement durable.

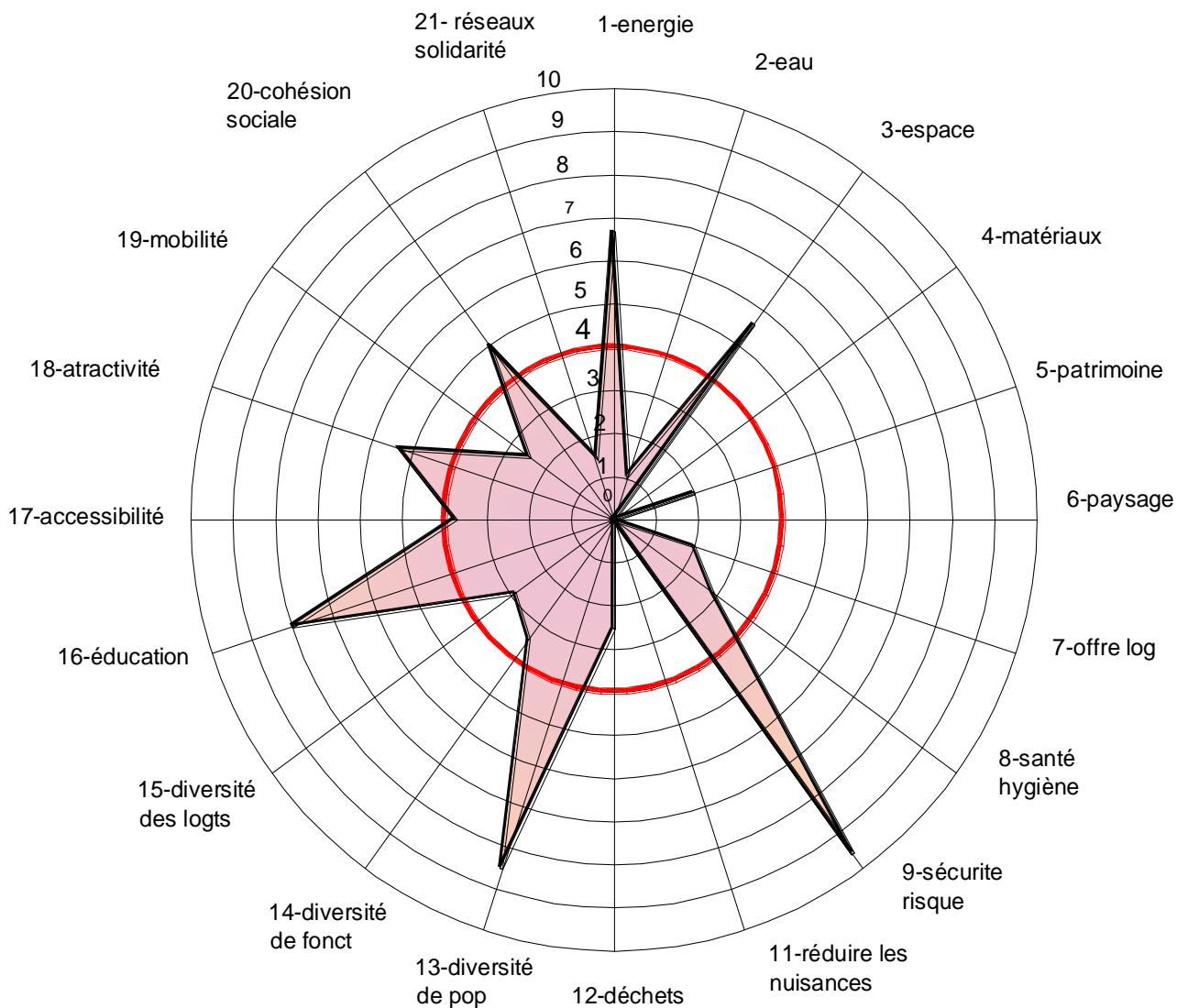


Graphe n°2 : État de lieu du site d'étude, vieille ville Tlemcen, sur l'échelle de durabilité au regard des 62/73 indicateurs

(Source: auteur, 2015)

Les indicateurs qui ont obtenu des résultats entre 0-4 sont non-durables selon le baromètre de Prescott-Allen. Des actions urgentes doivent toucher ces derniers.

Le deuxième graphe (voir graphe n°3) représente le profil du quartier tel qu'il existe actuellement face aux 21 cibles du développement durable.



Graphe n°3 : État de lieu du site d'étude, vieille ville Tlemcen, sur l'échelle de durabilité au regard des 21 cibles
 (Source: auteur, 2015)

*** les points forts :**

-une diversité de la population, la présence d'un nombre important de jeunes et un niveau d'éducation très bon, un contexte convenable pour les sensibiliser, pour les intégrer aux activités d'études et aux débats organisés par les acteurs institutionnels

-un patrimoine bâti riche en histoire et à haute valeur architecturale à mettre en valeur

*** les points faibles :**

- un taux de chômage élevé 44.3%, auquel s'ajoute l'instabilité professionnelle, ce qui explique le niveau de vie des habitants et leurs incapacités de prendre en charge la réhabilitation de leurs demeures (voir les photos 33-38).



Photo n°33



Photo n°34



Photo n°35



Photo n°36



Photo n°37



Photo n°38

Des photos qui représentent l'état de dégradation de 06 maisons
(Source auteur, 2015)

- les fraiches urbaines (voir les photos 39,40) peuvent faire l'objet d'un projet urbain, cette zone sera conçue comme une expansion de la ville, ou seront construits des logements, des commerces, de nouveaux services avec adoption de l'architecture locale par l'utilisation de matériaux locaux dans le but d'une gestion durable.



Photo n°39 : l'ex-Kissaria (source auteur, 2015)



Photo n°40 : un ex-hôtel à l'époque ottomane (source auteur, 2015)

- un parc bâti en état de dégradation très avancée et une absence de mesure pour préserver durablement les ressources culturelles, conséquence de l'absence d'une stratégie de réhabilitations durable et d'intervention afin de sauver un parc immobilier qui a atteint une dégradation irréversible (indice de durabilité pour les matériaux égale à 0 et indice de durabilité pour le patrimoine égale à 2)



Photo n°41 : le non-respect de l'identité architecturale.
(Source auteur, 2015)

- une offre de logements insuffisante devant une densité (population) qui ne cesse de croître, la précarité des conditions de vie qui se traduit par les cibles suivantes : la qualité du confort, l'hygiène des logements et la gestion des déchets sont non satisfaisantes. Par conséquence les propriétaires investissent à moindre frais dans l'entretien du cadre bâti ancien. Ils réalisent des travaux sommaires de remise en état, le plus souvent ils dissimulent des anomalies, et dans plusieurs cas ils démolissent et reconstruisent de nouvelles bâtisses (voir la photo 41) sans aucun respect de l'identité architecturale.

- de même **pour la gouvernance**, l'absence d'une association du quartier, entraine un lien social faible.

-la précarité relationnelle, qui traduit l'appauvrissement des interactions sociale-sociale, sociale-gouvernementale, **voire l'isolement social** (la cible de cohésion sociale égale à 5 mais il reste insuffisant).il y lieu de renforcer la cohésion sociale par l'implication de la population dans les différentes actions de sensibilisation pour la préservation de leur patrimoine.

-l'attractivité et l'image de la ville ne doit pas seulement être évaluée par rapport aux nombre des évènements culturels mais aussi par leurs qualités et l'interaction de la société autant comme communauté par ailleurs la qualité environnementale (voir les photos 42-47), du centre est très pauvre et un effort important est à fournir pour améliorer l'attractivité ainsi que la qualité de vie. En outre l'aménagement des espaces publics est un enjeu important en tant qu'espace communautaire.



Photo n°42 : dégradation des façades urbaines

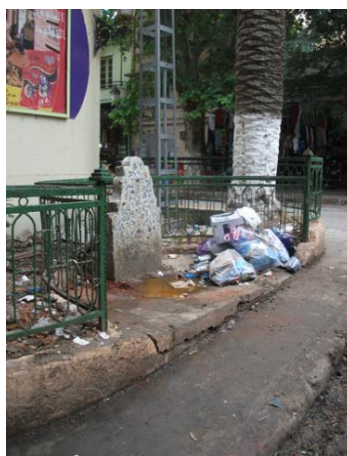


Photo n°43 : l'absence d'une véritable gestion des déchets



Photo n°44 : dégradation du réseau d'assainissement



Photo n°45 : la réaménagement de bab-Quermadine en théâtre en plein air ne remplit pas son fonction



Photo n°46 : une grande placette « el-riba » non aménagée



Photo n°47 : une politique patrimoniale négligeant le patrimoine

Photos n°42-48 : (source auteur, 2015)

-Suite à notre état des lieux à partir des 21 cibles du système INDI, nous avons ressorti l'absence d'une stratégie pour la préservation durable du patrimoine. La réalité confirme l'incapacité de la politique patrimoniale d'arriver à faire converger l'objectif de préservation du patrimoine et le développement durable pour le dessein d'une gestion urbaine intégrée.

Conclusion :

Par cette lecture du contexte local, ainsi que par l'évaluation des potentialités de la ville et de son centre on note plusieurs dysfonctionnements (une gestion urbaine sectorielle, l'absence d'une stratégie de développement durable) qui se manifestent aux différents niveaux composant ce territoire.

Ce diagnostic montre qu'un projet de réhabilitation urbaine durable doit être abordé par différentes dimensions du développement durable et avec le diagnostic de la durabilité, et non plus comme une action physique isolée, c'est sur cette base solide que se prennent les décisions-clés.

Afin d'améliorer cette constatation, nous allons aborder dans le chapitre suivant une lecture comparative entre la démarche d'intervention passée et actuelle à Tlemcen et la méthode RehabiMed, et mesurer la prédisposition du contexte de notre cas à accueillir de nouvelles pratiques.

Cinquième chapitre :

*Pour une méthodologie de réhabilitation
urbaine durable du centre historique de
Tlemcen*

Introduction

Le présent chapitre tente de répondre aux nombreuses questions que nous nous sommes posées. Il est nécessaire de faire une évaluation approfondie des expériences et des interventions passées, pour déterminer les causes de l'échec.

Dans un premier temps, nous évaluons les interventions passées par rapport aux principes de la méthode RehabiMed en se basant sur les travaux de restauration et d'aménagement de la vieille ville Tlemcen 2009. Dans la deuxième partie, en tente de vérifier la faisabilité et la prédisposition de recevoir des principes novateurs de la méthode RehabiMed par le biais de deux enquêtes (enquête administrative et enquête sociale).

1- évaluation des interventions sur le centre historique de Tlemcen :

1-1 la prise en charge du patrimoine de la ville historique de Tlemcen

Le présent tableau n°10, résume les différentes interventions dans le centre historique de Tlemcen à travers l'histoire de la période précoloniale (à partir de l'époque almohade) à nos jours.

Tableau n°10

Période	Classement des monuments	Intervention/ Action	Gestion ponctuelle
Période précoloniale		*Extension et réaménagement de la grande mosquée par les Almohades à l'époque d'Abd Elmoumene puis à l'époque de youghoumorecen *la mosquée de bab zir par le sultan Zianide Ahmed Akel durant la 2 ^{eme} moitié du 15 ^{eme} siècle	*Pratiquée par les hbous et les waqfs
Période coloniale	*La grande mosquée en date du 26/12/1882 *mosquée de Sidi Brahim, le minaret El-Eubbad en 1889 * 24 monuments historiques à la médina sur une liste de 29 monuments pour la wilaya de Tlemcen	* 1842, la restructuration de la médina et la démolition d'une grande partie de cet héritage * 1880 restaurations du complexe de sidi Boumediène * 1910 deux Koubbas d'un marabout cimetière d'El Eubbad *1886, restauration de la mosquée sidi El-Halloui. *travaux d'entretien de la grande mosquée	Sera favorable en 1860 une politique de mise en valeur de la culture locale et la création d'un service des monuments historiques, une gestion administrative qui se classe comme une tentative timide de protection, il lance en tant que maitre d'ouvrage des avis d'appel d'offres pour

		*1898 la restauration de Sidi Belhssen *la mosquée de Bab Zir et fouille à Agadir et le site de Hounaine 1929	la restauration de certain édifices : mosquée, zawiya
Période post-colonial	*le classement de trois monuments en 1982 *le classement de six monuments ,1994 *le classement de 25 monuments ,2010 * Tlemcen	*intervention de l'UNESCO, 1964 : Bab Elquarmadin, la grande mosquée, le mausolée de Sidi Bon Isheq, mosquée de sidi Bellehsen, la casbah de Honaine Les années 80, années des interventions bénévoles envers certaines mosquées *1996, 26 monuments seront restauré dans le cadre du plan national de restauration et de mise en valeur des monuments *2001, plan d'urgence dans le cadre du POS, 24 bâtisses à évacuer *2009 travaux de restauration et d'aménagement de la veille ville	* un premier plan national de restauration des monuments historiques, 1996 * dans le cadre de l'évènement culturel, Tlemcen capitale islamique 2011, dont la direction de la culture maitre d'ouvrage délégué mais l'OGEBEC sous la tutelle du ministère par l'intermédiaire d'une convention avec la direction, a pris la charge de cette intervention

Tableau n°10 : Les différentes interventions sur le patrimoine, centre historique Tlemcen

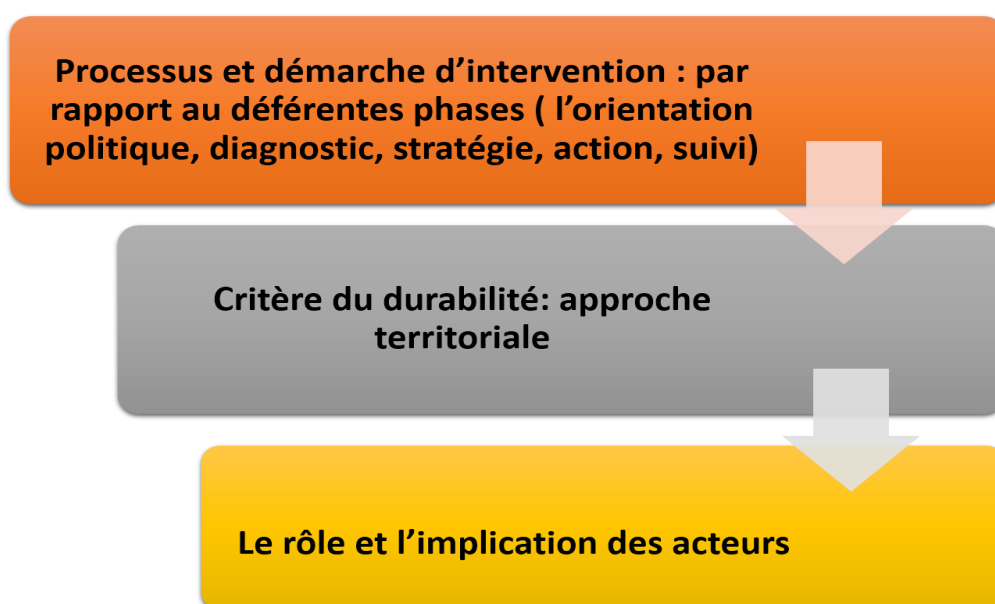
(Source: auteur, 2015)

Tlemcen compte une maigre expérience d'intervention sur le patrimoine urbain. L'expérience la plus célèbre et la plus importante en matière de programme et d'action, était à l'occasion de l'évènement culturel 2011 qui reste aussi **une intervention isolée**. En matière de classement et d'intervention on voit une discrimination envers l'architecture islamique et la culture locale au détriment du patrimoine colonial. Sur une liste de 48 monuments et sites classés à Tlemcen un seul monument qui date de l'époque coloniale a été classé, l'ex-mairie qui est actuellement le musée de l'histoire de Tlemcen.

1-2 la posture d'évaluation des interventions sur le centre historique de Tlemcen

Le premier objectif de l'évaluation est d'appréhender la qualité de la démarche mise en place et de prendre du recul vis-à-vis de nos actions afin de déterminer des perspectives d'amélioration pour déterminer quelles sont les forces et les faiblesses.⁸⁸

La méthode d'évaluation que nous avons choisie, implique une analyse du processus et de la démarche d'intervention par rapport aux différentes phases qui composent une démarche, et une méthode de réhabilitation urbaine (dans notre cas c'est la méthode RehabiMed), (voir l'organigramme n°30).



Organigramme n°30: Les paramètres de l'évaluation de l'intervention sur le patrimoine, 2009, centre historique Tlemcen

(Source: auteur, 2015)

1-2-1

Tlemcen 2009 :

A partir de la fin 2009 des travaux de restauration et d'aménagement de la vieille ville de Tlemcen, ont été lancés par la Direction de la Culture pour réhabiliter ses différentes ruelles et placettes. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre des préparatifs relatifs à la manifestation « Tlemcen, capitale de la culture islamique 2011 », dont la proposition algérienne a été acceptée lors de la 4ème conférence islamique des ministres de la culture organisée à Alger en décembre 2004, sous l'égide de l'UNESCO.⁸⁹

L'OGEBEC a élaboré (voir annexe ...) cinq parcours touristiques qui « doivent être mis en valeur par la restauration de l'ensemble des édifices ayant un intérêt historique situés sur leur passage,

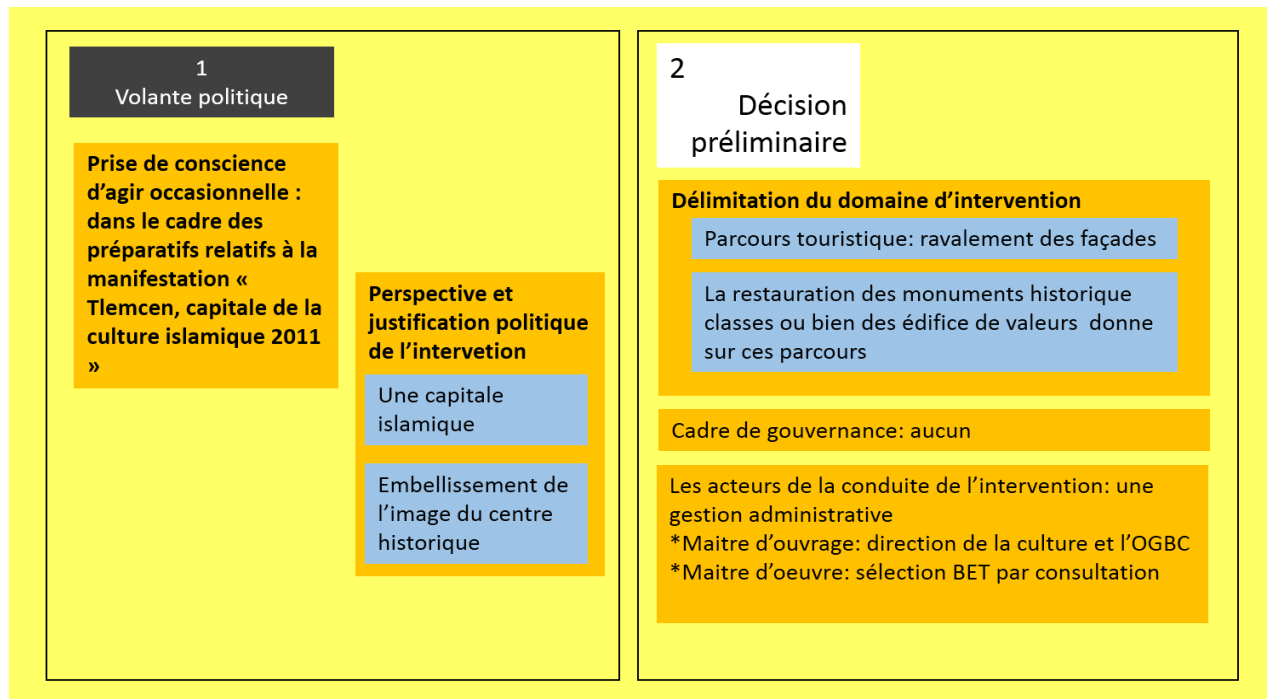
88 : <http://www.graine-rhone-alpes.org/>

89 : Document du Ministère de la Culture. Tlemcen capitale de la culture islamique 2011

le traitement des façades urbaines et la mise en place d'un mobilier urbain adéquat, l'aménagement des espaces pour les activités artisanales afin de reprendre les métiers en fonction des espaces et des périodes historiques qu'ils évoquent, la création des activités culturelles (exposition, folklore,..), l'implantation des panneaux d'orientation et de signalisation ainsi que des kiosques d'information le long du parcours, la mise en place des maquettes, panneaux indicatifs, indications sonores ou lumineuses et tout autre moyen qui pourra matérialiser ou signaler l'emplacement d'un monument disparu et par l'organisation des navettes traditionnelles (en calèches, chevaux, trains touristiques)⁹⁰

1-2-1-1 L'orientation politique :

Malgré un certain nombre d'atouts, l'opération ne présente pas une véritable orientation politique pour la construction d'une stratégie de la prise en charge du patrimoine. Les habitants et la question de l'habitat était exclu dès le départ de l'opération, le projet a globalement commencé sans maîtrise (voire l'organigramme³¹), l'absence de pilotage du projet qui produit l'échec de l'idée des parcours touristiques très tôt et l'intervention se limite à la restauration des monuments historiques.



Organigramme n°31 : Phase n°1 l'orientation politique, centre historique Tlemcen

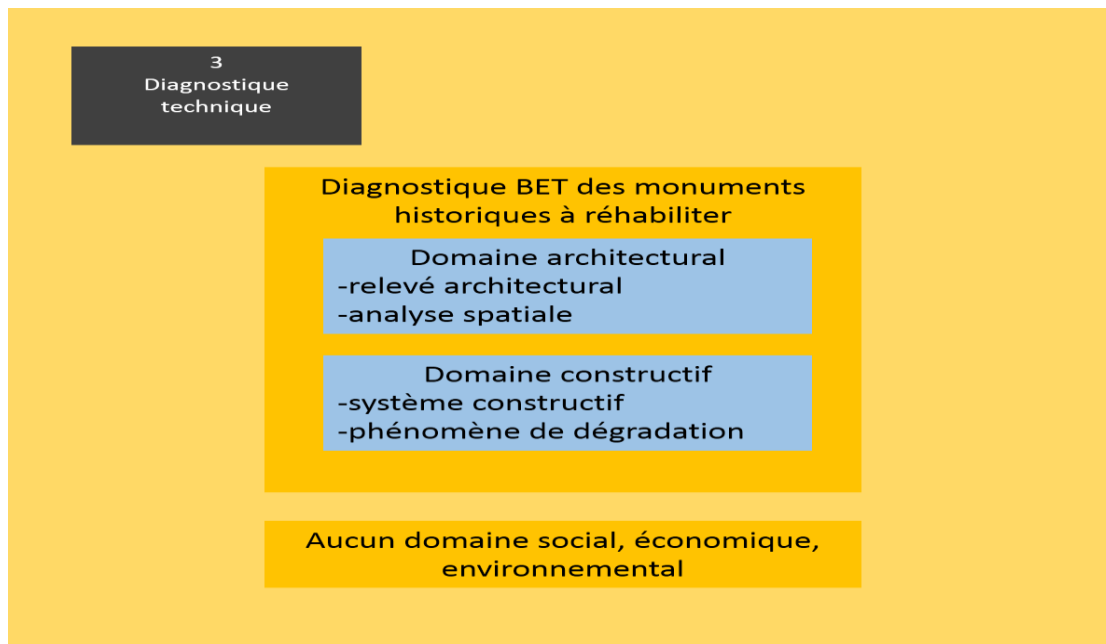
(Source: auteur, 2015)

Selon Mr Abdelwahab Zekkar directeur général de l'Office National de Gestion et d'Exploitation de Biens Culturels Protégés, invité de la rédaction de la chaîne III, «23 bureaux d'étude algériens ainsi que 53 entreprises dont 80% locales ont été mis à contribution dans les opérations de restauration dans le cadre de Tlemcen capitale de la culture islamique [...] Concernant les acteurs politiques et économiques, il y a eu l'implication des **ministères** et de **direction de la culture, des affaires religieuses et des waqfs** et de **l'urbanisme et de la**

construction, l'office du Tourisme, l'APW et l'APC [...] Le financement s'est fait par le fonds national du patrimoine culturel.....»⁹¹

Cependant le mode de conduite du projet repose sur un poids règlementaire qui offre une gestion sectorielle, un ensemble d'acteurs trop restreint (les différentes administrations) et une partie d'entre eux n'a pratiquement assistée à aucune réunion avec l'OGEBEC et n'a pas fait connaitre un intervalle de suggestion. Le plus marquant, c'est l'absence de la société civile et du secteur privé. Les collectivités de la wilaya, l'APC semblaient de plus en plus éloigné des missions et des questions urbaines de leurs communes autrement dit, le ministère s'occupe de missions à la place de ses propres structures locales.

1-2-1-2 Diagnostic :



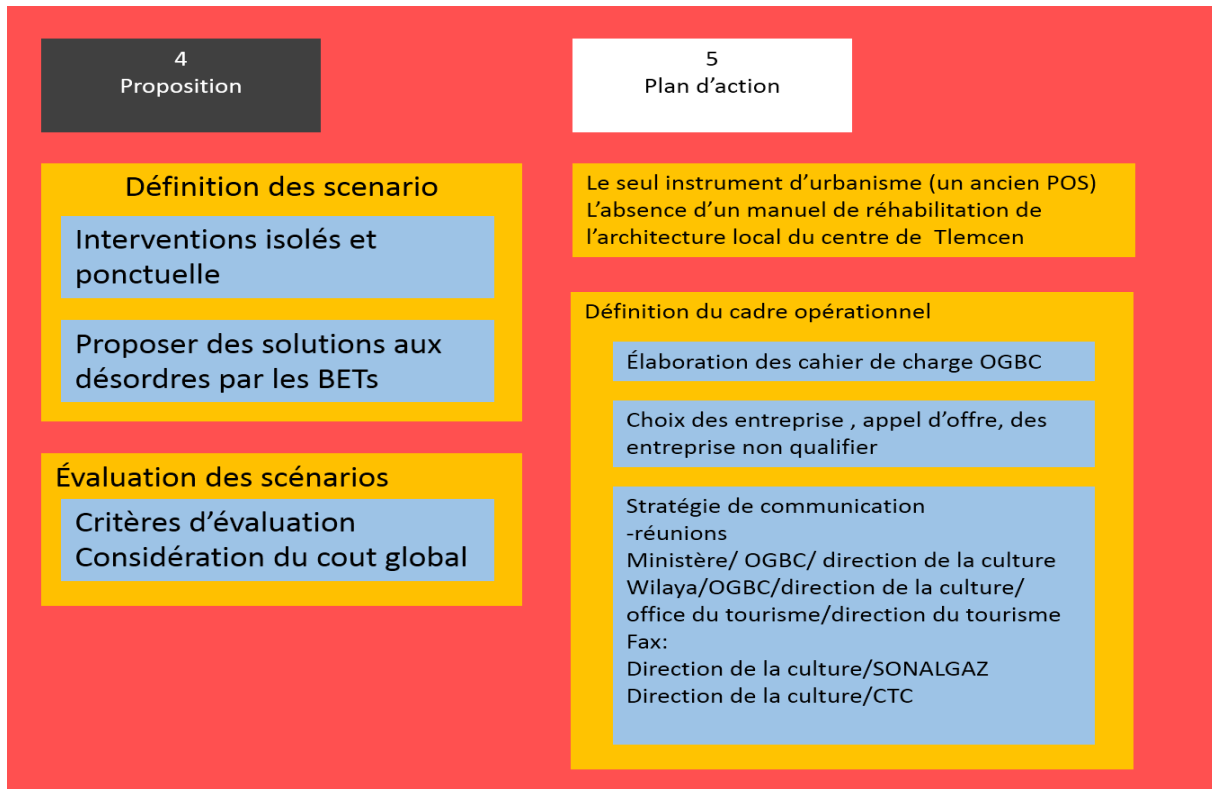
Organigramme n°32 : Phase n°2 diagnos, centre historique Tlemcen

(Source: auteur, 2015)

1-2-1-3-Stratégie

D'après l'OGEBEC, l'intervention concerne dix-huit monuments classés, d'après l'organigramme n°32 nous constatons que le projet manque de stratégie et de transversalité, le BET est désigné par voie de consultation restreinte, pour raison de l'absence des BETs qualifiés. L'OGEBEC élabore avec le BET un cahier de charge mais des articles : infrastructure, maçonnerie, ... et la même procédure pour le choix des entreprises.

91 : SAMIRA B., Tlemcen, capitale de la culture islamique : Les travaux de restauration des monuments en très bonne voie, article du journal l'Horizon apparu le 01 / 02 /2011



Organigramme n°33 : Phase n°3 stratégie, centre historique Tlemcen

(Source: auteur, 2015)

Alors que l'opération des parcours touristiques n'a pas pu voir le jour en raison de la nécessité d'une participation des propriétaires parce qu'il n'existe pas une démarche pour ce faire.

D'un autre côté, la conservation d'un bâtiment implique aussi la conservation de tous ses éléments (matériaux traditionnels originaux, détails architecturaux, éléments de la décoration ou de la peinture, etc.) de même que la conservation de son environnement et de son échelle. Cela exclut par conséquent toute modification entraînant un changement de volumes, de typologie, de matériaux ou de couleurs.⁹²

Les nouvelles extensions/additions doivent respecter toutes les parties du bâtiment, son cadre traditionnel ainsi que sa connexion avec l'environnement. Parallèlement, elles doivent se différencier des parties originales du bâtiment et être aussi réversibles que possible, pour permettre éventuellement le retour au statut pré-intervention du bâtiment (principe de réversibilité)⁹³, dans le strict minimum ces principes de base doivent gérer toute intervention de restauration.

Mais ce n'est pas le cas pour les travaux de restauration menés à Tlemcen, Ce sont des opérations tape-à-l'œil (voir les photos n°48-51)

92 : Op.cit.X. Casanos ; & al. Méthode RehabiMed II, p 110

93 : ibid.



Photo n°48 : le palais al-machouar
Avant l'intervention



Photo n°49: le palais al-machouar
Avant l'intervention



Photo n°50 : le palais al-machouar
Après l'intervention



Photo n°51 : le palais al-machouar
Après l'intervention

Le Dr Bensenouci El Ghouti, spécialiste en architecture et auteur de plusieurs ouvrages sur le patrimoine architectural, réagit. Se confiant à La Tribune, il précisera que le constat inquiétant du risque de voir les monuments transfigurés par ces restaurations est à l'origine de cette réaction. Notre interlocuteur notera que l'ampleur de l'application des enduits et peintures sur des subjectiles architecturaux durant ces dernières années est sans précédent, aussi bien par le nombre que par l'extrémisme des méthodes employées qui vont de l'inadéquat jusqu'à l'irresponsabilité totale. L'on assiste à des opérations inadaptées, fera-t-il remarquer, sous la direction et l'orientation d'entreprises de restauration, plus soucieuses des exigences du calendrier de leurs réalisations temporaires que de la qualité du travail rendu sur les œuvres.⁹⁴

Il ajoute, ce diagnostic fait ressortir particulièrement que cet aspect concernant la maîtrise d'œuvre dans le secteur du patrimoine bâti était une étape absente dans notre dispositif de protection jusqu'à la promulgation du décret exécutif n°03-322 du 5 octobre 2003, portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés. Le point fragile de cette législation est notamment qu'elle ne prévoit aucune disposition particulière concernant les spécificités des entreprises appelées à intervenir dans le secteur et laisse en suspens la question de l'autorité chargée de délivrer les agréments nécessaires aux uns et aux autres.⁹⁵ L'intégration de la dimension sociale n'est pas seulement au niveau du choix de la fonction à attribuer au monument mais aussi à la prise en compte du contexte psychologique des citoyens

94 : Amira Bensabeur, article journal, http://www.vitamedz.com/selon-le-dr-bensenouci-el-ghouti-des-monuments-de-tlemcen-r/Articles_17893_243070_13_1.html

95:ibid.

... Avant d'intervenir sur le monument un véritable travail de deuil, doit être effectué.⁹⁶ (voir la photo n°53)

La muséification d'un bâtiment traditionnel n'a de sens que si la fonction pour laquelle il a été créé a déjà disparu. Il s'agit d'une option possible et plausible s'il n'y a pas l'alternative d'une utilisation plus active. Mais cette muséification ne peut pas être étendue à l'ensemble des implantations traditionnelles.⁹⁷

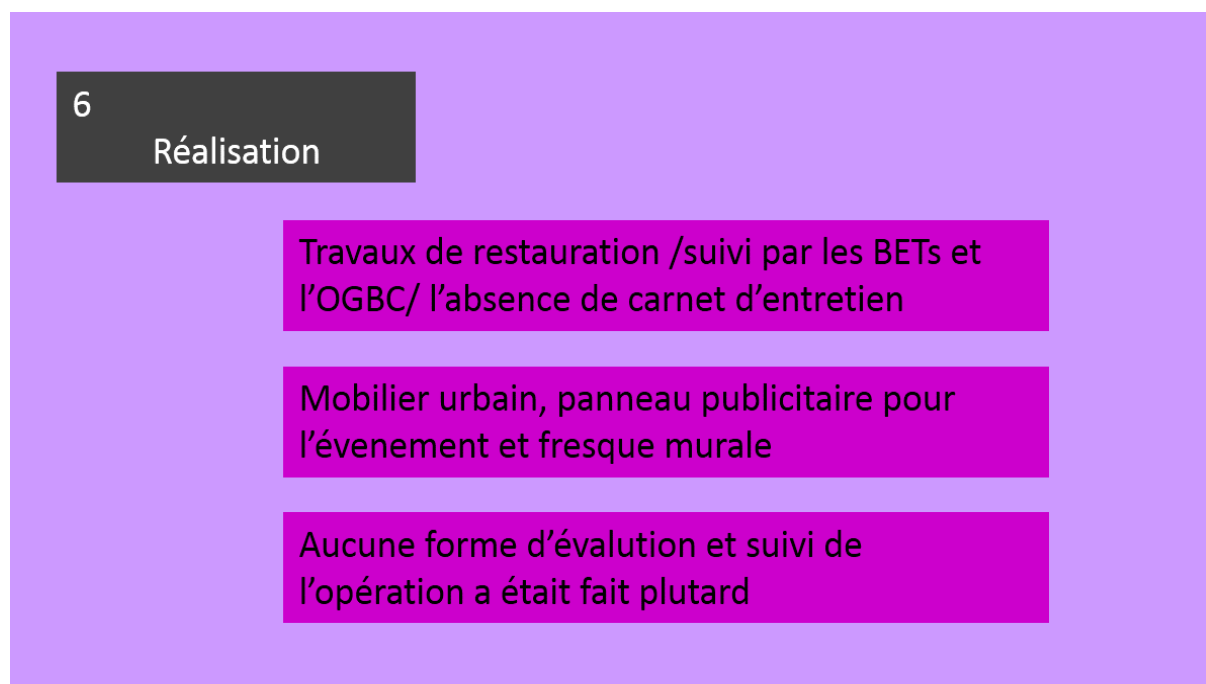


Photo n°52 : le palais al-machouar
Musée des rites islamiques de Tlemcen reste
sans collection a exposée



Photo n°53: la mosquée al-machouar
Transformée aussi en musée

1-2-1-4 action:



Organigramme n°34: Phase n°4 action, centre historique Tlemcen
(Source: auteur, 2015)

96 : claud Brévan, l'aventure de la récréation, constructions d'hier, usages d'aujourd'hui, acte de colloque, constructions d'hier, usages d'aujourd'hui, paris 1998.p 10

97 : Op.cit.X. Casanos ; E.fiori.G ; Nourissier & al. Méthode RehabiMed II, p 260

1-2-2 étude, instruments d'urbanisme :

En 1998 la réalisation du POS a impliqué la Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC), l'APC, l'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire ANAT), le Contrôle Technique de la Construction (CTC) et l'Institut de Génie Civil de l'Université d'Abou-Backr BELKAID.⁹⁸ Une étude non opérationnelle a touché toute la médina de Tlemcen où elle a été découpée en six zones homogènes, et le tissu colonial a été écarté de cet étude (voir figure n°54) cependant il est couvert seulement par le PDAU.

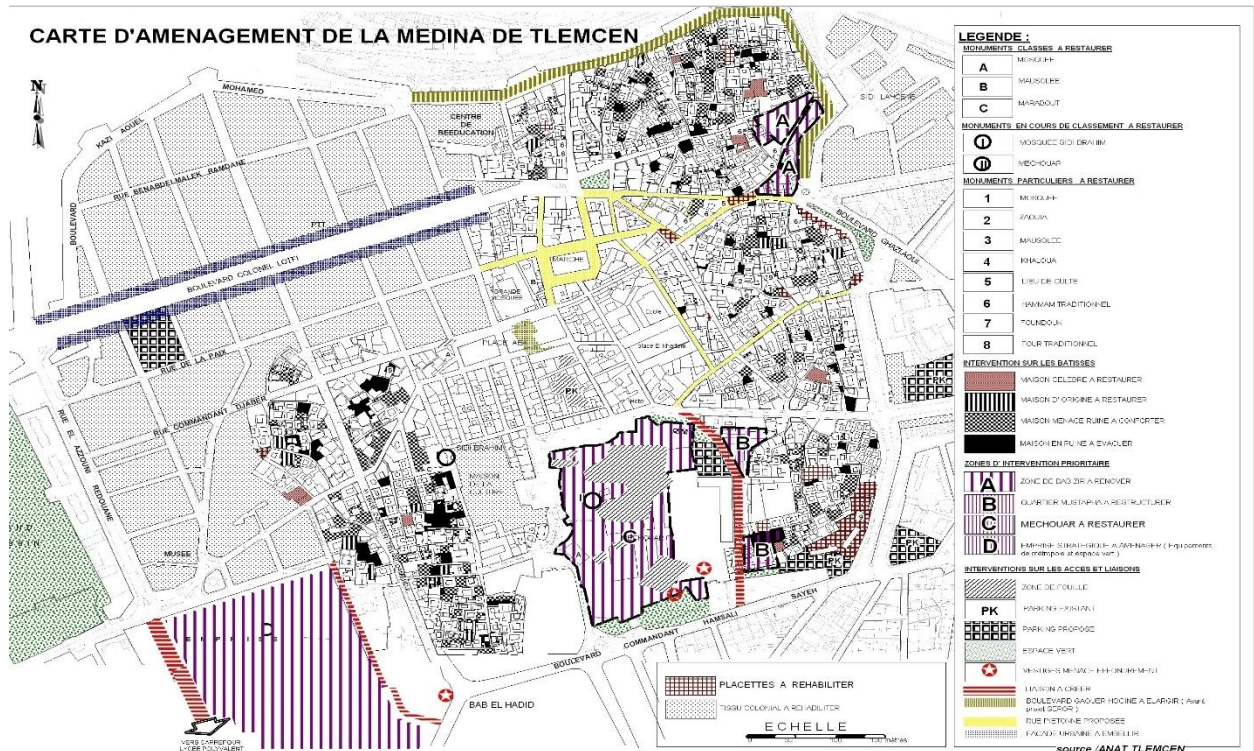


Figure n°54 : plan d'aménagement, étude POS

(Source: P.O.S)

1-2-3 Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés :

Le centre historique de Tlemcen a été classé secteur sauvegardé par le décret exécutif n° 09-403 du 12 Dhou El Hidja 1430 correspondant au 29 novembre 2009 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Tlemcen (annexe n°2) , L'élaboration du PPSMVSS est en cours et a été confiée à un bureau d'études.

1-2-4 interventions d'urgence :

Cette intervention touche les bâtiments présentant un danger sur la vie des habitants (voir la photo...), ces interventions s'inscrivent dans le cadre du code communal : intervention dans le cadre de péril éminent.

Aussi la médina, a connu dans le cadre du P.O.S un plan d'urgence concernant 151 bâtisses qui sont classées en 3 cas ; 39 bâtisses sont à évacuer, 24 bâtisses dont l'évacuation est conseillées et 88 bâtisses sont à consolider. Concrètement ce plan n'a pas pu voir le jour à cause des difficultés rencontrés pour évacuer leurs occupants et pour les reloger à la périphérie.



Photo n°55: consolidation d'une maison, intervention APC (source : auteur, 2015)

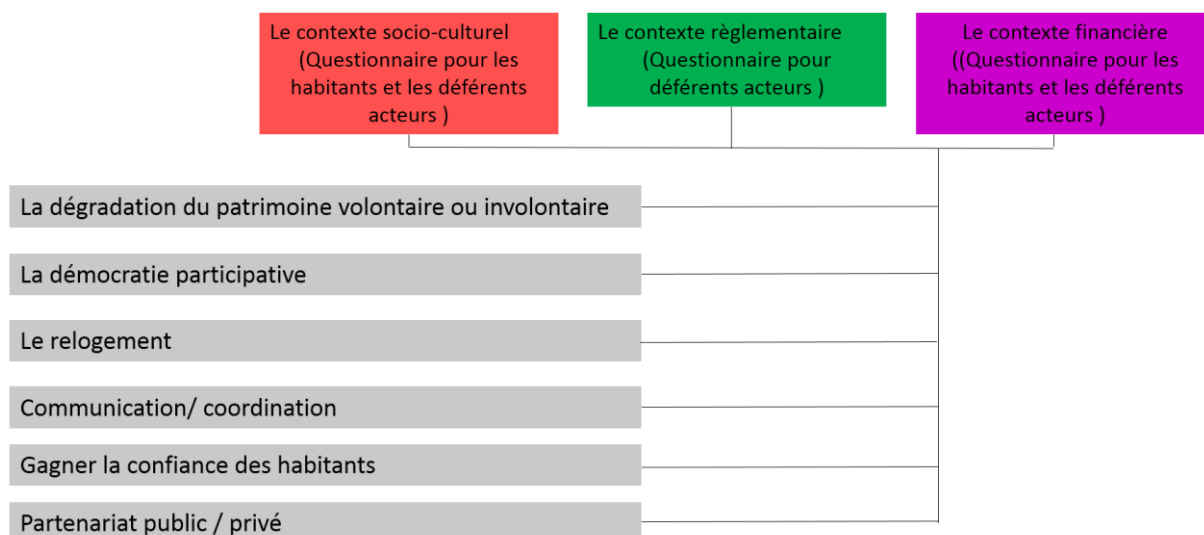
2-Analyse de la prédisposition du contexte à recevoir des principes novateurs des méthodes universelles :

Cette analyse doit identifier la compatibilité et les freins de la compatibilité socio-culturels, juridiques, économiques, techniques, réels qui s'opposent à la sauvegarde d'un centre historique, cas du centre historique Tlemcen, et préalablement à la prise de conscience de son intérêt chez les décideurs et acteurs de la ville.

Pour pouvoir comprendre le point de vue des acteurs et leur attitude vis-à-vis de la situation du centre-ville et de son devenir, on a eu recours à une méthodologie qui s'appuie sur l'enquête comme méthode et le questionnaire comme technique classique d'investigation.

L'enquête sociale et administrative ont rendu possible l'évaluation de la participation citoyenne aux opérations de réhabilitation passées et actuelles et de les classer sur l'échelle de Sherry Arnstein, pour enfin mettre en évidence les freins et les catalyseurs à la mise en place d'une démocratie participative.

La démarche adoptée pour l'élaboration du questionnaire est inspirée de la partie théorique. Les questions sont étroitement liées aux indicateurs relatifs aux concepts de la méthode RehabiMed comme référence, les questions concernent divers contexte, le contexte socio-culturel, le contexte règlementaire et le contexte financière, et divers indicateurs : la dégradation du patrimoine volontaire ou involontaire, la démocratie participative, le relogement des habitants, la communication, la coordination, le gain de la confiance des habitants, le partenariat public et privé. (Voir l'organigramme n°35).



Organigramme n°35: les différents indicateurs pour analyser de la prédisposition du contexte à recevoir des principes novateurs des méthodes universelles (Source : auteur, 2015)

Les acteurs sondés sont : des représentants de directions locales (notamment de l'urbanisme et de la construction, de la culture, L'OGEBEC), des responsables municipaux, et un échantillon de 10 % pris des demeures, 333 habitants ont été interrogés les mois de juin à septembre.

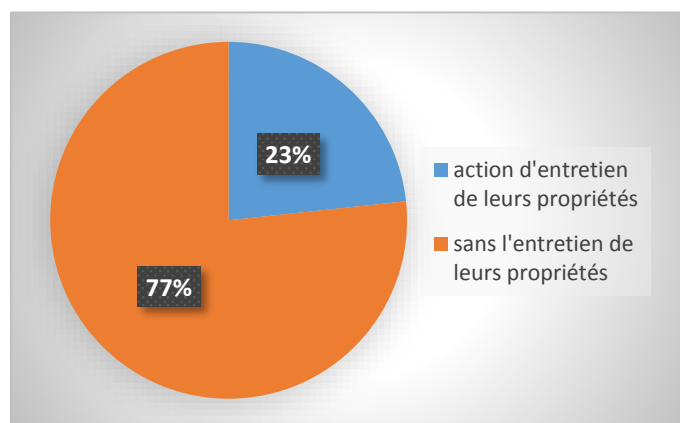
La méthode adoptée pour mener l'enquête est celle d'échantillonnage accidentel, l'avantage évident de la méthode c'est qu'elle est facile à utiliser, et qu'elle est la plus réalisable, cependant pour effectuer un échantillonnage aléatoire il faut que tous les habitants soient présents pour s'exprimer et de répondre aux questions posées, ce qui n'est pas le cas.

2-1 Discussion des résultats de l'enquête sociale :

2-1-1 le contexte socio-culturel :

2-1-1-1 la dégradation du patrimoine volontaire ou involontaire :

Le premier facteur de la dégradation, c'est l'absence d'entretien régulier, en plus-de cela les interventions dans le cadre d'habitations n'ont jamais été encadrées par des architectes. Parmi les 333 habitants enquêtés aucun d'entre eux n'a consulté un architecte avant de commencer les travaux d'entretien. Ces travaux se résument généralement dans la peinture et l'étanchéité. Les ajouts anomalie menacent l'authenticité du patrimoine.



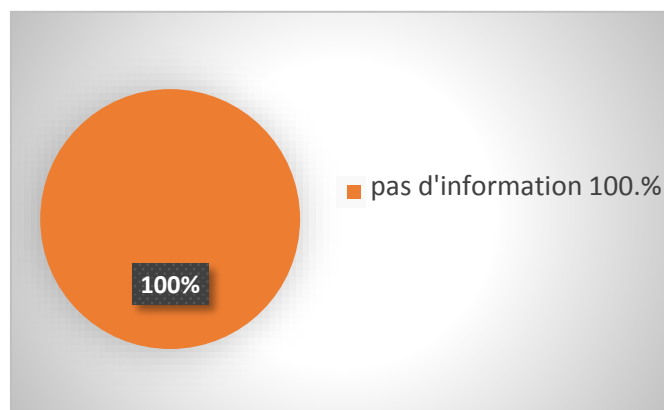
Graphique n°04 : résultat de l'enquête relative à la dégradation du patrimoine volontaire (source : auteur, 2015)

Un TOL peut aussi aller jusqu'à 7, ce qui est un taux élevé pour des demeures conçues pour des TOL de (04), cette surdensité est perçue comme un deuxième facteur de la dégradation.

2-1-2 La démocratie participative

2-1-2 Absence d'information :

L'enquête sociale nous a aussi relevé que les habitants de la vieille ville n'ont jamais pris connaissance des travaux de restauration des monuments historiques et d'aménagement ils l'ont seulement su au moment où le chantier a commencé.



Graphique n°05 : résultat de l'enquête relative à la communication entre administration et habitants (source : auteur, 2015)

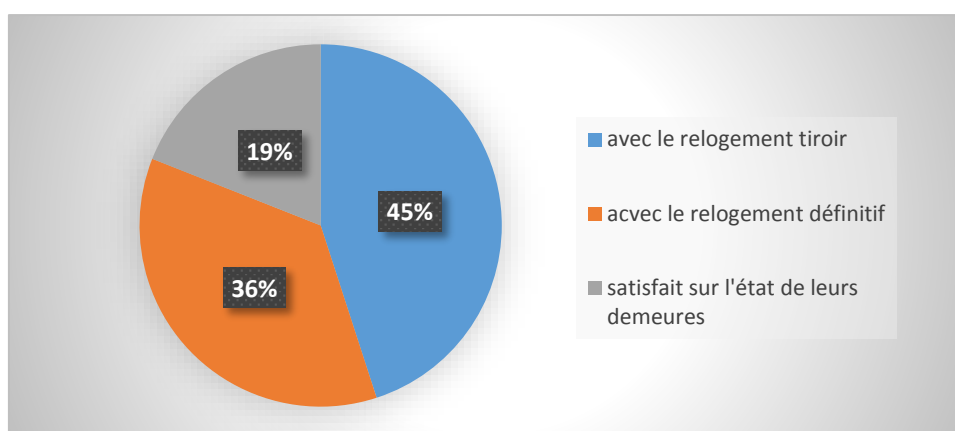
Que l'OGEBEC est aujourd'hui une structure responsable de la gestion du patrimoine urbain du centre historique et les architectes de cette structure sont à la disposition des habitants, une information qui est méconnue par 100% des habitants interrogés dans le centre-ville.

2-1-3 Absence d'une structure de participation :

En ce qui concerne l'organisation des habitants, il a été constaté l'inexistence d'association de quartier ou de comité de quartier. Par ailleurs, les habitants se plaignent du fait que leurs demandes (besoins) n'ont jamais été prises en considération et même s'il s'organise dans des comités ou des associations pour eux rien ne sera changé par ces structures.

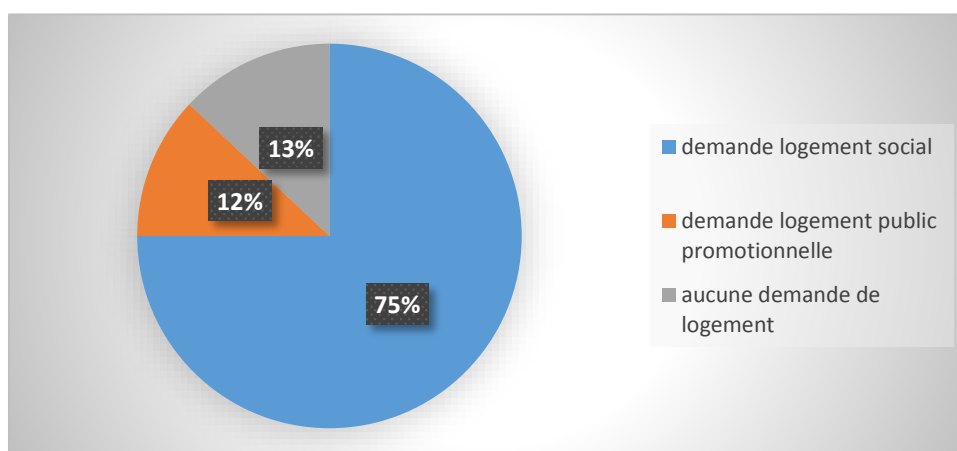
2-1-4 le relogement :

Selon l'enquête sociale seulement 45% des habitants « posent la condition d'être relogés dans des logements tiroirs pour qu'ils laissent les intervenants œuvrer à la réhabilitation de leurs demeures », alors qu'avec une sensibilisation des citoyens ce pourcentage peut être réduit ou diminuer davantage.



Graphique n°06 : résultat de l'enquête relative à la question de relogement (source : auteur, 2015)

Les habitants affichent actuellement une certaine réticence vis-à-vis des autorités locales. Selon les habitants questionnés, cela s'explique par des promesses de réhabilitation ou de relogement qui ne sont pas tenues. Toujours selon eux, 75% d'entre eux avaient déposé des dossiers pour le relogement social et 12% pour le LPP.



Graphique n°07 : résultat de l'enquête relative à la question des demande de relogement (source : auteur, 2015)

2-2-1-1-2 Absence d'une structure de participation :

Le préjugé avancé par les responsables est que les habitants ne prennent jamais l'initiative pour améliorer leurs cadres de vie, attendent l'intervention de l'état et n'y adhère que lorsqu'il n'est plus question de contribution financière.

2-2-1-1-3 communication / coordination

L'enquête nous a montré la subsistance de la définition de rôles très ambiguës au sein de l'administration algérienne. Le manque de communication cause le chevauchement des responsabilités.

Nous avons enquêté dans le centre historique de Tlemcen, interrogeant les acteurs en charge des opérations de réhabilitation urbaine en question afin de recueillir suffisamment d'éléments dans le but de les classer sur cette fameuse échelle de Sherry Arnstein.

***La non-participation : manipulation et thérapie**

L'un des cadres de L'OGEBEC estime que l'opération de réhabilitation 2009 ne justifie pas la concertation avec les différents acteurs surtout avec les habitants « Le site a fait l'objet d'une attention particulière de la part du ministre délégué. Comme dans plusieurs sites emblématiques, on ne s'étonnera pas que la participation des citoyens ne figure pas au premier plan de leurs préoccupations ». ¹⁰¹

Et lorsqu'on l'interroge sur le projet des parcours touristiques, il répond « C'était une initiative de l'OGEBEC, et dans un contexte d'urgence le plan d'action a été déterminé par le ministère, cette dernière se lance dans cette opération pour trouver son intérêt l'accueil d'un évènement culturel, d'autre part réellement la conduite du projet ne dispose pas véritablement de sources techniques et juridique nécessaires pour conduire une opération de cette envergure ». ¹⁰²

Aussi les acteurs les plus directement concernés par les projets de réhabilitation urbaine antérieure, soulignent la non existence des canaux d'information, mis à part les fax, les télégrammes, les réunions occasionnelles ou bien les panneaux placardés, relevant de la sphère administrative et qui est une conséquence de la gestion sectorielle.

Il n'y a non plus ni consultation, ni recherche de conseils sur la conduite participative des opérations de réhabilitation urbaine. La plupart des techniciens interrogés sur site reconnaissent la faiblesse des démarches opérées en matière de participation et les considèrent comme relativement naturelle, même s'ils regrettent parfois l'absence d'outils de communication propres au projet urbain.

101 : entretien a l'intermédiaire d'un questionnaire effectué entre 20/052015- 21/05/2015

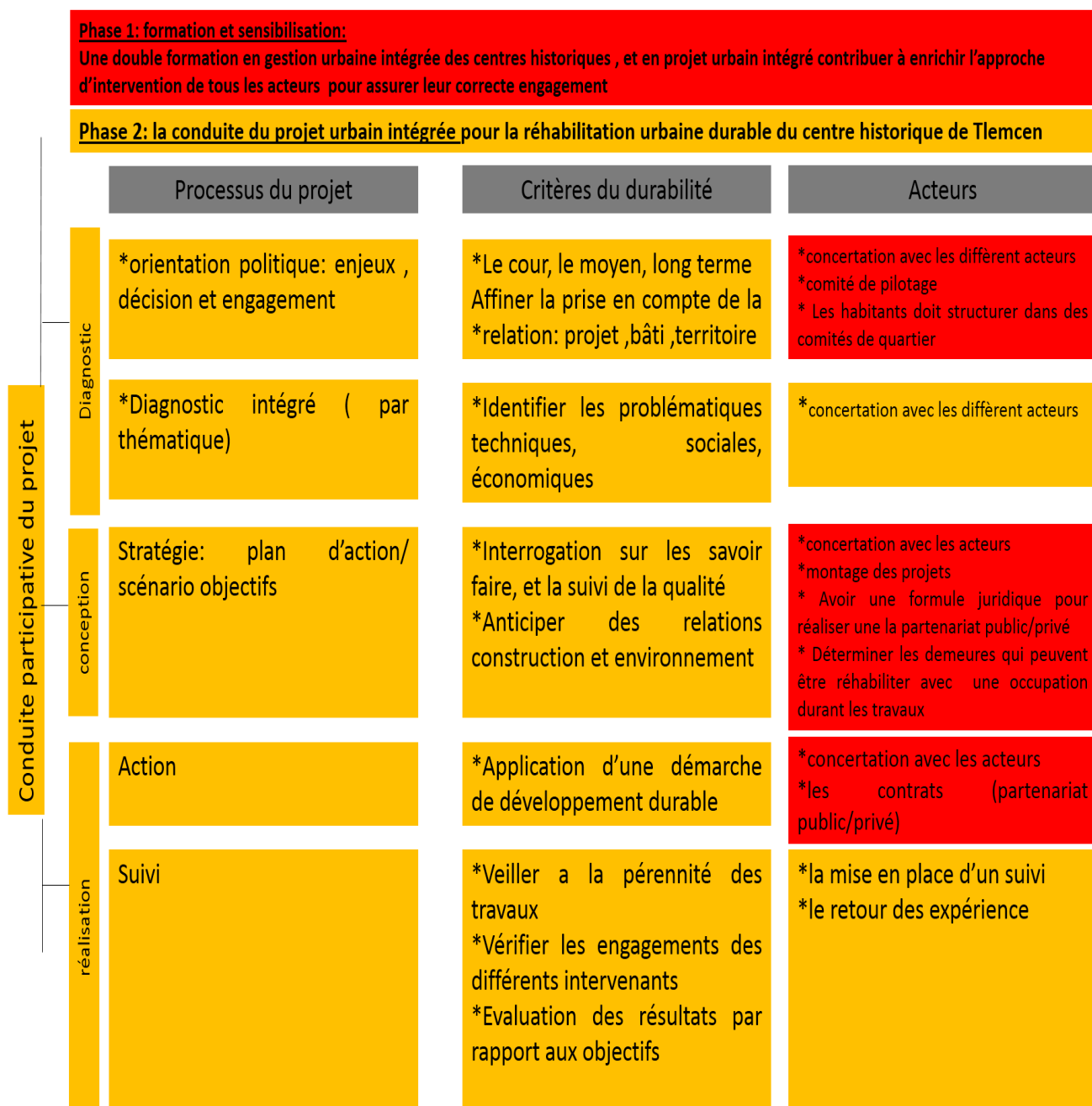
102 : ibid.

2-2-2 le contexte règlementaire :

Tous les responsables évoquent le vide juridique de façon particulière. En ce qui concerne la gestion et le financement de la réhabilitation, aucune loi destinée à la gestion de la réhabilitation urbaine n'a été votée.

3-Vers une méthodologie locale le cas du centre historique du Tlemcen :

A partir de la lecture approfondie de la méthode RehabiMed, et aussi de la compréhension du contexte local, il était important de s'intéresser aux instances intervenants dans la gestion urbaine du centre historique de Tlemcen comme nous l'avons abordé plus haut pour relever les causes des échecs d'une part et d'autre part d'évaluer la faisabilité des notions innovantes pour proposer une méthode locale au centre historique de Tlemcen.



Organigramme n°36 : une méthodologie locale pour réhabilitation urbaine durable du centre historique de Tlemcen (source : auteur, 2015)

Conclusion :

L'expérience de Tlemcen en matière de réhabilitation urbaine a démontré l'inexistence d'une méthode, les actions se faisant d'une manière occasionnelle, et sans planification préalable. Des projets qui s'éloignent des enjeux qu'on a relevés dans les expériences réalisées et la méthode RehabiMed.

Afin de tirer des enseignements des méthodes universelles on essayé de démontrer leur faisabilité : parmi les obstacles et les catalyseurs à la mise en place des principes novateurs nous citons (voir le tableau n°10) :

	Les obstacles	Les catalyseurs/ compatibilité
Contexte socio-culturel	<ul style="list-style-type: none"> -la méfiance des habitants vis à vis des autorités locales -la mise à l'écart des habitants -l'absence des associations et des comités des quartiers -le manque de coordination entre les différents acteurs (chevauchement) - le manque de personnels techniques qualifiés capables de conduire un projet urbain pour une réhabilitation urbaine durable 	<ul style="list-style-type: none"> -une volonté des habitants pour trouver une solution à leurs quartiers qui se dégrade devant leurs yeux - les chercheurs universitaires peuvent être un acteur de la réussite de ce genre de projet
Contexte règlementaire	<ul style="list-style-type: none"> -Vide juridique aucune loi de gestion urbain du patrimoine -aucune loi de réhabilitation du bâti ancien 	<ul style="list-style-type: none"> -Le régime se trouve devant une réalité inéluctable, le libéralisme et l'économie de marché
Contexte financier	<ul style="list-style-type: none"> - le vide juridique en matière de financement, aucune réglementation ne prévoit une formule d'aide au citoyen pour réhabiliter leurs maisons 	<ul style="list-style-type: none"> -Une volonté des habitants d'engager en présence de soutien de l'état pour réhabiliter leurs maisons

Source : auteur, 2015

Conclusion générale

Une politique de préservation systématique devrait logiquement supprimer toute différenciation entre zone de protection ou secteur sauvegardé et le reste de la ville. Le problème du centre historique n'est qu'un des éléments d'une stratégie d'ensemble sur la ville et dont le sort est lié aux objectifs de développement fixés par une politique équilibrée. L'aspect le plus novateur de l'expérience de Bologne provient de cette articulation directe entre une planification de la croissance au niveau de la région et une gestion urbaine démocratique à l'échelle du quartier, qui seule, peut permettre d'envisager une sauvegarde du centre historique conforme aux besoins de la population sans compromettre les nécessités du développement économique.¹⁰⁰

Dans cette recherche nous nous sommes fixés comme objectif principale : construire un cadre de référence pour mettre au gage de la réhabilitation urbaine durable du patrimoine urbain le cas du centre historique de Tlemcen.

Notre contribution scientifique ce veut, donc un essai méthodologique doté d'un enjeu pratique pour analyser la faisabilité des principes innovants de la gestion urbaine intégrée par l'application de la méthode RehabiMed, en utilisant ces outils de diagnostics partagé et l'analyse de la durabilité pour cerner la spécificité local de centre historique de Tlemcen.

La problématique majeure de cette recherche est l'incohérence des actions des acteurs qui agissent dans l'urgence faute de l'absence d'une démarche, une méthode. D'autre part elle est aggravée par l'absence d'un cadre réglementaire, ce qui rend les opérations aléatoires.

La conciliation entre développement urbain et la préservation du patrimoine est un sujet d'actualité. L'étude de cas du centre historique Tlemcen présente l'avantage d'une analyse approfondie tenant à la fois compte de l'évolution du contexte des actions urbaines en Algérie, et de l'ensemble des éléments qui compose un territoire.

Le centre historique de Tlemcen nous a semblé représentatif pour deux raison. Il est un des premiers terrains subissant le changement des politique de gestion des ensembles urbains et doté d'un office d'exploitation et de gestion des biens culturels protégés. Tlemcen est une ville moyenne. Sa taille ne lui permet pas de profiter pas des mêmes moyens financiers que les grandes villes ni de mêmes ressources humaines, ce qui réduit considérablement les initiatives locales pour prendre en charge le patrimoine urbain. Pour les deux raisons citées ci-dessus, le cas d'étude de Tlemcen nous semble illustrer les difficultés et des conflits que pose la réhabilitation du patrimoine urbain en Algérie.

L'étude du cas du centre historique Tlemcen, par recueil de traces des actions menées dans les archive enrichie par des entretiens semi-directifs avec des personnes ressources personnelles des différents administrations, nous a permis de repérer les effets des éléments conditionnant l'opposition entre préservation et développement urbain durable : paradigme d'action, culture institutionnelle et ancrage local (voir quatrième chapitre). Cette approche a nécessité un travail rigoureux de récolte et de recoupement d'informations à partir de plusieurs documents.

À travers la partie théorique, ce qui nous avons retenu c'est que la gestion intégrée est une condition de réussite d'un projet de développement réussi. L'intégration des objectifs de préservation dans les politiques de développement passe par les efforts des acteurs pour faire circuler les valeurs à travers l'intégration des habitants dans la préservation de leur patrimoine.

A travers la recherche bibliographique nous avons pu voir que la réussite d'une opération de réhabilitation est basée sur une méthode, un processus, une démarche. Cependant cette

recherche a été complétée par une lecture de la réalité locale du centre historique Tlemcen. Il en ressort que toutes les opérations passées se manquent de méthode. Le fossé entre la théorie et la pratique un fossé qui nécessite beaucoup de travail et de réforme qui reste à accomplir et beaucoup de pratique sont éradiqué et d'autre à instaurer.

À partir de la lecture des situations observées et assemblées avec différents apports théoriques sur la méthode et le processus dans la réhabilitation urbaine qui éclaire l'articulation de trois niveaux : la gestion urbaine intégrée se matérialise à l'aide d'une méthode, une approche territoriale et une conduite participative du projet urbain. Nous proposons un modèle (voir la page n°109) à penser. Lorsqu'il est mis à l'épreuve des situations relevées, il permet de passer d'un niveau vers un autre pour garantir la réussite de la préservation du patrimoine dans l'action de développement durable.

Ce modèle montre une facette de gouvernance urbaine révélatrice des dynamiques d'élaboration d'un projet et dépassant la gestion sectorielle administrative, une conduite participative et de négociation. En outre une succession des étapes qui sont des monuments de validation nécessaire (la réflexion stratégique, le plan d'action, la mise en œuvre).aussi une autre facette le monitoring qui permet le suivi et le contrôle (le feedback sur l'action).

Dans le même registre, il faudrait réunir les conditions pour créer une concrétisation des étapes. En prenant le temps de réunir ces conditions, le modèle permet de faire de la réhabilitation du patrimoine urbaine.

Enfin et au terme de ce travail nous estimons avoir répondu à notre question de départ et par conséquent nous avons confirmé notre hypothèse de recherche.

Recommandations :

Repenser les méthodes d'action sur le patrimoine

Un état d'art sur la question de la méthode pour le déroulement des opérations de réhabilitation urbaine durable, nous renseigne les étapes à suivre qui s'associé aujourd'hui de nouveaux concepts (la gestion urbaine intégrée, le management du projet, la démocratie participative...etc.

Analyser la spécificité locale et mettre en lumière les obstacles et les catalyseurs à la mise en place de ces principes.

La réflexion mené sur ces deux volets donne actuellement à la mise en œuvre de recommandation et de prise d'action afin d'améliorer les interventions :

Sensibiliser et former les acteurs :

*Sensibiliser les responsables à l'importance de l'implication des citoyens et de la société civile.

* Former les différents responsables et leurs équipes sur les principes novateurs appliqués aujourd'hui à la réhabilitation urbaine.

*Entamer un chantier de réhabilitation d'un patrimoine bâti, il est impératif de former une main-d'œuvre qualifiée et de faire renaître les métiers et les techniques, revaloriser le travail artisans

et donner les possibilités à ces derniers de transmettre leur savoir et savoir –faire aux générations futures, par la création d’ateliers de formation de métiers sur les chantiers même.

Mettre en place des mécanismes pour une bonne gouvernance et une gestion urbaine intégrée :

La mise en place d’une équipe intersectorielle composée d’urbanistes, des économistes, de sociologue.

Mettre en place un mécanisme de communication de négociation pour un consensus : débat public, réunions, des ateliers de travail, une cellule de proximité

La mise en place d’un comité du pilotage du projet et un montage financier.

Au Niveau juridique et règlementaire

*La loi 06-06 portant l’orientation de la ville doit être suivie par des décrets exécutifs pour rendre possible l’application de cette loi et ces principes novateurs

*la mise en place d’une loi de réhabilitation urbaine qui touche différents aspects surtout : technique et financière.

Limites de recherche :

On peut pouvoir affirmer que l’hypothèse de la participation des habitants dans une démarche du projet urbain est vérifiée (voir les résultats de l’enquête). Puisqu’en examinant certains indicateurs définissant les concepts cités ci-dessus, la concrétisation d’une telle démarche est possible :

Cependant nous pouvons mettre quelques limites à notre évaluation. D’abord, on a testé notre questionnaire sur un échantillon réduit. De plus il aurait été intéressant de mener des entretiens avec d’autres acteurs : les associations, les architectes, des entreprises dans le domaine de la construction, les commerçants... etc.

Contraintes de la recherche :

Lors de l’élaboration de notre travail sur le terrain, nous avons rencontrés plusieurs contraintes qui peuvent être résumé comme suit :

*L’accès difficile à l’information dans nos administrations est une contrainte qui était rencontrée dès le début de travail de terrain et surtout lors des entretiens avec les différents acteurs qu’on a pu enquêter

*la démarche d’agrégation des indicateurs INDI n’est pas disponible (le logiciel n’est pas disponible).

Perspectives de recherche :

Cette recherche nous a éclairés sur l’apport de l’évaluation de la faisabilité des principes de la méthode RehabiMed d’ici plusieurs thèmes de recherche se dégagent :

- ❖ L’approfondissement du volet de la gestion urbaine intégrée et le rôle des acteurs dans la réhabilitation urbaine.

- ❖ L'approfondissement de la question de la réhabilitation urbaine durable et comment cheminer le développement durable et la sauvegarde du patrimoine urbain.
- ❖ Face à cette ignorance et manque d'experts en patrimoine, de sensibilisation, de formation, la question d'éducation au patrimoine quelle forme au regard des enjeux politiques, culturels et éducatifs actuels.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrage :

- Charlot-Valdieu, Catherine & Outrequin, Développement durable et renouvellement urbain, édition Harmattan, France 2008
- Ewa Berezowska, projet urbain, guide méthodologique comprendre la démarche du projet urbain volume II, synergie, 2012, P 212
- FREBAULT J. « La montée en puissance de la maîtrise d'ouvrage urbaine et ses conséquences dans la conduite des projets », La maîtrise d'ouvrage urbaine, Paris, Le Moniteur, Collection Ville et Aménagement, 2006.
- Françoise Choay, l'Allégorie du patrimoine, édition Seuil, 1992.
- Françoise Choay, la règle et le modèle, sur la théorie de l'architecture et l'urbanisme, seuil, paris, 1980
- Georges Cavallier, Gouvernement des villes et gouvernance urbaine, Défis pour la gouvernance urbaine, dans l'Union européenne, p. 39
- Joel,Idt, le pilotage des projets d'aménagement urbaine, entre technique et politique, une analyse basée sur le cas de Paris, Lille, Chartes, 2009, p 34
- Maria G-Barbas et Sylvie G-Anguis, regard croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube de du XXI siecle, press de l'université de paris –sorbonne, 2003, p182.
- Rachid Sidi Boumediene, l'urbanisme en Algérie, Echec des instruments ou instruments de l'échec, Alger, 2013.p212
- programme de coopération et d'assistance technique, orientation de réhabilitation urbaine, Edition du conseil de l'Europe, 2004. p11
- Sherry R Arnstein, Publié initialemnet par Arnstein, Sherry R. "A Ladder of Citizen Participation," JAIP, Vol. 35, No. 4, juillet 1969, pp. 216-224
- X. Casanos ; & al. Méthode RehabiMed I. architecture traditionnelle méditerranéenne, réhabilitation ville et territoire, RehabiMed, 2007
- X. Casanos ; & al, Méthode RehabiMed II, architecture traditionnelle méditerranéenne, réhabilitation architectural, RehabiMed, 2007
- X. Casanos ;M.Rmmeh ;K.Karoui, .opération pilote, réhabilitation et tourisme durable à Kairouan, RehabiMed , 2008,

- X. Casanos ; Abdellatif MAROU, Quentin WILBAUX, Faissal CHERRADI .opération pilote, réhabilitation et action sociale à Marakch, RehabiMed, 2008

Séminaires et colloques :

- Ile Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, Venise, 1964, charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (charte de Venise 1964)

- la conférence euro-méditerranéenne Barcelone qu'était un cadre pour le lancement du programme Eurommed Héritage en 1998 et par la suite le projet RehabiMed.

- séminaire, réhabilitation et revitalisation urbaine Oran, le 19-21 Octobre 2008

- journée d'étude, le plan de sauvegarde Constantine, en collaboration avec RehabiMed, le 23-24 Mai 2008.

- document de la conférence, 13e conférence européenne des ministères responsable de l'aménagement du territoire, 16-17 septembre2003. p82

- Oriol CUSIDÓ, les formes traditionnelles de l'habitat : bâtir un futur pour un passé, symposium régional, réhabiliter l'architecture traditionnelle méditerranéenne, Marseille, 2005, Pp 27-28

- journée internationale de réhabilitation pour la gestion et mise en valeur du patrimoine bâti, Alger 09/07/2012.

- Adoptée par L'Assemblée Générale d'ICOMOS à Washington, charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques (charte de Washington 1987).

- Adoptées par la 17e Assemblée générale de l'ICOMOS le 28 novembre 2011, Charte de La Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques 2011.

- Julie Maurel, conduite de projet, Labo particip'action, en ligne :

<http://participactions.formavia.fr/pg/file/JulieMaurel/read/63763/conduite-de-projet,2013>

- Guy BESSETTE (2004), Communication et participation communautaire. Guide pratique de communication participative pour le développement, Québec, Presses de l'Université Laval.

- sommet du vivre ensemble 10et 11 juin 2015, à Montréal

- claude Brévan, l'aventure de la récréation, constructions d'hier, usages d'aujourd'hui,acte de colloque, constructions d'hier, usages d'aujourd'hui,paris 1998.p 10

Support virtuel :

- <http://www.globenet.org/preceup/pages/fr/chapitre/document/gesint.htm>
- <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais>.
- <http://www.rehabimed.net/?cat=67&lang=fr>
- www.suden.org/fr/la-calade
- l'encyclopédie Larousse, [En ligne].
- le Rapport Brundtland publiait en 1987, la Commission des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement (World Commission on Environment and Development, WCED)
- Richard laganier, Bruno villabaet et Bertrand Zuindeau, le développement durable face au territoire : éléments pour une recherche pluridisciplinaire (<http://developpement.durable.revues.org/774>)
- Gagnon, territoires durable en devenir, press de l'université du Quebec (<http://www.puq.ca/catalogue/livre/territoire-durable-devenir-1223.html>)
- Sylvie Lardon et Vincent Piveteau, Méthodologie de diagnostic pour le projet de territoire : une approche par les modèles spatiaux, revue Géo-carrefour, vol. 80/2 | 2005
- <http://www.comune.bologna.it/>
- Maurice Blanc , La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation, Comparaison entre la France et l'Allemagne, revue la vie des idées, le 11 juin 2013.
- (<http://www.laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html>)
- Léo Orellana, « Quelques expériences sur la gestion des centres historiques en Amérique latine », in Repenser les limites : l'architecture à travers l'espace, le temps et les disciplines, Paris, INHA (« Actes de colloques »), 2005 [En ligne], mis en ligne le 03 novembre 2008, consulté le 15 juillet 2014. URL : <http://inha.revues.org/1677>
- Aude Molin, Etude de la politique de la ville en Grande-Bretagne et plus particulièrement en Angleterre, article scientifique, Janvier 2003.
- www.montada-forum.net
- <http://espacepolitique.revues.org/1574>
- GOUMARI F. La médina de Tlemcen ; l'héritage de l'histoire, 2007

- Abdelouahab Zekagh, le directeur général de l'Office, explique dans son édito, article de presse, http://www.vitamedz.com/l-ogebc-lance-son-site-web-le-patrimoine-culturel-en-un-se/Articles_15688_316928_16_1.html

-<http://www.graine-rhone-alpes.org/>

- Document du Ministère de la Culture. Tlemcen capitale de la culture islamique 2011,

- SAMIRA B., Tlemcen, capitale de la culture islamique : Les travaux de restauration des monuments en très bonne voie, article du journal l'Horizon apparu le 01 / 02 /2011

- Amira Bensabeur, article journal, http://www.vitamedz.com/selon-le-dr-bensenouci-el-houti-des-monuments-de-tlemcen-r/Articles_17893_243070_13_1.html

- <http://xavier.lienart.pagesperso-orange.fr/gdp/gdp.html>

Mémoires :

- Boufenara Karima, réhabilitation comme processus du projet urbain, cas du Constantine, 2008.

- H.T.Minassian,Ciutat vella entre réhabilitation et gentrification politique publique et changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (1980-2008), université de paris 1 panthéon-sorbonne,2009.

- Jean Pierre BWAZU DUNGIA, La taudification de la commune de Lingwala : causes, conséquences et perceptives de rénovation en quartier durable, I.S.A.U, 2012

- Rawelguy Ulysse Emmanuel La gestion urbaine dans les pays du sud, Université de Ouagadougou - DEA 2010

- Emmanuel Rey, régénération des friches urbaines et développement durable, vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet, presses universitaires de Louvain, 2012, p202

- Saro Marie, projets exemplaires de restauration de centre historiques et durabilité, mémoire fin d'étude, école polytechnique de l'université de tours 2009-2010.p20

- Claire Guillardou, les enjeux environnementaux, économiques, sociaux et politiques de l'accès à l'eau dans l'agglomération de Lina, thèse doctorat, université Michel de Montaigne, Bordeaux III, 2007 p5

- B.salim; & al, analyse urbaine du noyau historique, mémoire module d'architecture HIM 40, université Tlemcen, 2003-2004, p 18.

- Sehili Farida, un essai d'application d'un système d'indicateurs pour évaluer la durabilité d'un centre historique. Cas d'étude : Mansourah K'bira, Bordj Bou Arréridj, Algérie. Mémoire magister, EPAU, 2012

Textes législatifs algérien en rapport avec le sujet de recherche :

- Le décret 83-684 du 26 novembre 1983, fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant.
- la loi n° 90-29, relative à l'aménagement et l'urbanisme
- La loi n°98-04 du 15 juin 1998, relative à la protection du patrimoine culturel
- décret exécutif n° 95-370 du 22 jourmada ethania 1416 correspondant au 15 novembre 1995 fixant l'organisation et le fonctionnement du comité d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement bâti de wilaya - La loi n°01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire
- La loi n°06-06 portant loi d'orientation de la ville du 20 février 2006.
- décret exécutif n° 03-322 du 5 octobre 2003, correspondant au 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS)

Annexes

Annexe 01

Tableau 1 : Liste des indicateurs du modèle INDI.RU-2005

1A	1	Pourcentage des logements avec un système de chauffage - ventilation - isolation meilleur que la moyenne du parc existant (consommation unitaire inférieure aux moyenne nationale)
1B	2	Pourcentage du parc de bâtiments neufs avec un système de chauffage - ventilation - isolation meilleur que la réglementation (RT 2000)
1C	3	Mesures pour économiser la consommation électrique dans le secteur résidentiel et tertiaire public
1D	4	Montant de la facture énergétique dans le secteur de l'habitat social
1E	5	Consommation d'énergie des bâtiments publics
1F	6	Consommation d'énergie pour l'éclairage public
1G	7	Part des logements et des bâtiments publics (y compris éclairage public) utilisant des énergies renouvelables
1H	8	Mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour le chauffage des bâtiments résidentiels et du tertiaire public
2A	9	Consommation d'eau potable du secteur résidentiel
2B	10	Part des équipements publics utilisant des techniques économisant l'eau potable
2C	11	Part des bâtiments résidentiels et du tertiaire public utilisant l'eau de pluie
2D	12	Part des eaux pluviales des zones imperméabilisées gérées à la parcelle
2E	13	Qualité du réseau d'assainissement
3A	14	Densité urbaine
3B	15	Surface d'espaces verts publics disponibles par habitant (fonction de la localisation du quartier)
3C	16	Pourcentage de friches et de sites pollués (/ surface du quartier)
3D	17	Nombre de cibles prises en compte dans la réalisation et le règlement du PLU (% par rapport aux 21 cibles HQE ² R)
4A	18	% de bâtiments construits, réhabilités ou démolis en prenant en compte l'utilisation des matériaux recyclés, les labels environnementaux, des certifications ou des normes environnementales, le cycle de vie des matériaux et des produits-équipements ainsi que la facilité d'utilisation et de maintenance
4B	19	% des infrastructures publiques construites, rénovées ou démolies incluant une démarche de qualité environnementale
5A	20	Mesures pour préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural
5B	21	% d'espaces verts qui font l'objet de mesures pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité (corridor biologique, gestion différenciée...)
6A	22	Mesures et prescriptions prises pour préserver ou améliorer la qualité des entrées du quartier et la continuité des espaces
6B	23	Mesures et prescriptions pour prendre en compte la qualité visuelle dans les mobiliers urbains et l'éclairage public
7A	24	Part des bâtiments ayant une façade de qualité médiocre (dans l'ensemble de l'espace du quartier à traiter)
7B	25	% de projets ou de bâtiments construits ou réhabilités prenant en compte leur environnement immédiat (orientation, vent, ensoleillement, ombres, proximité de transports en commun...)
7C	26	Part de logements vacants
7D	27	Part de logements adaptés ou pouvant être adaptés pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite dans les parcs neufs

Indicateurs de développement durable pour des projets de renouvellement urbain

8A	28	Importance des espaces publics ou des espaces privatifs (parties communes des logements sociaux par exemple) mal entretenus
8B	29	Part de logements insalubres ou indignes, ne correspondant aux normes de confort
8C	30	Part des logements suroccupés (2 enfants ou plus par chambre)
8D	31	Offre médicale : présence de médecins (secteur public ou privé ou hôpitaux) et infirmiers
9A	32	Nombre de délits, de crimes et de vols pour 1000 habitants
9B	33	Nombre de blessés de la circulation impliquant des piétons et des 2 roues pour 1000 habitants
9C	34	Part de la population exposée à des produits ou matières dangereuses nécessitant un contrôle spécifique
9D	35	Part de la population exposée à un risque naturel sans mesure de protection ou de sécurité prise par la ville
10A	36	Part des bâtiments récents avec des spécifications sur la qualité de l'air intérieur
10B	37	Part de la population exposée à une pollution en NO ₂ supérieure à 50 µg/m ³ en moyenne horaire annuelle
10C	38	Nombre de jours par an ou la population est exposée à une pollution à l'ozone (seuil de santé et d'information)
11A	39	Part de la population soumise à des nuisances sonores
11B	40	Part de la population et usagers exposés à une nuisance sonore liée à la circulation de 65 dB (A) et plus en Leq 6 h – 22 h
11C	41	Part des chantiers de construction, de démolition ou de réhabilitation prenant en compte le problème du bruit pour les riverains et les compagnons dans les cahiers des charges
12A	42	Part des déchets ménagers collectés à l'aide d'un tri et d'une collecte sélective
12B	43	Part des chantiers de construction, de démolition ou de réhabilitation prenant en compte la gestion des déchets
13A	44	Diversité de la population active selon les catégories socio - professionnelles
13B	45	Taux d'emploi (habitants avec un emploi / habitants en âge de travailler)
13C	46	Distribution de la population par tranche d'âge
14A	47	Nombre d'emplois pour 1000 habitants (comparaison à la ville)
14B	48	Nombre de commerces de détail pour 1000 habitants, comparé à la ville
14C	49	Nombre d'équipements et de services publics à moins de 300 m du domicile
15A	50	Diversité du parc de logements selon le statut : logement propriétaire occupant, bailleur privé locatif, bailleur social de logements intermédiaires, social et très social
15B	51	Diversité des logements selon leur taille
15C	52	Diversité des logements selon leur nature : individuel, individuel groupé, petit collectif, grand collectif
16A	53	Part des enfants ayant un retard scolaire en sortant du primaire
16B	54	Taux d'absentéisme scolaire dans les collèges
16C	55	Nombre de cas de violence et de délinquance dans les collèges et lycées du quartier
17A	56	Part de la population logeant à moins de 300 m d'un équipement ou service public, ou d'un arrêt de transport en commun qui lui permet d'aller directement à cet équipement
17B	57	Taux de chômage
17C	58	Présence de coupures urbaines entre le quartier et la ville ou les équipements attractifs de la ville

Indicateurs de développement durable pour des projets de renouvellement urbain

18A	59	Présence d'équipements ou de services d'intérêt communal ou d'agglomération
18B	60	Nombre de jours par an marqués par un événement type marché, foire, exposition, ...
18C	61	Part des résidences principales dans le parc de logements
19A	62	Longueur de voirie en site propre dans le quartier (transports en commun, voies piétonnes, pistes cyclables) en mètres linéaires par habitant
19B	63	Part des déplacements effectués en transport en commun
19C	64	Part de la marche à pied et du vélo dans les déplacements des habitants, en fonction de la localisation du quartier dans la ville
19D	65	Longueur de voirie sans trottoirs ou avec des trottoirs de mauvaise qualité
19E	66	Systèmes municipaux ou privés favorisant les modes de circulations douces et les transports en commun
19F	67	Qualité du système de stationnement
20A	68	Part de la population engagée ou participant à des démarches de développement durable dans le quartier (en particulier Agenda 21)
20B	69	Nombre de bâtiments construits ou réhabilités et d'espaces publics aménagés dans le cadre d'une concertation avec les habitants
21A	70	Part de la population participant à des activités communautaires ou de solidarité
21B	71	Présence d'activités dans le domaine de l'économie sociale et solidaire
21C	72	Présence d'activités d'insertion par l'économie dans le quartier (bâtiment, déchets, bois, entretien...)
21D	73	Présence d'actions de solidarité Nord / Sud

Source : Philippe Outrequin www.crdd-lacalade.com et Catherine Charlot-Valdieu www.suden.org

Annexe 02

Décret exécutif n° 09-403 du 12 Dhou El Hidja 1430 correspondant au 29 novembre 2009 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Tlemcen.

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la culture, du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et des collectivités locales, du ministre de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme et du ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, notamment son article 42 ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003, modifiée, relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu le décret présidentiel n° 09-128 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction du Premier ministre dans ses fonctions ;

Vu le décret présidentiel n° 09-129 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction dans leurs fonctions de membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 01-104 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001 portant composition, organisation et fonctionnement de la commission nationale et de la commission de wilaya des biens culturels ;

Vu le décret exécutif n° 03-322 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés ;

Vu le décret exécutif n° 03-324 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ;

Après avis de la commission nationale des biens culturels lors de sa réunion du 26 décembre 2007 ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 42 de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée, il est créé un secteur sauvegardé de la ville de Tlemcen dans la wilaya de Tlemcen dénommé « vieille ville ».

Art. 2. — Le secteur sauvegardé de la « vieille ville de Tlemcen » d'une superficie de 51 hectares est délimité par les coordonnées géographiques suivantes : -1,36° de longitude nord et de 34,67° de latitude est et ce, conformément au plan annexé à l'original du présent décret, comme suit :

— au nord : Boulevard Kazi Aouel Mohamed ;

— au sud : Boulevard Hamsali Sayah ;

— à l'est : Boulevard Gaouar Hocine ;

— à l'ouest : Boulevard de l'indépendance, rue commandant Djabar, rue des frères Abdel Djabbar, rue commandant Hamri Mohamed, Bab El-Hdid, caserne Miloud, Ras El Qasba.

Art. 3. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 12 Dhou El Hidja 1430 correspondant au 29 novembre 2009.

Ahmed OUYAHIA.

-----★-----

Décret exécutif n° 09-404 du 12 Dhou El Hidja 1430 correspondant au 29 novembre 2009 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Mila.

Le Premier ministre,

Sur le rapport conjoint de la ministre de la culture, du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et des collectivités locales, du ministre de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme et du ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, notamment son article 42 ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003, modifiée, relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu le décret présidentiel n° 09-128 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction du Premier ministre dans ses fonctions ;

Vu le décret présidentiel n° 09-129 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction dans leurs fonctions de membres du Gouvernement ;

Annexe 03

Enquête administrative

D'une enquête menée au moyen de questionnaires

1- Comment vous présenter en deux mots le centre historique ?

.....

2- Quel est le rôle et les missions de votre service dans l'opération de la réhabilitation ?
autrefois et aujourd'hui ?

.....

.....

3- Selon vous quelles sont les personnes ou organismes qui devront être associés dans
l'élaboration d'un projet urbain pour la réhabilitation ?

- APC (maire, élus)
- Daïra
- Wilaya
- DUCH
- Direction du Tourisme
- Direction de la Culture
- Propriétaires/co-propriétaires
- Habitants/usagers
- organisme de la culture
- Organisme du tourisme
- Association du quartier
- autres à préciser

4- Estimez-vous que la participation des habitants – usagers est nécessaire ou plutôt
accessoire ?

.....

.....

- Si oui a quelle phase intervient t-il ? et par quel moyen ?

.....

4- Y'a-t-il une bonne coordination entre les différents acteurs ?

Oui.....

Non

Si oui quelles sont les raisons de la bonne coordination ?

.....

.....

Si non quelles sont les raisons de la mauvaise coordination ?

.....

.....

5- Votre service comment veille à assurer la coordination entre les autres acteurs ?

Avec Les différentes administrations.....

Avec les habitants.....

6- Comment vous voyez les outils de la réhabilitation urbaine ?

.....
.....

7- Quels sont les obstacles que vous avez rencontrés lors de différentes opérations de réhabilitations urbaines ?

.....
.....

8- Y a exemple au quel vs referez comme une solution pour réhabiliter le centre historique?

.....
.....

9- Selon vous quels sont les facteurs qui peuvent favoriser le succès des opérations de réhabilitation urbain

.....
.....

10- Dans le processus d'une opération de réhabilitation du centre historique ou se trouve selon vous le dysfonctionnement ? y des solutions ?

.....
.....

11- les sources foncières était toujours étatique trouvez-vous possible d'introduire des formes de partenariats public/ privé ?

Oui.....

Non

C'est non pourquoi ?

.....
.....

Enquête sociologique

Renseignement

Nom

Prénom

Adress

Questionnaire :

1 comment pensez-vous l'intervention durant l'évènement culturel : Tlemcen capitale islamique 2011 sur la médina ?

Satisfait

Non satisfait

Pourquoi ?

.....

2-quand les autorités locales vous informent ?

Avant

Pendant

Après le lancement des projets

Et comment se fait cette information (salles d'exposition, écoles, affichage....) ?

.....

3- est ce que vous été participant dans la réhabilitation de votre quartier et comment ?

Oui

Non

.....

4- vous pensez que les autorités locales se préoccupent-elles de vos avis, besoins, attentes ?

Oui

Non

5-faites-vous confiance aux autorités locales dans le cadre de leurs interventions dans vos quartiers, propriété ? Pourquoi ? Que devrait faire l'état pour gagner votre confiance ?

.....
.....

6- comment été vous prêt à contribuer à la réhabilitation de votre propriété (habitat, magasins, Hamam) ?

Financièrement

Idée, avis

Actions

Autres

7- est ce que vous avez mis des actions d'entretiens ? Lesquelles ? Quels sont les entravent ses actions ?

Oui

Non

.....
.....

8- aviez-vous connaissance de l'existence de comités de quartiers, syndicats, associations dans vos quartiers ?

Oui

Non

Si oui citez-les ?

.....

9- pourquoi vous n'été pas organisé en comité de quartier syndicat, association ?

.....

10-Avez-vous une demande de logement social ? Est-ce que vous étés prêt à quitter votre quartier ? Pourquoi ?

Oui

Non

.....

Résumé

Pour assurer la durabilité du projet de la réhabilitation urbaine, il est nécessaire au préalable de mener une réflexion et de mettre en place des méthodes adaptées au contexte local.

Ce travail de recherche présente une étude de la prédisposition du contexte local pour la mise en place d'une méthode modèle inspirée de la méthode RehabiMed. Aussi la contribution à mieux connaître les spécificités du contexte de la médina de Tlemcen et ses dysfonctionnements, afin d'aboutir à un ensemble de recommandations pour la sauvegarde du patrimoine.

Pour la mise en application de la partie théorique, on s'est intéressé au cas du centre historique Tlemcen, l'étude de ce cas nous a éclairé sur les obstacles (vide juridique, absence de la loi de gestion urbaine du patrimoine), et aussi les catalyseurs (la prédisposition du contexte à la mise en place de partenariat état et habitants pour la réhabilitation de leurs demeures) pour la mise en place des principes novateurs de la méthode RehabiMed.

Mots clés : patrimoine, la réhabilitation urbaine, la méthode RehabiMed, , le centre historique Tlemcen.

Abstract

To ensure durability of the urban rehabilitation project, it is necessary first to reflect and develop methods adapted to the local context.

This research presents a study of the susceptibility of the local context for the development of a model approach inspired by the RehabiMed method. Also contributing to better know the specificities of the Tlemcen context and dysfunctional, leading to a set of recommendations for the reorganization to preserve the heritage.

For the implementation of the theoretical part, we were interested the case of Tlemcen historic center, the case study enlightened us on barriers (legal vacuum no urban management law heritage), as catalysts (the predisposition context of the implementation of partnership and state residents to rehabilitate their homes) for the implementation of the innovative principles of the RehabiMed method.

Keywords: heritage, urban rehabilitation, the RehabiMed method, local context, Tlemcen historic center.

ملخص:

لضمان التنمية للمشروع في إعادة التأهيل الحضري، فمن الضروري أولاً أن توضع أساليب تعكس تكييفها مع السياق المحلي. يقدم هذا البحث دراسة قابلية السياق المحلي لوضع نهج (نموذج) مستوحى من أسلوب ريهابيمد. أيضاً المساهمة في معرفة أفضل للخصوصيات السياق المدينة التلمسانية والخلل الوظيفي فيه، مما يؤدي إلى مجموعة من التوصيات لإعادة تنظيم السياق الحالي. لتنفيذ الجزء النظري، أصبحنا مهتمين بدراسة المركز التاريخي لمدينة تلمسان، هذه الدراسة التطبيقية أوضحت لنا على الحواجز (فراغ قانوني لا الحضري التراث قانون الإدارة، والمحفزات (في الاستعداد سياق تنفيذ الشراكة والدولة المقيمين لإعادة تأهيل منازلهم) لتنفيذ المبادئ مبتكرة لطريقة ريهابيمد.

كلمات المفتاحية: التراث، إعادة التأهيل الحضري، طريقة ريهابيمد، السياق المحلي، المركز التاريخي تلمسان