

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

Université Salah Boudnider- Constantine 3
Faculté d'architecture et d'urbanisme
Département d'architecture
Laboratoire Ville et Santé

N° d'ordre :
Série :

MEMOIRE

Pour l'obtention du diplôme de magister en architecture et urbanisme

Option : Ville et Projet Urbain

Réalisé par : Imène KHELLAF

Thème :

RENOUVELLEMENT ET REAPPROPRIATION DU VIEUX BATI COLONIAL FRANÇAIS DES XIX^{EME} ET XX^{EME} SIECLE EN ALGERIE

Entre hégémonie du passé et légitimité du nouveau.

(Le cas du centre-ville historique de Sétif)

Sous la Direction du Professeur : Belkacem LABII



Année 20116-2017

Jury :

SOMMAIRE :

REMERCIEMENTS.

I- INTRODUCTION GENERALE..... 1

II- PROBLEMATIQUE..... 2

III- HYPOTHESES DE LA RECHERCHE. 5

IV- METHODOLOGIE D'APPROCHE..... 6

PARTIE I : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LE DEFI DE REFAIRE AVEC L'EXISTANT.

INTRODUCTION DE LA PARTIE I..... 9

CHAPITRE I : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE REALITE ANCIENNE, UNE PREOCCUPATION NOUVELLE.

INTRODUCTION 10

1 Le renouvellement urbain une pratique séculaire des villes stratifiées..... 10

1.1 Le renouvellement urbain morphologique une pratique séculaire..... 10

1.2 La ville en perpétuel transformation. 11

1.3 La ville comme palimpseste. 12

1.4 Le renouvellement urbain un processus d'évolution biologique..... 13

1.5 La ville polychronique..... 13

1.6 La ville et « l'esthétique de l'inachevé ». 15

2 Le renouvellement urbain : une réponse intégrale à la décadence des tissus urbains anciens18

2.1 Le phénomène d'entropie. 19

2.2 Le seuil de croissance urbaine. 20

2.3 La dimension éphémère du bâti. 20

3 Le renouvellement urbain un accompagnement pour anticiper la décadence. 21

4 Le renouvellement de l'existant: une réadaptation du contexte aux nouvelles données..... 22

4.1 Le renouvellement urbain et le recyclage..... 23

5 Le renouvellement urbain et densification. 25

6	<i>Le renouvellement urbain durable : une notion polysémique qui recouvre des champs d'action très larges.</i>	26
6.1	La dimension sociale.	27
6.2	La dimension économique.	27
6.3	La dimension environnementale.	28
6.4	La dimension spatiale.....	28
7	<i>Les deux conceptions morphogénétique de la ville.</i>	28
7.1	Le renouvellement spontané.....	29
7.2	Le renouvellement planifié : de la reconstruction spontanée à la stratégie élaborée...	29
8	<i>Des exemples et expériences sur des opérations de renouvellement urbain.</i>	30
8.1	Le renouvellement urbain en France : un glissement sémantique du traitement morphologique à l'intervention sociale.....	30
8.2	Le modèle allemand de la rénovation-bulldozer à la rénovation douce.	31
8.3	Le renouvellement urbain en Grande Bretagne.	32
8.4	Le renouvellement urbain en Italie.....	32
8.5	Le renouvellement urbain aux U.S.A.	33
	CONCLUSION	34
	CHAPITRE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, ENTRE DEMOLITION ET CONSERVATION.	
	INTRODUCTION	35
1	<i>La ville : un balancement permanent entre destruction et conservation.</i>	36
1.1	La conservation.....	36
1.1.1	Le modèle culturalise : une vision nostalgique.	36
1.1.2	La conservation active.....	37
1.2	La démolition.	38
1.2.1	Le modèle progressiste : une vision futuriste.	38
2	<i>Les temporalités de la disparition de l'existant.</i>	38

2.1	L’effacement progressif et lent : un processus cyclique naturel.	38
2.2	L’effacement soudain.	39
2.3	La démolition programmée.	39
2.3.1	La démolition : un processus d’effacement mémoriel ?.....	39
2.3.2	La démolition constructive.	40
3	<i>Renouveau et régénération urbaine</i>	42
4	<i>La préservation de la mémoire des lieux.</i>	43
5	<i>Les tissus anciens, démolir ou conserver ?</i>	45
5.1	Des considérations techniques.	46
5.2	Des considérations fonctionnelles.....	46
5.3	Des considérations qualitatives.	46
6	<i>Rapport éphémère/ pérenne.</i>	47
	CONCLUSION	48
 CHAPITRE III : CONCEVOIR DANS L’EXISTANT : ENJEU D’UNE ALLIANCE DE TRADITION ET DE MODERNITE. 		
	INTRODUCTION	50
1	<i>L’intervention architecturale sur l’existant</i>	50
1.1	La reconstruction pseudo-historique : le mimétisme et le façadisme.	51
1.2	L’affirmation de la modernité face au passé « la tabula rasa ».....	52
1.3	La reconstruction ponctuelle « l’insertion du nouveau ».....	53
1.4	La modernisation modérée.	54
2	<i>A la recherche d’une voie médiane « Réinventer le déjà là »</i>	55
2.1	La transformation créative.....	56
2.2	L’intervention programmatique sur l’existant : La transformation d’usage.....	61
2.3	L’intervention réversible : Temporaire et temporelle.	65
3	<i>L’intervention au-delà de la trace physique.</i>	68

3.1	La restitution par le dessin les archives : mémoire iconographique et écrite.	68
3.2	La restitution symbolique.	68
3.3	La restitution numérique.	69
4	<i>Le durable c'est le transformable.</i>	71
	CONCLUSION	72
	CONCLUSION PARTIE I	74
	PARTIE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ENTRE : MUTILATION ET MUTABILITE DU TISSU COLONIAL ET STRATEGIES D'ACTEURS.	
	INTRODUCTION DE LA PARTIE II	77
	CHAPITRE IV : LE TISSU COLONIAL « UN PATRIMOINE NATIONAL OU UN HERITAGE APATRIDE » ?	
	INTRODUCTION	78
1	<i>L'urbanisme colonial français en Algérie : une histoire de destruction et de création</i>	78
1.1	Le tissu ancien : noyau originel d'une ville.	79
1.2	La présentation du vieux bâti colonial : Entre le Déni et la réinterprétation.	80
1.2.1	Le patrimoine « exogène ».	80
1.2.2	Le patrimoine « métisse » ou patrimoine « partagé ».	81
1.3	L'interprétation et la présentation du vieux bâti colonial chez les habitants et les usagers du centre-ville de Sétif.....	83
1.4	La gestion urbaine des tissus urbains anciens non classés.....	85
1.4.1	La loi n°98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 : relative à la protection du patrimoine culturel.....	86
1.4.2	Décrets exécutifs n° 16-55 du 1 ^{er} février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.....	87
	CONCLUSION	92
	CHAPITRE V : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ENTRE PERMANENCE ET SUBSTITUTION DU TISSU ANCIEN COLONIAL.	
	INTRODUCTION	93
1	<i>Monographie de la ville Sétif.</i>	93

1.1	Situation géographique.....	93
2	<i>Analyse de l'aspect culturel et historique.</i>	94
2.1	Morphogenèse de la ville de Sétif.....	94
2.1.1	Période 1830-1847.....	95
2.1.2	Période 1847-1859.....	97
2.1.3	Période 1860 –1962.....	98
2.2	Époque postcoloniale.....	100
2.2.1	Période 1962 – 1970.....	100
2.2.2	Période 1970-1990.....	100
2.2.3	Période 1990-2004.....	101
3	<i>Analyse urbaine du centre-ville (intra-muros).</i>	101
3.1	L'armature urbaine.	101
3.1.1	La trame de voirie.	102
3.1.2	La trame de bâti.....	103
3.1.3	La trame parcellaire.....	103
3.1.4	La trame verte.....	103
3.1.5	Le rapport bâti - non bâti.	104
3.2	Les typologies des habitations de l'intra- murs.....	105
3.2.1	L'immeuble de rapport.	105
3.2.2	La Hara.	105
3.2.3	L'habitat individuel contemporain.	106
4	<i>La configuration actuelle du centre-ville</i>	107
4.1	Contexte des mutations : Environnement urbain précaire et conjoncture économique ambigüe.	107
4.1.1	La cession des biens de l'Etat.	108
4.1.2	La dégradation du cadre bâti.	109

4.1.3	La libération du marché foncier et immobilier.....	109
4.1.4	Le changement des réformes économique.....	110
4.2	Les mutations fonctionnelles.	110
4.2.1	Reconversion d’usage progressive sans recours à la démolition.....	112
4.2.2	Reconvention d’usages partiels après démolition.....	113
4.2.3	Reconversion d’usage intégrale après démolition.	114
4.3	Les mutations sociales.	117
4.4	Les mutations morphologiques : entre muable et immuable.....	118
4.4.1	La trame urbaine « Les tracés des voies».....	118
4.4.2	Le parcellaire : Le remembrement urbain « de l’unité à l’ensemble ».	119
4.4.3	Le cadre bâti.	120
	CONCLUSION.....	122
	CHAPITRE VI : LA DEMOLITION-RECONSTRUCTION LEGITIMITES ET STRATEGIE D’ACTEURS.	
	INTRODUCTION.....	124
1	<i>Aspect démolition.....</i>	<i>125</i>
1.1	Analyse spatiale des démolitions.	125
1.1.1	Le permis de démolir : d’un outil-sanction à un outil légitimé.	128
1.2	Les légitimités de l’acte de démolir chez les acteurs privés.	130
1.2.1	La dégradation première carte justificative de la démolition.	130
1.2.2	Le cout de la conservation un autre argument qui plaide en faveur de la démolition-reconstruction.	131
1.2.3	La démolition-reconstruction : un enjeu spatial.....	131
1.2.4	La démolition-reconstruction : un enjeu économique.....	132
1.2.5	La démolition est –elle un déni de mémoire ?	132
2	<i>Aspect reconstruction : la réédification contemporaine du vieux bâti colonial.....</i>	<i>132</i>
2.1	Les logiques de marketing urbain.....	133

2.1.1	Les nouvelles formes de substitutions.....	133
2.1.2	Le nouveau style architectural.	134
2.1.3	L'élasticité verticale.....	134
2.1.4	L'introduction des nouveaux matériaux.	135
2.2	Les logiques foncières, les logiques immobilières et commerciales :.....	136
2.2.1	La densification verticale : Construire un maximum sur un minimum.....	136
2.2.2	La densification par remembrement urbain.....	137
2.2.3	La multiplication d'usage.	137
2.3	Les réédifications contemporaines du vieux bâti témoignent-elle d'une compétence d'édifier ?	138
	CONCLUSION.....	145
	CONCLUSION PARTIE II.	147
	PARTIE III : CONTRIBUTION A UNE METHODOLOGIE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN : CAS DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE DE SETIF.	
	INTRODUCTION DE LA PARTIE III.....	149
	CHAPITRE VII : LE PROJET URBAIN : UNE NOUVELLE APPROCHE DE LA VILLE.	
	INTRODUCTION.	150
1	<i>Projet Urbain, essai de définition.....</i>	<i>150</i>
2	<i>Les fondements théoriques du Projet Urbain.....</i>	<i>152</i>
3	<i>Les principes du Projet Urbain.</i>	<i>153</i>
4	<i>Les objectifs du Projet Urbain.....</i>	<i>154</i>
	CONCLUSION.....	154
	CHAPITRE VIII : Eléments de Réflexion sur un Projet Urbain de Renouveau pour le centre-ville historique de Sétif: Un détour des pratiques sectorielles par une approche holistique du Projet Urbain.	
	INTRODUCTION.	156
1	<i>Le diagnostic territorial partagé.....</i>	<i>158</i>

1.1	Diagnostic technique	158
1.2	Diagnostic partagé : Le renouvellement du centre-ville historique de Sétif dans les récits des acteurs interviewés.	159
2	<i>Qualitative des atouts, faiblesses, opportunités et menaces du centre-ville ancien par la méthode de l'AFOM.</i>	164
3	<i>Les enjeux du Projet Urbain de renouvellement pour le centre-ville de Sétif.</i>	166
3.1	Les enjeux historiques.....	166
3.2	Les enjeux sociaux et environnementaux.....	168
3.3	Les enjeux urbains et architecturaux.....	168
4	<i>Les prémisses stratégiques (Les moyens et les outils à mettre en œuvre).</i>	171
4.1	La volonté politique est fondamentale.....	171
4.2	Le renouveau de la politique urbaine pour une approche nouvelle du territoire pour l'efficacité d'une politique d'ensemble.....	172
4.3	Opter pour un POS intelligent « cadre légale d'intervention »:	173
4.4	Renouveler l'action locale collective « La concertation et la coordination des acteurs clé de voûte au projet de renouvellement urbain ».	173
4.4.1	Améliorer la capacité d'action des acteurs.....	175
4.4.2	La synergie entre intérêts publics et privés.....	175
4.5	Le levier financier et l'évaluation financière des projets de renouvellement urbain. .	176
4.6	Le renouveau des pratiques foncières pour une bonne maîtriser le marché foncier. .	176
4.7	Suivi et évaluation continue.....	177
	<i>CONCLUSION.</i>	177
	<i>CONCLUSION PARTIE III.</i>	179
	<i>CONCLUSION GENERALE.</i>	180
	<i>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.</i>	187
	<i>LISTE DES FIGURES.</i>	
	<i>ANNEXES.</i>	
	<i>RESUME.</i>	

REMERCIEMENTS.

Je remercie Dieu le tout puissant pour m'avoir donné la force, la santé et le courage pour réaliser ce modeste travail.

Je tiens, à exprimer ma reconnaissance envers mon encadreur Pr Labii Belkacem, pour m'avoir dirigée, aidée et soutenue afin de mener à bien ce travail de recherche.

Mes remerciements vont également aux membres du jury, pour leur contribution scientifique lors de l'évaluation de ce travail.

Mes remerciements vont enfin aux personnes qui ont contribué, par la mise à ma disposition des informations pour l'élaboration de ce travail et à tous ceux qui m'ont apportée leur soutien et leur aide dans l'accomplissement de cette étude.

I- INTRODUCTION GENERALE.

Le monde change et vieillit ce qui correspond manifestement à évolution inévitable et naturelle que nous aimerions vivre d'une manière positive. Bien sûr, et heureusement, cette transformation est en perpétuelle mutation. Mais la dynamique de cette dernière s'opère à un rythme accéléré et tend à remettre en cause nos capacités scientifiques à nous adapter dans le respect de valeurs humanistes. Parmi les multiples facteurs de transformation du monde, trois s'imposent d'elle-même : la mondialisation, l'urbanisation et la crise climatique.

Les transformations urbanistiques qui s'appliquent ont tendance à faire exprimer notre vision avec une passion démesurée sur l'existence qui nous place devant un véritable dilemme : « faire table rase de ce qui existe ou le préserver ». Mais cette dernière décision ne peut être retenue qu'au prix d'une certaine pénalité qui stéréotype la ville.

Les neurosciences nous instruisent fort bien des mécanismes puissants qui sont en nous et qui s'identifient comme des intuitions bien organisées dans les replis de notre cerveau qui nous rendent « résistant au changement ». Par ailleurs, nos têtes qui sont plutôt bien faites que bien pleines nous rendent, par le biais de notre néocortex, aptes à improviser sans nostalgie une nouvelle symphonie du monde. Plus précisément, nous vivons tous entre attachement et arrachement. D'un côté, attachement aux êtres et aux lieux, aux territoires et aux modes de vie façonnés au cours des siècles. De l'autre, jetés inexorablement dans le mouvement, et portés aussi par l'aspiration moderne à nous arracher à toutes les déterminations. On peut dire que, finalement que ces deux visions qui sont antagonistes au départ ont une incidence commune sur l'univers urbanistique et se place au cœur du **renouvellement urbain**. Ainsi la question de renouvellement des tissus urbains anciens se pose, comme on le ressent, avec beaucoup d'acuité et nous expose encore et encore devant le dilemme : « démolition pour reconstruire du nouveau et conservation pour résister au changement. »

Ainsi et c'est autour de cette contradiction potentielle que sera effectué notre travail de recherche, qui vise en d'autre terme à mettre en perspective deux notions qui sont fréquemment juxtaposées, sans pour autant faire l'objet d'une véritable articulation.

II- PROBLEMATIQUE.

Aujourd'hui, il est inutile d'essayer d'évaluer l'ampleur du phénomène lié au ras de marrée causé par l'avancé vertigineuse du béton, mais d'inventer de nouvelles approches qui obligent les individus à modifier leur rapport avec l'espace. Reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges est devenu incontournable. Le retour à la ville centre, refaire la ville sur la ville sont autant de vocables qui désignent le phénomène du renouvellement urbain qui est aujourd'hui au cœur de la réflexion des urbanistes, car considéré comme une alternative à l'étalement urbain. La ville durable doit évoluer sur elle-même et sa croissance se fera par mutation du tissu urbain.

Actuellement plus de 80% des interventions de construction se font sur l'existant. Nous nous trouvons dans un monde déjà construit, dans une culture où pour créer il faut transformer tout en se posant la question de l'identité et de la mémoire du lieu quand il s'agit d'intervenir sur le tissu ancien.

Toutefois, le renouvellement urbain qui s'opère sur des tissus urbains existants s'affronte souvent au dilemme de la démolition/préservation : d'une part la démolition demeure un acte inévitable quand les extensions urbaines s'imposent par la démographie ou bien les mutations socio-économique dictées par le modernisme, d'autre part la conscience patrimoniale demeure active quand il s'agit de transmettre de la manière la plus fidèle aux générations futures toute l'histoire véhiculée par des tissus urbains anciens appelés à disparaître par la démolition.

Ainsi, les villes se trouvent en présence d'une matière architecturale avec laquelle les professionnels de l'espace doivent nécessairement composer ; et les questions sur les modalités d'insertion des nouvelles opérations dans les tissus existants sont toujours en débat ; Que faut-il détruire et remplacer et que faut-il conserver ?

Ainsi face à ce dilemme de préservation et démolition une plateforme de questions se présente comme suit :

1- Aspect démolition :

-Faut-il démolir faire table rase pour renouveler ? (oui ou non)

-Renouveler, est-ce nécessairement démolir ?

- Comment légitimer aujourd'hui la démolition ?
- Comment donc faire accepter aujourd'hui la démolition comme outil de renouvellement urbain?
- Quelle serait les nouvelles formes et fonctions de substitutions ?
- Quel sera le devenir de l'évolution future de ces tissus reconstitués ?
- Comment faire mémoire après la démolition ?
- Que transmet-on à l'avenir ?

2-Aspect préservation :

- Qu'est-ce qu'on doit conserver ?
- Quels sont les éléments à préserver et quels sont les éléments à valoriser ?
- Pourquoi est-ce qu'on protège ?
- Est que la protection conduit parfois à l'immobilisme ?
- Est-ce au contraire c'est vital ?

3- A la recherche d'une voie médiane :

Face à ce clivage de démolition/ préservation nous nous demandons bien si:

- L'importance des traces du passé doit-elle prédominer sur l'évolution de la ville ? Ou l'inverse l'évolution de la ville doit-elle prédominer sur les traces du passé ?
- Existe-t-il un juste équilibre entre préservation et démolition ? Peuvent-elles cohabiter ?
- Si on doit préserver ou démolir comment se fait alors la sélection et le tri ?

Et pour rendre intéressant l'aspect pratique notre attention s'est portée sur la situation du centre-ville ancien de Sétif. Aujourd'hui, le centre-ville de Sétif berce sous les rythmes des marteaux piqueurs, son cadre bâti ancien subit un recyclage, au prix de démolitions totales. La démolition semble prévaloir sur la préservation des tissus anciens. Cette situation qui aurait atteint son

acmé avec la raréfaction des ressources historiques, ainsi ou nous sommes témoins à la disparition de toutes les traces matérielles. Par conséquent, plusieurs questions se posent et charpentent à la fois notre présente étude, qui sont les suivantes :

- Comment pourrait donc être appréhendé ce processus de renouvellement ? Dans quel contexte s'opèrent ? Sur quelles logiques est-il fondé ? Autrement dit quels ces acteurs responsables de cette nouvelle reproduction dans le centre-ville ancien de Sétif ? Est-ce que le centre-ville de Sétif aujourd'hui, connaît une mutation plutôt subi sans pilotage préalable ou bien planifiée ?

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

A la lumière de ce qui précède la problématique générale s'énonce comme suit:

Entre hégémonie du passé et légitimité du nouveau, quel Projet Urbain de renouvellement des tissus anciens ?

La réponse à cette panoplie de questions nous permet de décortiquer le processus de mutation et connaître ces mécanismes afin de le maîtriser et de l'insérer dans une **stratégie réfléchie** qui assure le développement cohérent et homogène pour tout le centre-ville de Sétif. Pour y arriver nous avons jugé fondamental de nous inspirer des approches adoptées en Europe et qui ont été couronnées avec succès et un aboutissement acceptable.

III- HYPOTHESES DE LA RECHERCHE.

Hypothèse 1.

1° *primo*, on postule que les formes de mutation détectées dans le centre-ville de Sétif, ne sont pas le fait du hasard : elles sont l'expression d'une réadaptation d'un contexte qui éprouve *de vétusté, d'inutilité, de dysfonctionnement, d'inadaptation* pour répondre à une vision globale et des normes spécifiques.

Hypothèse 2.

2° *secundo*, on avance que toutes ces formes de renouvellement de l'environnement urbain et économique du centre-ville est l'œuvre d'action privée et s'inscrivent dans une logique basée sur une culture de rente et de compétition, ce qui a induit à des ruptures aussi bien urbaines qu'architecturale avec beaucoup d'incohérence et d'hétérogénéité. (Un renouvellement urbain ponctuel et spontané)

Hypothèse 3.

3° *tertio*, on avance que ce renouvellement spontané et ponctuel par opportunité façonné par l'acteur privé, échappe pratiquement à tout contrôle des pouvoirs publics. Toutefois nous considérant qu'une opération de renouvellement urbain suppose l'inscription à un projet stratégique et global, les interventions des différents acteurs ne prendront du sens et de la cohérence que si les stratégies des différents acteurs convergent vers une stratégie «réfléchie». La prise en compte coordonnée de ces interventions dépend de la réussite d'une éventuelle stratégie globale concernant ces tissus anciens. Dans ce sens, le recours **au Projet Urbain comme : démarche globale et négociée** pour redonner un sens à ces mutations et chercher à encadrer les interventions futures, nous semble nécessaire.

IV- METHODOLOGIE D'APPROCHE.

La ville est considéré comme un écosystème urbain¹, son équilibre dépend de l'interaction entre ces différents aspects de l'urbain. La reconnaissance de la complexité de la ville rend l'approche pluridisciplinaire incontournable et justifie une démarche de connaissance qui prend pour but spécifique l'étude des interactions entre les structures spatiales, l'histoire, le site, les processus économiques, sociaux et culturels qui contribuent, de manière diversifiées et plurielles, à la production de l'espace et aux conditions de son renouvellement et de ses mutations. L'approche systémique, par une pluralité de points de vue et de dispositifs d'enquête, nous apparaît d'autant plus comme le seul moyen épistémologique permettant de comprendre la complexité des sociétés contemporaines en relation avec la production de l'espace. Ainsi, notre méthodologie s'appuie sur deux parties essentielles :

1- Une approche conceptuelle.

Le premier volet consiste à positionner notre problématique dans l'éventail des réflexions actuelles sur le renouvellement urbain et sur la transformation des espaces existants. De ce fait la conceptualisation consiste en une exploration systématique de la documentation sur l'objet en vue de la construction d'un fond théorique qui pourrais nous assister à comprendre notre terrain et approfondir nos interrogations sur le renouvellement pour mieux appréhender le centre-ville ancien de Sétif. Vue la complexité du thème et l'interaction de plusieurs éléments, le cadre théorique dans lequel s'inscrit notre travail renvoie à des références distinctes. Nous étalons le contenu théorique sur plusieurs notions (renouvellement urbain-démolition-préservation...).

2- Une approche analytique.

2-1 L'analyse de l'espace urbain objectif.

Ce volet explore la réalité de notre terrain d'étude par rapport à nos différentes interrogations. De ce fait, le coté opérationnel de cette recherche consiste en une analyse synchronique et

¹BEREZOWSKA-AZZAG E, *Projet urbain, Guide méthodologique, Connaitre le contexte de développement durable*, éd, Sunergie, Alger, 2011.

diachronique du fait urbain du centre-ville colonial de Sétif, tant dans les manifestations antérieures qu'actuelles. Il est question dans ce travail, de décoder les logiques historiques, géographique, fonctionnelles et spatiales et la mise en évidence de la relation entre la réflexion et la réalité. Pour ce faire, nous aborderons notre objet par plusieurs dimensions :

2-1-1-La morphologie historique.

Mario Gandelsonas² explicite par ses interventions urbaines que « l'analyse est projet par révélation des logiques cachées d'un territoire ». La ville est un corpus complexe à appréhender, ville palimpseste, composite d'accumulation de strates, de sédimentation, de stratification horizontale et verticale, de démolition ou reconstruction, ne peuvent être comprises qu'à travers des recherches portant sur leur genèse et leur évolution. Suivant cette logique la mise en corrélation des différents plans des différentes époques de construction de la ville a nécessité, la combinaison de plusieurs sources : La documentation graphique d'analyse et les fiches d'analyses : Les plans de l'évolution historique de la ville de Sétif, documents de planification, des anciennes photos de la ville. Comprendre et décoder la logique qui préside à la fabrication des tissus anciens est le socle sur lequel asseoir l'action à mener.

2-1-2- La morphologie urbaine.

Une cartographie du cadre urbain présentant les principaux éléments de la morphologie urbaine : les espaces bâtis et non bâtis, relief, les grands tracés, les édifices monumentaux, les espaces publics, les jardins ainsi que la structure urbaine faisant apparaître le réseau viaire, les différents tracés de voies, les découpages parcellaires ainsi que les formes urbaines continues ou discontinues. Ensuite nous allons procéder à l'examen de ces transformations morphologique du tissu urbain, et chercher les logiques de leur émergence à travers leurs traductions formelles et structurelles, mais aussi les types de rapports qu'elles développent avec leur contexte, d'autre part. L'objectif de cette approche est la connaissance de la forme

² GANDELSONOS Mario, *La ville américaine : l'analyse comme projet*, p. 24

urbaine et de sa production. La connaissance du champ de bataille est indispensable au stratège militaire, car c'est la forme urbaine est la seule donnée non aléatoire.

2-1-3- la morphologie fonctionnelle.

Permettra d'expliquer les contraintes, évalue la pertinence des formes et leur efficacité du point de vue des activités et des flux³». Les cartes de localisation et de répartitions des activités permettant d'analyser la mutation des fonctions urbaines dans le centre-ville de Sétif à travers les typologies des nouvelles activités tertiaires et commerciales et de déterminer les facteurs de localisations des nouvelles mutations fonctionnelles.

2-2- Des analyses de l'espace urbain subjectif.

En aval du diagnostic technique, nous allons, par la suite mené un travail de terrain qui va consister en une série d'enquêtes et d'entretiens semi directifs, menés de maîtres d'ouvrage ayant sollicité les autorisations administratives pour reproduire l'espace urbain (la destruction/reconstruction). Cette analyse sémantique est aussi nécessaire de prendre en compte aussi les lectures des habitants et des usagers de l'espace urbain. Cela va nous permettre de définir les types de rapports que les habitants développent avec leur contexte : par rapport aux formes urbaines et architecturales héritées de la période coloniale et voir comment les gens s'identifient à cette architecture et aux nouvelles formes contemporaines de substitution érigées sur les tissus existants d'autre part.

Une grande partie des idées exprimées à propos de notre recherche proviennent d'observations directes, de notre propre vécu et d'expérience sur terrain. A la fin, l'analyse des mutations morphologiques et fonctionnelle, nous permet de décoder les logiques d'acteurs urbains dans la production des formes urbaines et tertiaires dans le centre-ville de Sétif. A l'issue du diagnostic territorial partagé ils seront définis les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces qu'offre le centre-ville ancien de Sétif ce qui permettra de mettre en exergue les enjeux à enlever et les objectifs à atteindre en faveur de sa remise à niveau.

³ HASSOUN Karam, 2009

**PARTIE I : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LE DEFI DE REFAIRE
AVEC L'EXISTANT.**

CADRE THEORIQUE

INTRODUCTION DE LA PARTIE I

Les villes, présentes depuis les débuts des civilisations, n'ont cessé de se développer et de concentrer une part croissante de la population et de l'activité économique. Mais en même temps que la ville se développait quantitativement, elle opérait des changements dans sa forme et dans ses fonctions. Ce dynamisme se mesure non seulement à son rayonnement politique, économique, culturel, mais aussi à son aptitude à organiser l'espace occupé pour l'adapter à l'évolution de ses besoins : croissance démographique, développement économique, culturel, ...etc. Alors, pour satisfaire leurs besoins, les villes se sont développées à la fois par extension urbaine et par sédimentations successives de secteurs qui avaient déjà été utilisés précédemment.

Toutefois « refaire la ville sur la ville », est aujourd'hui devenue un antonyme de l'étalement urbain, renforcé par sa rencontre avec les principes du développement durable alimentant un positionnement en faveur de la ville compacte. Cette posture, favorise le renouvellement plutôt que l'extension, est admise et intégrée dans les stratégies d'urbanisation des agglomérations. Cela peut être une évidence, au regard des objectifs de faire une ville durable. Pourtant, produire la ville en travaillant sur le tissu existant plutôt qu'en investissant de nouveaux terrains, et en faisant évoluer ce tissu par voie de mutations foncières, soulève plusieurs enjeux et problématiques. C'est de cette tendance contemporaine de l'aménagement de la ville par le renouvellement dont nous essayerons, à travers cette partie, de donner des caractéristiques générales sur « le renouvellement urbain », d'en poser une ou des définitions claires et simples, pour démontrer la diversité des approches et la validité du concept par l'analyse de quelques expériences de renouvellement urbain.

**CHAPITRE I : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE REALITE
ANCIENNE, UNE PREOCCUPATION NOUVELLE.**

INTRODUCTION

Le renouvellement urbain s'envisage alors comme une façon de repenser l'extension urbaine et de poursuivre un mode de développement urbain plus durable. Faire la ville sur la ville, c'est introduire de la mutation et de la substitution afin de savoir continuer à sédimer la ville. C'est donc une manière de promouvoir une gestion économe de l'espace, et encourager les collectivités à maîtriser l'urbanisation sur leur territoire. Que signifie le concept de "ville sur la ville" à l'heure de la ville éclatée et hétérogène? Comment cette ville qui doit arrêter de s'étendre peut-elle retrouver un moyen de se développer sur elle-même ?

Dans cette optique, le présent chapitre vise à cerner la notion de renouvellement urbain, ses stratégies et ses conséquences sur le développement d'un territoire en générale et les tissus anciens en particulier, en s'appuyant sur l'étude de quelques expériences étrangères.

1 Le renouvellement urbain une pratique séculaire des villes stratifiées.

1.1 Le renouvellement urbain morphologique une pratique séculaire.

La refonte de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » du temps qui s'inscrit depuis toujours dans la constitution de la ville. Elle s'inscrit donc dans les notions d'inachèvement, de processus de transformation permanente. François-Xavier Roussel rappelle que « *la ville est en mouvement, qu'elle se fait et se défait, qu'elle est le fruit de métamorphoses. En fait, la ville se renouvelle constamment, régulièrement et il suffirait de travailler sur et pour la ville pour œuvrer en terme de renouvellement urbain*² »

Les villes antiques comme Bagdad ou Athènes ont considérablement renouvelé, au cours de leurs millénaires d'existence, leur tissu urbain. Plus les villes sont anciennes plus cette activité aura été importante. L'importance des réaménagements d'une cité est à l'aune de son histoire, de la diversité des strates différentes de peuplement qu'elle a connu, chaque groupe ayant des économies et des organisations sociales différentes.

Cette vision rétrospective portée sur le mode de renouvellement des villes anciennes, nous laisse déduire que la reconstruction des villes sur eux-mêmes est un processus séculaire, une réponse « naturelle » au déficit de terrains. Pour ainsi dire que les centres anciens sont issus de cette sédimentation urbaine et architecturale. Comme le laisse entendre Jean-Philippe Vassal : « *J'aime les villages en Italie qui se sont construits les uns sur les autres avec beaucoup d'inventivité, où la ville romaine s'est construite sur la ville étrusque et la ville médiévale sur la ville romaine*⁴. »

Cette activité de renouvellement urbain, ancienne et d'intensité variable, a également connu des modalités différentes de mise en œuvre au cours du temps. La géographie particulière des villes est aussi un facteur de transformation. La forme des villes peut favoriser le renouvellement urbain : « *quand l'étendue est limitée, on a tendance à construire en hauteur, pour loger le maximum de gens ou d'affaires sur le minimum de place. Dans les villes fortifiées, il fallait se serrer à l'intérieur des remparts, et ceci explique l'étroitesse des rues et le rapprochement des maisons dans les vieux quartiers historiques*⁵. » Les villes fermées, entourées d'une lourde ceinture de murs et de fossé, emprisonnées dans leur corset d'acier et de pierre, n'ont pour seul espace d'extension à faible coût que leur propre tissu ; elles se sont donc plus intensément renouvelées que les villes ouvertes⁶.

1.2 La ville en perpétuel transformation.

La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte. Evoquer la ville renouvelée, parler de renouvellement urbain peut donc sembler une forme de

4 MARTIN Josep-Maria, LACATON & VASSAL, *FRAC Nord-Pas de Calais*, Dunkerque, janvier 2012, p 64

5 BEAUJEU-GARNIER Jacqueline, *Géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, 1995, p 71.

6 L'histoire particulière de chaque ville vient parfois perturber le déterminisme morphologique du renouvellement urbain : ainsi les villes détruites totalement ou partiellement, car exposées aux conflits (villes frontalières et capitales) ou tout simplement victimes d'aléas (tremblements de terre - Lisbonne, Bâle (1356) -, éruptions, raz de marée, ...) ont été souvent encore plus fondamentalement renouvelées.

«lapalissade». Mais si le renouvellement urbain évoque avant tout l'évolution de la ville sur elle-même, c'est un phénomène permanent, nécessaire à la ville pour se moderniser⁷.

L'heure est à la mutation permanente: plus rien ne dure, plus rien ne vieillit. La ville est devenue cet objet incertain, cette substance sans cesse en recomposition qui peut décliner, voire disparaître. *Mais peut-on encore parler de ville?* Les métamorphoses urbaines associées au phénomène de mondialisation et l'explosion des systèmes de réseaux et d'échanges font de notre époque une ère des changements d'échelle. *Les notions de ville et de métropole auraient disparu pour laisser place à la "Global City" De Saskia Sassen qui prolifère à vitesse "grand V" sur l'ensemble du globe terrestre ?*

1.3 La ville comme palimpseste.

Palimpseste⁸, ce vocable signifie en grec ancien, "gratté de nouveau", et le mot désigne un manuscrit écrit sur un parchemin préalablement utilisé, et dont on a fait disparaître les inscriptions pour y écrire de nouveau.

Par extension à la cité, on désigne par palimpseste la métamorphose quasi-permanente de l'urbain qui se construit par destruction et reconstruction successive, tout en gardant l'historique des traces anciennes. Ainsi le territoire est surchargé de traces et de lectures passées ressemble plutôt à un palimpseste. La notion de la ville palimpseste a été citée par l'écrivain et essayiste Olivier Mongin dans son ouvrage: "*La Condition urbaine. La ville à l'heure de la mondialisation*". Ce travail de réécriture du présent sur le passé permet de mettre en relation les différentes époques en évoquant le passé de l'existant et son futur. Le territoire se construit, se détruit, se reconstruit et des traces palpables de l'ancien demeurent sur la nouvelle trame urbaine.

La ville palimpseste a dû se séparer d'une partie de ses constructions pour en accueillir de nouvelles. Par essence, ces nouvelles constructions ont remplacé d'anciennes dont le caractère

7 IAURIF, Institut d'Architecture et d'urbanisme de la région Ile de France, 2004.

8 PERIANEZ Manuel, "*l'habitat évolutif: du mythe aux réalités*", "chapitre 6 : Conclusion: du mythe aux réalités" 1993-2013.

patrimonial n'était pas utile (remarquable). Dans ces conditions la nouvelle construction devrait en tant que possible garantir son existence patrimoniale reconnaissable dans les siècles à venir, et sera épargnée des prochaines destructions comme celles opérées sur la ville palimpseste. Cependant en suivant ce schème, *c'est-à-dire chercher la pérennité à tout prix par une collection de constructions remarquables, ne risquons-nous pas de figer la ville ?*

1.4 Le renouvellement urbain un processus d'évolution biologique.

Comme il est évident de ce qui précède, le renouvellement urbain morphologique a toujours existé. On observe sans difficulté que toute ville possède de nombreuses ressources autrefois vivantes, maintenant inexploitées ou délaissées et qui ne demandent qu'à se transformer. Tout comme nos organismes renouvellent régulièrement leurs cellules pour continuer à vivre, les villes ont aussi renouvelé leur contenu depuis leur création, pour se succéder à elles-mêmes tout en modifiant leur aspect général et leurs extensions. C'est un véritable processus biologique d'évolution et par conséquent l'ancien et le nouveau se mélangent pour former une nouvelle unité⁹. Toute ville est ainsi touchée par le phénomène du renouvellement urbain, même si ce processus a connu des intensités variables dans le temps et selon les contextes locaux ou contemporains qui l'ont favorisé ou au contraire réfréné.

1.5 La ville polychronique.

Dans une même optique mais selon une vision différente, la ville elle-même est un processus dérivé du temps, ouverte à la fois sur le passé et sur l'avenir. La ville se renouvelle en permanence, ces temporalités sont à la fois celles de leurs formes et de leurs fonctions dans une

⁹ BARDIA Jordi, "*transformation versus conservation*" ; conférence du 4 février 2015, cité de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre de l'exposition " un bâtiment, combien de vies? La transformation comme acte de création"

réalité physique, ainsi que celles des pratiques des citoyens. La temporalité de transition définie par ses processus et usages qui participent au renouvellement urbain.

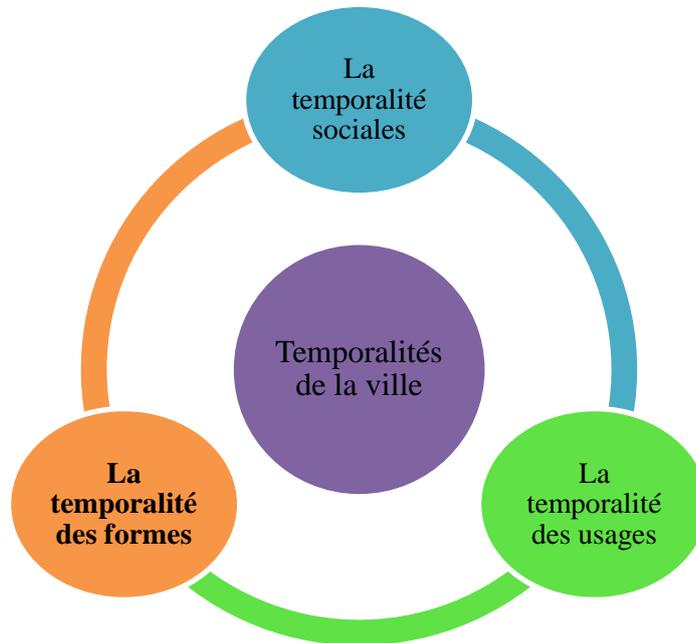


Figure 1 Temporalités de la ville (source auteur)

La ville est polychronique¹⁰ : présente multiples rythmes qui cohabitent, s'entremêlent et interagissent entre eux et au même temps. La ville ne fonctionne pas selon un schéma linéaire par lequel un effet entraîne une cause, mais passé, présent et futur sont interconnectés. La ville qui se régénère, non pas de manière classique et strictement linéaire selon le modèle de la planification urbaine, mais comme un réel organisme vivant qui s'adapte à ses contextes et sa morphogenèse mouvante. L'évolution de la ville est donc plutôt sous la forme d'une spirale, en constante transformation, avec des débuts et des fins de cycles qui ne se croisent jamais.

Pour Jean Chesneaux¹¹, une distinction d'une autre nature mais qui peut se raccorder à ce principe de permanence et de substitution révèle l'ambiguïté même des logiques urbaines : il existe deux lignées urbaines, celle d'une ville mémorielle et celle d'une ville-artefact. A la

¹⁰ LEFEBVRE Henri, *Critique de la vie quotidienne, III. De la modernité au modernisme (Pour une métaphilosophie du quotidien)*, Paris, L'Arche, 1981.

¹¹ CHESNEAUX Jean. Mémoire urbaine et projet urbain. In : Paquot, Thierry (dir.), *Le quotidien urbain : essais sur les temps des villes*. Paris : Éd. la Découverte/Institut des villes, 2001, pp. 107 -127.

différence de la considération du palimpseste urbain, c'est-à-dire une considération stratigraphique de la ville, Jean Chesneaux met plutôt en avant la simultanéité de ces deux logiques à l'œuvre dans la ville. C'est rappeler finalement que la ville est un processus à la fois ouvert sur le passé et sur le futur. Son présent, symbolisant une temporalité vivante, sert de charnière importante entre les deux autres dimensions temporelles. Le présent, considéré ainsi, se rapproche de l'instant, et assure une certaine fluidité dans le temps, en jouant le rôle de lien entre passé et futur. En effet, la ville est un *être-dans-le-temps*¹²: elle est faite de cette tension permanente entre la fonction mémorielle et la fonction projective (dans laquelle s'inscrit pleinement le projet). Ces deux lignées urbaines sont cependant nécessaires l'une à l'autre.

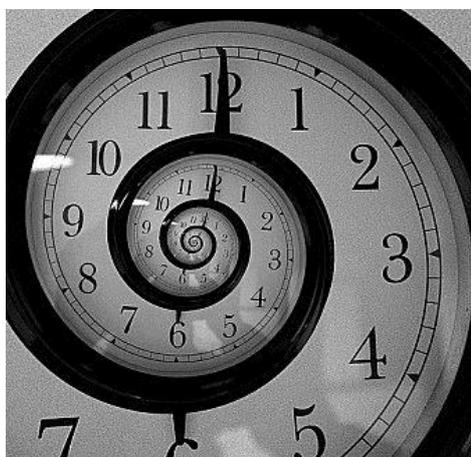


Figure 2 Représentation de mouvement cyclique de l'évolution de la ville
(source : auteur)

Les villes sont les récits de l'histoire et il paraît invraisemblable de se projeter dans l'étude des phénomènes urbains sans se poser la question du temps. Mais comment pourrait-on qualifier la forme urbaine contemporaine? Comment appréhender la ville d'aujourd'hui ?

1.6 La ville et « l'esthétique de l'inachevé ».

C'est un phénomène artistique dont Michel-Ange (1475–1564) est le maître incontesté : le *non finito*¹³ signifie l'inachèvement voulu est non seulement pratiqué, mais élevé au rang d'un style

¹² CHESNEAUX Jean, *Mémoire urbaine et projet urbain*, In : Paquot, Thierry (dir.), *Le quotidien urbain : essais sur les temps des villes*. Paris : Éd. la Découverte/Institut des villes, 2001, pp. 107 -127.

¹³ SCHAUDER Silke, *Figures de l'inachèvement : Michel-Ange et Camille Claudel*, 2008, Éd : L'Esprit du temps, P : 173.

des plus subtils. Ce terme italien traduit littéralement par « non terminé » et pouvant être traduit dans un contexte artistique par « esthétique de l'inachevé », désigne des sculptures inachevées par l'artiste, volontairement ou non, ainsi le *nonfinito*, devient un style particulier auquel on reconnaît précisément des « qualités » d'inachèvement et moyen d'expression.

De nos jours, l'on constate un intérêt croissant pour l'étude de la genèse de l'œuvre artistique qui privilégie l'analyse du processus créatif au détriment du produit fini. Cette esthétique de l'« inachevée » a non seulement son écho dans les champs artistiques mais aussi dans toutes les réflexions autour des mathématiques contemporaines sur les indéterminations, les fractales, le chaos, sur les théories des catastrophes. Il s'y rajoute le champ des mutations urbaines, la ville cette espèce d'incomplétude, de transformations infinies, diffus, sans limites, insaisissable, un challenge pour l'identification des permanences et non pas de la fin de la ville. On peut ainsi dire que la ville se présente comme une « œuvre ouverte ».

C'est dans cette tradition que s'inscrit la pratique architecturale de Lacaton & Vassal. Pour eux : « *l'architecture n'est pas un objet achevé, mais un état provisoire. Les bâtiments qu'ils réalisent s'ajoutent à quelque chose qui existait là avant, et il est à prévoir qu'ils finiront eux-mêmes par être absorbés par quelque chose d'autre.* »¹⁴ Pour paraphraser Le bâti existant étant depuis toujours sujet de transformation architecturale, même après leur complétion, ce caractère mutable nous renvoi à l'idée que le bâti est quelque chose de non fini.

Ainsi d'après ces experts, l'ouvrage doit rester ouvert, "*non-fini*" et laisser un vide pour que l'utilisateur ait la place d'y entrer pour s'en servir, l'enrichir sans jamais le remplir totalement, et le transformer dans le temps en tant que de besoin. En d'autre terme notre perception d'une œuvre architecturale n'est jamais identique à celle d'une autre personne vivant une autre époque et qui se sent investi d'une mission l'obligeant à donner une transformation de l'édifice calquée sur la réalité de cette époque. Beaucoup d'architectes n'ont toutefois pas non plus accepté l'idée de concevoir des bâtiments appelés à être complétés ou modifiés par d'autres. L'évolution d'une œuvre dans le temps remet-elle en question le statut d'auteur ? Peut-on laisser d'autres artistes continuer une création ?

¹⁴ ILKA, ANDREAS Ruby, *Lacaton & Vassal ou l'abîme du jugement*, Éditions HUYX, Paris, 2009, p.18

Or, comme Philippe Robert le dit : transformer c'est continuer le travail¹⁵. Selon les propos de Marcel Proust : « ce qui est fini est mort, achevée ». Il s'agit donc de concevoir la ville comme une œuvre ouverte, le dotant d'un large éventail de possibilités interprétatives¹⁶. Toutefois une question surgit ici en filigrane : existe-t-il des œuvres que l'on puisse dire parfaitement achevées ?

Selon Antoine Grumbach¹⁷ militant actif depuis longue date du mot d'ordre " faire la ville sur la ville" : « *Et parler de la ville sur la ville nous conduit à reconnaître que cette utopie concrète faire en sorte que la ville soit métaphore de l'inachèvement perpétuel peut être un véritable outil opératoire* ». Dans une optique assez similaire, l'architecte Jana Revedin partage dans son texte : « *la ville radicante une morphologie en œuvre ouverte pour la ville durable* » son approche théorique d'architecture Radicante qui emprunte à la botanique le terme « radicaire », un terme qu'on l'attribue aux plantes radicales qui sont morphologiquement inachevées. Elles sont extrêmement robustes, autorégénératives et habituées à partager et décider collectivement.

François Chaslin, dans son texte « *Travail dans l'inachevé* » décrit la démarche d'Antoine Grumbach, qui parle plus de vingt ans déjà de la mémoire et de la nécessité de faire la ville sur la ville : « *Tresser physiquement ses architectures et surtout de vouloir faire de la ville un entrelacs d'espaces et de temporalités.* » De nombreuses interprétations découlent en effet de cet aspect : Il s'agit à la fois de réfléchir à l'inachevé comme médium qui permet de jeter des passerelles entre le passé le présent et le futur. Tout se passe comme si l'inachèvement ou l'incomplétude de l'œuvre favorisait à la fois un plus large dynamisme de sa réalité esthétique « *l'invention paraissant contenir encore une marge d'incertitude, et un plus vaste clavier des lectures possibles*¹⁸ » car de nos jours, tout se déplace, tout se re-contextualise. Il serait contradictoire d'imaginer un projet terminé sur un lieu du mouvement et de la transformation permanente.

15 ROBERT Philippe, conférence du 16 mars 2015, « *transformer c'est expérimenter* », cité de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre de l'exposition « *Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création* ».

16 ANSELLEM Guy, Collectif « *Un bâtiment combien de vies ? La transformation comme acte de création* », catalogue de l'exposition, p 9.

17 GRUMBACH Antoine, « *La ville sur la ville* », *Projet Urbain*, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. N° 15, décembre 1998, p 4.

18 GUY Robert, conférence du 16 mars 2015, « *transformer c'est expérimenter* », cité de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre de l'exposition « *Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création* ».



Figure 3 L'œuvre inachevée représentée plastiquement par le chantier sans fin de la Sagrada Família de Barcelone.

Source : <https://www.barcelona-tourist-guide.com/fr/gaudi/sagrada-familia.html>

2 Le renouvellement urbain : une réponse intégrale à la décadence des tissus urbains anciens.

Témoins d'une époque révolue, les tissus anciens par leur état de délabrement général empêchent souvent le développement harmonieux des quartiers environnants. Etant donné qu'avec le temps certains morceaux de la ville se dégradent et atteignent un état de délabrement qui impose à la ville un cycle de reconstruction, un processus séculaire qui a existé depuis toujours, comme le confirme en quelque sorte la vision de Lewis & Mumford, Mac Kenzie, et F Godard.

Soit en terme plus pertinent si l'on tente d'établir une ressemblance entre le cycle de la vie de la ville et le cours de l'existence humaine ce processus apparaît alors comme un entrecouplement de périodes de mort précédant une renaissance, du berceau à la tombe, déployé en différentes phases. Ce qui se traduit et dans un ordre chronologique par les étapes suivantes : l'édification, la construction, la réalisation, dégradation, l'altération, et enfin la destruction. En d'autres termes on peut affirmer que la décadence urbaine citée plus haut s'apparente à un phénomène normal, faisant partie d'un cycle naturel de vie de la ville et non comme une calamité plus au moins récente, propre à notre temps .

Ces espaces délabrés ont pour dénominateur commun d'être des espaces en mutation liés au renouvellement urbain. La ville produit, consomme l'espace puis abandonne l'inutile,

l'obsolète à l'image de la société. Ces espaces sont des restes et des souvenirs d'un autre temps et d'un autre usage qui par leur image négative parasitent la vision utopique de la ville parfaite et maîtrisée. Le temps marque les tissus anciens. L'analyse du niveau de dégradation peut déterminer la vitesse à laquelle est affecté le bâti. Le climat, facteur naturel, rentre également en compte : la pluie, le soleil, le vent abîment les édifices et accélèrent leur dégradation.

2.1 Le phénomène d'entropie.

Pour l'ensemble du monde vivant, la disparition est une donnée inéluctable. Alors qu'en est-il du monde inanimé ? Et, plus particulièrement, des éléments constitutifs de l'environnement bâti, des villes, des paysages et des territoires construits par l'homme ? Est-ce que les êtres vivants comme le bâti ont un temps de vie et s'éteignent à un moment ou un autre ? Leur disparition est-elle également inéluctable, également dramatique ?

Le vieillissement des matériaux en général et poreux en particulier est un phénomène complexe qui trouve son origine dans des transformations physico-chimiques à l'échelle de la microstructure qu'on appelle le phénomène d'entropie.

Très schématiquement, l'entropie est un phénomène se caractérise par l'état d'un système qui tend vers un état chaotique ou d'indifférenciation, cet état étant synonyme d'immobilité et de potentialité zéro¹⁹, c'est-à-dire sans la moindre ou mouvement synonyme de l'absence de vie. L'entropie est le vrai adversaire de l'a réutilisation (le recyclage). Ce principe de thermodynamique énonce que l'énergie de tout système se dégrade, se disperse peu à peu, inévitablement. Cela signifie que chaque élément tend à la ruine et disparaîtra inévitablement un jour, quand les atomes de la dernière molécule seront dispersés.

19 BALTHAZAR Mickaël, L'ENTROPIE, C'EST LA MORT ! « L'énergie est Esprit. » Entéallité : Partie de la Création se trouvant entre la Spiritualité et la Matière, <http://www.appeldeshauteurs.net/enseignement/entropie.html>

Partant d'une considération simple qui consiste à affirmer qu'une organisation vivante quelconque signifie une masse biologique pilotée par de l'esprit. Il est alors tout à fait intuitif de dire que la disparition de ce dernier induit inévitablement l'état de délabrement. Ceci est également présent dans l'histoire des civilisations humaines où chacune d'entre elles a atteint une apogée qui a précédé un déclin (ou entropie). Par conséquent il est alors logique de dire que sans énergie renouvelable la situation d'entropie est inévitable ce qui est évidemment valable dans le cas de l'évolution d'une ville.

2.2 Le seuil de croissance urbaine.

Cela revient à se demander ce qui détermine l'arrêt de la croissance urbaine. Cette notion de croissance porte grandement à débat. Par exemple Malgouyres P. ne voit pas le bâti comme organe vivant. Il rappelle que la seule certitude que nous avons est que chaque chose est vouée à disparaître: "*Je suis contre le modèle de la croissance, déontologiquement. C'est un faux modèle. (...) Toute chose doit disparaître, irrévocablement et cela est encore beaucoup plus sûr qu'elle ne doive se développer.*" En effet, la croissance, loin d'être finie, possède ses propres limites : épuisement des ressources naturelles, des matériaux, des sources d'énergie, épuisement de l'espace habitable disponible.

A la lumière de ce qui précède, nous acceptons le fait que y'a des réelles limites à la croissance. Ainsi le temps de la croissance deviendrait également le temps qui entraîne les choses vers le néant. Dans cette boulimie du changement, l'architecture ne tendrait plus à l'éternité mais un présent continuellement en renouvellement.

2.3 La dimension éphémère du bâti.

« Une trace ineffaçable n'est pas une trace. » G. Derrida

Au vu de la vitesse des transformations, il est clair que la notion de la forme urbaine n'est plus conçue comme une donnée constante; comme une trace immuable et perçue immuablement. Ceci a fait l'objet d'un travail mené par Françoise Choay en 1992, dans son ouvrage intitulé « *L'allégorie du patrimoine* », soulignant l'inévitable inscription du cadre bâti dans un « *Cycle*

universel de création/destruction²⁰ ». Ce qui nous incite alors à penser aussi notre dimension éphémère, si bien décrite par Diderot : «*Les idées que les ruines réveillent en moi sont grandes. Tout s'anéantit, tout périt, tout passe. Il n'y a que le monde qui reste. Il n'y a que le temps qui dure. Qu'il est vieux ce monde ! Je marche entre deux éternités. De quelque part que je jette les yeux ; les objets qui m'entourent, m'annoncent une fin, et me résignent à celle qui m'attend²¹*». Ainsi on ne peut pas sacraliser un bâti car tout est éphémère.

3 Le renouvellement urbain un accompagnement pour anticiper la décadence.

Nous avons vu dans ce qui précède que la décadence urbaine est un phénomène naturel, à cet égard, plusieurs questions s'imposent à notre réflexion : Que faire de ces villes qui disparaissent ? Les laisser mourir ? Les préserver ? Les redévelopper ? Peut-on anticiper la décadence ? A cet égard, le défi est de vraiment faire avec l'existant.

Renouvellement une notion en « re » qui sont souvent mobilisées comme une réponse pour contrer des processus en « dé » (démembrement, déqualification...). Réparation, remédiation, régénération vont ainsi dans le même sens qui, un processus très complexe si l'on compare à l'édification de : nouveaux quartiers ex nihilo (repartir de la feuille blanche) et le faire réclame sûrement des transformations à la fois dans les modalités de construire, dans les filières de la production spatiale et dans les manières d'impliquer des acteurs ressources du territoire. Dans le cadre d'une étude sur le phénomène de la décadence urbaine, le renouvellement urbain semble une des réponses pour la réhabilitation urbaine de tissus anciens en voie de dégradation.

20 CHOAY Françoise, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, 1992, p.181.

21 Diderot, « Salon de 1767 », Œuvres complètes de Diderot, Salons d'expositions de 1765 à 1767, Tome quatrième, 1ère partie, Paris, Chez A.Belin, 1818, p.355.

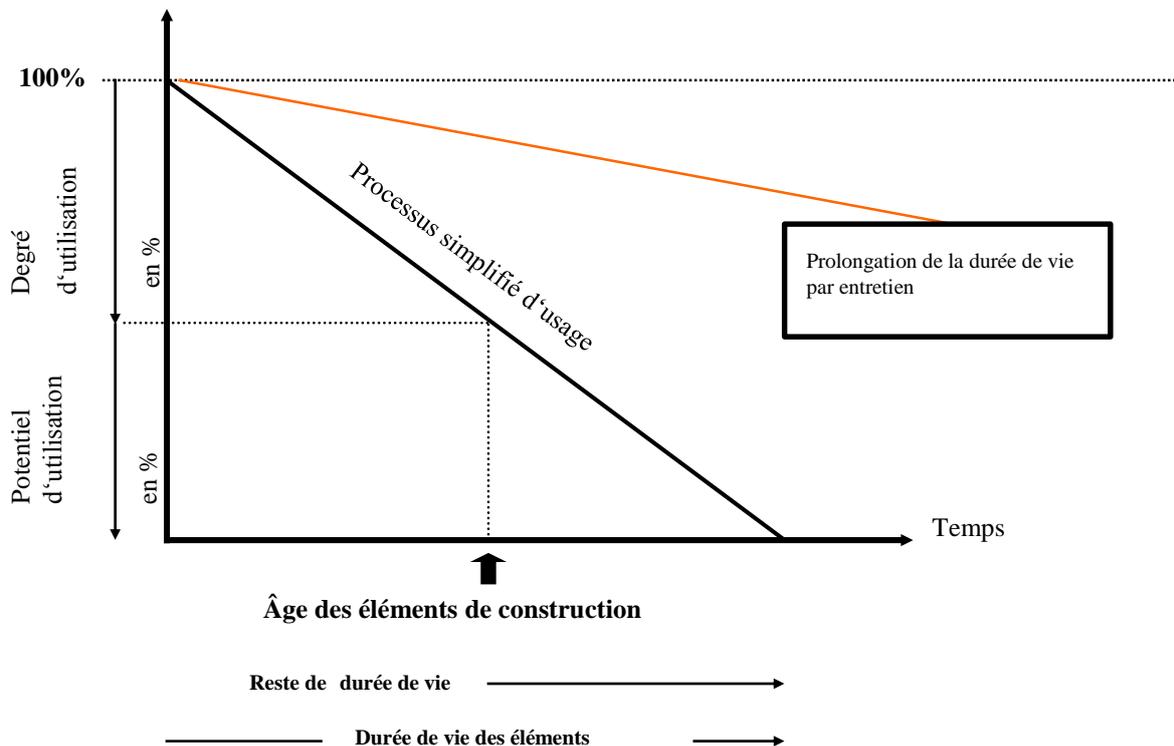


Figure 4 : Exemple de Calcul du reste de durée de vie des éléments de constructions

4 Le renouvellement de l'existant: une réadaptation du contexte aux nouvelles données.

La contradiction est simple: tout est de plus en plus rapide et plus mobile dans nos villes, alors que le tissu ancien ne l'est pas pour l'instant. Ainsi, nos sociétés s'inscrivent dans la dimension temporelle.

Décidément, réhabiliter, restaurer, requalifier, réaménager, tous ces «Re» nous tirent en arrière vers l'image d'une ville un peu historique, peut-être un peu mythique. N'est-ce pas le signe d'une difficulté à se projeter dans l'avenir ? Faisons en sorte que le «renouvellement urbain» ne tombe pas dans ce piège. Pour remédier à cette désynchronisation entre l'évolution rapide de nos villes par rapport à son tissu ancien, le renouvellement urbain vise de réinvestir tout morceau de ville, un quartier, une friche jugé obsolète ou en anachronisme avec les nouvelles données pour le remodeler et le réadapter aux besoins des habitants et aux nouvelles exigences

environnementales. C'est un enjeu majeur pour l'avenir de nos territoires qui va nécessiter la mobilisation de compétences professionnelles et de moyens financiers conséquents.²²

Le renouvellement urbain vise non seulement d'améliorer le fonctionnement des quartiers en crises mais aussi de favoriser leur insertion dans la ville à travers un ensemble des interventions mises en œuvre.

4.1 Le renouvellement urbain et le recyclage.

Confrontée à la terrible réalité de l'étalement urbain, grand consommateur d'espaces naturels, la ville du XXI^e siècle est à la recherche de nouveaux modèles plus compacts. Dès lors, tout est affaire de **reconquête, de réappropriation, de réutilisation, de recyclage.**

Le premier des critères environnementaux, c'est de ne pas mettre à la poubelle, de ne pas jeter l'emballage. Si on parle de « ville durable », on pense matériaux et économies d'énergie mais quand un bâtiment est démoli, cela entraîne des tonnes de gravas et beaucoup de ressources et d'énergies utilisées. De réfléchir à comment on transforme les bâtiments est une contribution au débat sur la ville durable en faisant le pari que l'on ne démolira plus demain comme hier.

Actuellement, le recyclage architectural et la réutilisation des bâtiments existants jouent un rôle important dans la concrétisation du désir de délivrer une architecture qui répond aux exigences du développement durable.

Envisager l'amélioration de l'existant au lieu d'ériger de nouveaux bâtiments ex-nihilo, présente sans aucun doute plusieurs avantages, notamment économiques. En plus des avantages économiques qu'offre cette pratique, elle encourage aussi la préservation de l'existant. Le recyclage, outil créateur et ré-utilisateur de matières premières permet au designer de donner à l'existant un rôle de levier. Pour mieux étayer cette affirmation, nous avons jugé intéressant d'évoquer le point de vue d'Alain BOURDAIN qui estime que : « *Faire du recyclage, n'est pas une nécessité pour cause de pénurie ou de limitation des moyens, ce qu'il a été dans le passé,*

²² Carrère In AUDAP, 2012, p.13

*mais c'est une démarche systématique qui ouvre la voie à toutes sortes d'innovations contribuant à la production de nouveaux contextes urbains.»*²³

Sur le plan spatial, la notion de « développement durable » renvoie à la nécessité de recycler les espaces bâtis : il faut « *reconstruire la ville sur la ville.*»²⁴ Face aux crises environnementales et énergétiques, l'architecture a de grandes responsabilités et c'est dans la pratique de la réutilisation qu'une réponse économique existe. Cette pratique vient s'ajouter à celle de la préservation de la valeur patrimoniale dans un souci de continuité urbaine.

L'intérêt écologique dans cette démarche encourage le recyclage à travers la réutilisation adaptative des bâtiments existants et permet de bénéficier d'un nouveau cycle d'utilisation des constructions en s'adaptant aux conditions contemporaines. Dans ce cas précis, il faudrait imaginer les villes comme étant des organismes vivants : elles naissent, elles grandissent et parfois meurent. Elles peuvent donner l'impression de se développer au rythme des battements d'un cœur... Et beaucoup d'images de ce type peuvent être données ce qui revient à évoquer deux phénomènes ancestraux : leur rétrécissement et leur développement, ce qui constitue un véritable recyclage urbain des villes en perpétuelle transformation. En effet, l'art de la récupération est de plus en plus tendance ; le recyclage s'applique dorénavant à tout et n'importe quoi. Souvent entrepris à des fins économiques le recyclage permet également de ne pas laisser tomber en désuétude certains produits qui ont marqué notre quotidien.

²³ BOURDIN Alain, *Du bon usage de la ville*, Descartes & Cie, 2009, p. 158.

²⁴ ADEF, 1998.

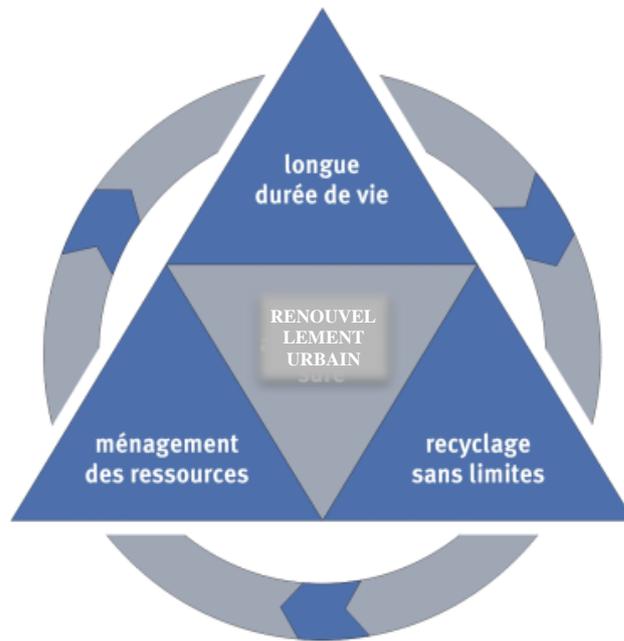


Figure 5 : « reconstruire la ville sur la ville » c’est recycler les espaces bâti sur une longue durée de vie.

Source : auteur

5 Le renouvellement urbain et densification.

Actuellement, dans un souci de développement durable et de flambée du prix du pétrole, reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges, est une réponse apportée à l’étalement urbain. Le renouvellement urbain est en général un phénomène de densification du tissu urbain existant. La ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain (démolition/reconstruction ou construction dans les dents creuses).

La notion de densification urbaine qui est associée au renouvellement urbain présenté comme le moyen de réduire l’étalement urbain. Toutefois le débat sur la ville compacte a montré que celle-ci n’est pas automatiquement compatible avec le développement durable et n’est pas forcément synonyme de qualité de vie. Car la densification ne doit pas s’exprimer seulement en objectifs quantitatifs (un nombre de logements à l’hectare). En d’autres termes, la densification ne peut pas être assimilée à un simple compactage du tissu urbain, mais doit rappeler la nécessité de travailler le cadre de vie à toutes les échelles, jusqu’à celle du logement et de ses abords. On parle ainsi de densification qualifiée. Les images de ville « étouffante »,

d'immeubles cachant le soleil, de « bétonnage », les nuisances, bruit et pollutions risqueront de croître et ces craintes ne doivent pas être sous-estimées.

En effet, les avantages sociaux de la ville compacte l'emportent sur ses inconvénients. On peut résumer ces avantages à: plus de mixité sociale, réduction des déplacements domicile/travail, favorise l'utilisation des transports collectifs et une plus grande équité sociale.

6 Le renouvellement urbain durable : une notion polysémique qui recouvre des champs d'action très larges.

Le renouvellement urbain a donc vocation à contribuer au développement urbain durable puisqu'il s'agit de travailler sur le tissu urbain existant pour répondre à différents enjeux d'ordre économiques, sociaux et environnementaux, on parle alors de « *renouvellement urbain durable*²⁵ »

Cette volonté de « construire la ville sur la ville » va évidemment de pair avec la nécessité d'inscrire notre politique d'aménagement dans une démarche de développement durable et instituer une approche intelligente du territoire.

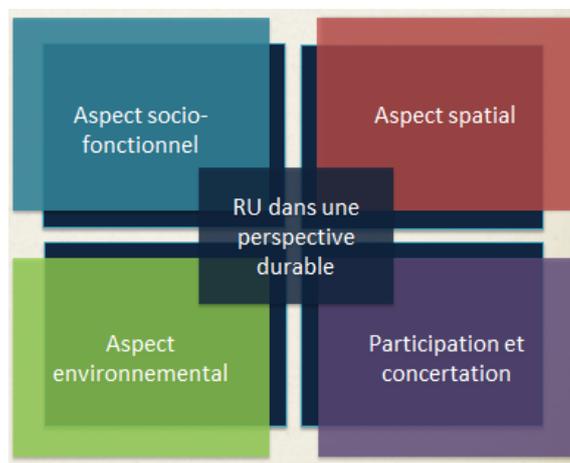


Figure 6 : Les aspects d'intervention du renouvellement urbain dans une perspective durable (Source : Auteur)

Le renouvellement urbain « durable » recoupe des champs d'action très larges, plusieurs dimensions peuvent se distinguer en fonction des enjeux. Ils sont repris dans le cadre des

²⁵ BONETTI M., TUAL M., LLORENTE M., BAILLY E., « *Les enjeux du renouvellement urbain durable* », Rapport intermédiaire, CSTB, laboratoire de sociologie urbaine générative, juin 2011.

recherches du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CTSB) à travers son laboratoire de sociologie urbaine qui distingue, dans une approche extensive, les différents enjeux du renouvellement urbain « durable » :

LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE				
URBANISTIQUE	EQUITE	SOCIAL	ECONOMIQUE	ENVIRONNEMENT
Recomposer les tissus existants de manière à les revaloriser	Permettre la mutation des secteurs en déclin	Lutter contre la ségrégation croissante des espaces urbains	Revitaliser l'activité économique là où elle fait défaut	Limiter le mitage de l'espace périphérique et réduire les distances domicile-travail

Tableau 1 : réalisation Thomas. N d'après : BONNETI Michel, TUAL Mélanie, LLORENTE Marie, BAILLY Emeline, « les enjeux du renouvellement urbain durable », rapport intermédiaire, CSTB, laboratoire de sociologie urbaine générative, Juin 2011, p-6-7.

À partir des différents enjeux soulevés dans le tableau, on peut distinguer :

6.1 La dimension sociale.

Du renouvellement urbain concerne des territoires en évolutions régressives, et vise la reprise de territoires déjà urbanisés, car ils sont affectés par diverses formes de délaissements, d'inadaptations ou de dysfonctionnements socio-économiques. C'est cet enjeu social qui a contribué à faire du renouvellement urbain une partie intégrante des politiques de régénération urbaine en France.

6.2 La dimension économique.

Est aussi importante, renouveler la ville sur elle-même c'est aussi répondre à des enjeux de redynamisation économique : réintégrer dans le marché des territoires en marge par leur revalorisation.

6.3 La dimension environnementale.

Le renouvellement urbain est abordé à travers le constat d'une ville diffuse, et consiste à retravailler sur le tissu urbain existant pour limiter le mitage de l'espace périphérique, et réduire les déplacements domicile-travail dans un contexte de crise énergétique. Le renouvellement urbain contribue ici à une gestion économe de l'espace.

6.4 La dimension spatiale.

S'intéresse plus particulièrement au recyclage immobilier des tissus bâtis des secteurs dégradés tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace. Cette dimension recoupe le processus de réhabilitation, de rénovation du bâti, on peut parler de renouvellement morphologique, il s'intéresse aussi la restructuration et requalification des espaces publics et privés la diversification des fonctions urbaines : sortir d'une mono-fonctionnalité d'habitat et des produits dans un objectif d'attractivité.

À travers cette dimension spatiale, le renouvellement urbain s'affiche comme un moyen d'accompagner les mutations urbaines et de répondre à des enjeux sur le plan de l'urbanisme et de l'équité²⁶

7 Les deux conceptions morphogénétique de la ville.

« L'urbanisme est une discipline qui s'intéresse à la manière de faire la ville et à l'art d'édifier, qui est contenu dans la ville faite. L'interrogation et la connaissance des processus spontanés et volontaires de la fabrication de la ville par la recherche peuvent aussi rejoindre ces questions majeures et contribuer à l'identification environnementale des différentes possibilités d'agir sur la ville. »²⁷

À ce titre, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui : le renouvellement spontané (la formule la plus ancienne) et le renouvellement planifié. Ces deux

26 Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes.

27 BOUMAZA et Al, 2006, p.114

formules de renouvellement, outre leur commodité pour analyser les modifications de l'action publique, correspondent ainsi à deux conceptions morphogéniques de la ville.

7.1 Le renouvellement spontané.

Cette tendance, met l'accent sur l'aspect auto-organisé du système urbain : la ville serait un organisme complexe émergent de l'action individuelle des agents de la société.

Le renouvellement spontané soit le « renouvellement diffus non concentré, ou d'initiative privée » peut être vu comme une conséquence du mécanisme d'adaptation de l'offre à la demande (propriétaire foncier qui rénove son bien par exemple)

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

7.2 Le renouvellement planifié : de la reconstruction spontanée à la stratégie élaborée.

L'action est généralement concentrée sur un espace circonscrit et d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations programmées d'aménagement. Le renouvellement urbain ne fait que « mettre à jour », reconnaître un existant qui a subi beaucoup d'évolutions ponctuelles par opportunités où des transformations échappent pratiquement à tout contrôle, que redonner un sens à cette évolution et chercher à encadrer les évolutions futures.

Cette manière de faire la ville, cartésienne, pense la création et l'évolution de la ville comme une construction raisonnée, où l'organisation spatiale des villes est réglementée de façon plus ou moins contraignante par une société laissant peu de marge à l'individu.

8 Des exemples et expériences sur des opérations de renouvellement urbain.

8.1 Le renouvellement urbain en France : un glissement sémantique du traitement morphologique à l'intervention sociale.

Si le renouvellement diffus des différentes cellules bâties qui composent nos agglomérations se pratique depuis l'origine de la ville, ce n'est qu'à partir du XIX^{ème} siècle que se sont développées les premières procédures efficaces permettant un renouvellement groupé du tissu urbain. Aujourd'hui la conception du renouvellement urbain s'est diversifiée, dépassant la prise en compte des seuls problèmes morphologiques de la ville occidentale contemporaine. Cette diversification s'explique par la nécessité de répondre aussi aux problèmes sociaux des villes françaises ; elle se concrétise par une prise en compte croissante des intérêts de la population résidante dans les procédures de renouvellement urbain. À compter des années 1970, le système, jusqu'alors très binaire, de démolition-reconstruction cède le pas à des interventions plus respectueuses du patrimoine architectural et urbain, et mieux adaptées au confort et à la pérennité d'occupation de ses habitants.

La « Loi d'orientation sur la ville » exige ainsi en 1991 la prise en compte de la mixité sociale dans les communes, l'action étatique va ensuite progressivement se « sociologiser » l'urbanisme se décentraliser, et les politiques publiques s'ouvrir à une plus grande pluralité d'acteurs, laissant ainsi aux collectivités territoriales et à leurs élus l'essentiel des responsabilités programmatiques et opérationnelles des questions urbaines. Notamment à travers de la Loi SRU (Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain) que les notions de reconstruction de la ville sur la ville et de renouvellement urbain apparaissent formellement dans une vision partagée de renouveau économique, de cohésion sociale et de limitation de la consommation de l'espace.

La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" introduit le terme renouvellement urbain dans le code de l'urbanisme en remplacement du terme de restructuration urbaine. Ses objectifs sont triples :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations
- Réussir la mixité et la diversification des fonctions urbaines

- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité.

En opérant ce basculement, le renouvellement urbain passe ainsi, en France et au fil du temps, d'une action sur la pierre dont est faite la ville à une action sur sa propre chair sociale, et marque symboliquement le retour à la Polis, c'est-à-dire à une ville d'abord définie par sa société avant d'être définie par ses lieux.

8.2 Le modèle allemand de la rénovation-bulldozer à la rénovation douce.

C'est le pays qui a été le plus touché par le mouvement de la rénovation jusqu'au jour où apparut la loi 1971. Cette loi avait pour objet la modernisation et l'amélioration de l'histoire avec une remise aux normes de haut niveau du patrimoine existant.

En allemand, la rénovation se dit Sanierung, ce qui veut dire à la fois « soigner » et « assainir ». La démolition n'est pas exclue, mais c'est le dernier recours et non le point de départ obligatoire. C'est comme en médecine : on ampute après avoir essayé toutes les autres solutions.

S'il apparaît comme une réaction face à la brutalité de la rénovation urbaine, ce revirement en faveur de la reconnaissance de la valeur des tissus anciens. La pratique allemande de la rénovation douce est pragmatique. Elle part des habitants et de leurs besoins. Elle vise à leur permettre de mieux vivre dans leur quartier et leur logement, sans les forcer à en partir. Elle repose depuis longtemps sur trois principes qui commencent très timidement à être expérimentés en France : la personnalisation des travaux dans le logement ; l'encouragement à la participation individuelle et collective des habitants, dans les débats et dans la réalisation de certains travaux ; le renforcement des solidarités de quartier.

Dans l'habitat dégradé, si un certain nombre de travaux de mise aux normes sont obligatoires, chaque locataire dispose d'un éventail de choix assez large :

- Sur l'ampleur des travaux à réaliser : il (ou elle) peut choisir de s'en tenir au minimum obligatoire, ou d'en profiter pour faire des travaux plus importants.
- S'il est bricoleur, il peut faire lui-même certains travaux, seul ou avec un collectif d'entraide d'habitants du quartier. Il obtient ainsi des garanties sur le montant du loyer et sur la durée du bail. S'il fait faire les travaux, il sait ce que cela entraînera comme hausse du loyer.

- Ces groupes d'entraide peuvent aussi se charger de l'entretien des espaces verts, etc. Ils ont aussi la fonction de renforcer les solidarités entre voisins et de créer les liens qui rendent la vie dans le quartier agréable. Elle a été suivie d'une politique de revitalisation des quartiers en voie de dégradation appelée « politique des petits pas ». Ce sont des actions engagées par les municipalités avec une forte participation de la population. Elles consistent à éviter les dépérissements économiques, retrouver une nouvelle intégralité temporelle et redonner confiance au citoyen.

8.3 Le renouvellement urbain en Grande Bretagne.

Après l'échec de la rénovation, les Anglais se sont orientés, en premier lieu, vers la réhabilitation du cadre bâti et sa mise aux normes. Ces dernières années, une stratégie de renouvellement urbain « gradular cellular renewal » s'est instaurée. Elle est basée sur un processus continu de reconstruction qui vise, simultanément, l'amélioration du bâti, l'aménagement urbain et le développement économique.²⁸ Le parc logement locatif étant énorme, sur 62% du parc logement (55900 000), les pouvoirs publics ne réhabilitent que 2,3%. Pour se débarrasser de la charge de la gestion ; les pouvoirs publics préfèrent vendre les logements à des acquéreurs privés ou occupants ou carrément détruire une partie. Dans ce sens, plusieurs procédures sont appliquées, en coopération étroite avec les pouvoirs publics, telle que la création de sociétés d'économie mixte de développement associant des capitaux publics et privés : Il peut s'agir des coopératives d'habitants chargées de la gestion budgétaire des opérations de la réhabilitation et de l'entretien.

8.4 Le renouvellement urbain en Italie.

L'Italie dispose d'un parc logement publics évalué à 14% et est de très mauvaise qualité. De plus, seuls 2% de ces logements sont réhabilités. En effet, incapable d'assurer l'entretien et la gestion du patrimoine, les autorités ouvrent le marché du logement.

Dans le cadre de la réhabilitation, l'initiative revient aux habitants acquéreurs qui se regroupent en coopérative pour négocier l'achat du logement et la mise en place d'un programme de

²⁸ Architecture d'aujourd'hui. Revue n° 202, p.64.

réhabilitation. Les travaux de réalisation sont pris en charge par des entreprises employant des jeunes qui bénéficient d'un marché protégé par la municipalité²⁹ Des « comités de gestion des charges » sont créés par les habitants afin d'assurer une gestion continue. L'administration assiste techniquement ces comités. Cette approche, appliquée aussi en France, consiste à impliquer les habitants dans la gestion de leurs quartiers et à les sensibiliser pour couvrir eux-mêmes, les frais de réhabilitation à travers l'incitation à la vente : « prêt à l'accession » pour les locataires.

8.5 Le renouvellement urbain aux U.S.A.

Conçue sous l'angle de la gestion, de l'entretien et de l'injection d'équipements qui valorisent les quartiers en crise. La réhabilitation s'appuie sur la dynamique des organisations communautaires en leur fournissant un soutien essentiellement logistique³⁰. L'accent est mis sur le développement des services et activités publics (locaux de jeunes, de sport, de culture...) qui incitent les banques à réinvestir dans l'immobilier et assurer des revenus qui permettent aux habitant d'améliorer leurs logements. Cette approche a été adoptée antérieurement en Suède.

Pour les Américains, rapporter de l'argent et assurer des emplois sont les clefs de la stabilité sociale : « *investir dans les centres villes, centres d'affaires* » pour attirer des capitaux, qui fructifient et génèrent des surplus financiers, qui seront à leur tour réinvesties dans les quartiers en difficultés »³¹. Concernant les logements désertés ; « *En matière de réhabilitation, la stratégie des municipalités américaines est on les vend à bail emphytéotique...pour un Dollar à condition que les acquéreurs les réhabilitent* »³²

29 Idem, p. 16.

30 Idem, p.18.

31 Mbonetti, M Conan, I Maghieri, P 28.

32 Idem

CONCLUSION

Dans ce premier chapitre, on a vu que la ville est un perpétuel inachèvement, toujours en effervescence, changeante, vivante, elle se modifie et s'adapte souvent aux mouvances du temps, de la nature et de l'homme. Depuis les époques antiques, les villes sont en continuelle reconstruction, une reconstruction qui n'est souvent autre que le produit de facteurs déterminants. François-Xavier Roussel nous rappelle que la ville étant par nature mouvement, transformation, mutation permanente, ce renouvellement lui est intrinsèque. Au sens large, le renouvellement urbain renvoie alors à un phénomène constant, ancien et inhérent à la ville qui se traduit par différents processus de mutation urbaine. Le même terme renvoie également à des actions, ou à des objectifs politiques en réaction à un phénomène d'évolution particulier³³.

En écho à l'expression « refaire la ville sur la ville » nous avons vu que le renouvellement urbain dépasse aujourd'hui la dimension purement physique du recyclage de la ville mais s'inscrit dans une démarche plus globale d'intervention sur les espaces urbanisés et de développement territorial. En d'autres termes, le renouvellement urbain évoque une ambition de revalorisation urbaine, sociale et économique de la ville à travers des projets globaux. Pris sous cet aspect plus global, il se présente ainsi comme un système d'actions qui tente de coordonner les opérations publiques et les actions individuelles existantes pour permettre une valorisation des quartiers dévalorisés mais aussi pour assurer l'amélioration du cadre de vie et inclure une continuité avec l'existant.

En effet, s'engager dans le renouvellement urbain, c'est toujours se confronter au fait d'intervenir dans des tissus déjà construits, dans des secteurs de ville déjà habités, parfois porteurs de multiples valeurs, ce sont donc toujours des interventions plus délicates. Dans la perspective de la ville renouvelée, ces espaces devraient être reconquis, en tant que contexte et référence à la fois, par la conception d'une sorte d'alliance entre passé et avenir. Mais, comment préserver le passé sans s'arrêter de construire l'avenir ? Cette interpellation nous met face à un dilemme dicté par le clivage conservation/démolition c'est-à-dire une querelle entre novateurs et conservateur quant au devenir du bâti ancien.

33 Renouvellement urbain définition • origines enjeux les cahiers de l'habitat et logement

**CHAPITRE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, ENTRE
DEMOLITION ET CONSERVATION.**

INTRODUCTION

Comme nous l'avons évoqué précédemment : la ville se réinvente sans cesse, course permanente de sa reconstruction « un perpétuel inachèvement, le fruit de mécanismes de substitution, un continuum historique à certains égards vertigineux dont il faudrait faire l'archéologie et dont il conviendrait avant d'agir, de comprendre à chaque fois la généalogie.³⁴ » Théoriquement cesser de refaire la ville hors de la ville est une alternative qui pourrait à priori être acceptable sauf que lorsqu'on a à intervenir sur un tissu ancien chargé d'histoire nous met on face à deux visions antagonistes:

Celle qui voudrait que la ville soit une succession d'entités, une collection d'œuvres achevées, Entre le mouvement de mondialisation qui nous projette brutalement vers le futur et la nécessité de préserver le passé, la tension est forte. L'intervention sur les tissus anciens dévoilent cette tension : les unes portes les traces de l'indifférence amnésique qui nie le passé et prône la table rase et les autres celles de la volonté obsessionnelle de conservation.

Cependant deux questions s'imposent à l'esprit et à la raison : Que faut-il conserver ? Et que faut-il détruire ? Cette interpellation nous met face à un dilemme dicté par le clivage conservation/démolition, c'est-à-dire une querelle entre novateurs et conservateur quant au devenir du bâti ancien.

Pour pouvoir répondre à ces questions, on va essayer de souligner comment les réflexions sur le clivage conservation/démolition se sont évoluées au cours de l'histoire ainsi que la problématique qui entoure les questions relatives au processus d'édification dans les milieux construits anciens.

34 CHASLIN François, *Travail dans l'inachevé Projet Urbain*, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, n° 15, décembre 1998, p 7.

1 La ville : un balancement permanent entre destruction et conservation.

Les théories de destruction/conservation : des visions controversées

1.1 La conservation.

Dans le contexte actuel de mondialisation exacerbée, la conservation des traces du passé devient « *Pierre d'assise de la continuité face au changement perturbateur*³⁵ », joue par ailleurs un rôle de premier plan dans la résilience des sociétés soumises à des mutations rapides : à l'articulation du passé et du présent, inscrit dans la durée, il procure un sentiment de continuité indispensable pour permettre aux groupes sociaux d'incorporer les changements sans sombrer dans la crise identitaire. « *La préservation est le baiser de la mort pour les centres villes, qui finiront par n'être rien de plus que des musées en plein air et réglementés* »³⁶.

Pour témoigner du passé, la conservation du tissu ancien doit-elle tenter de figer le temps ou, au contraire, accompagner son mouvement ?

1.1.1 Le modèle culturalise : une vision nostalgique.

Cette tendance au «tout-préserver» s'est généralisée depuis le milieu du XXème siècle. Ce modèle se réfère globalement aux modèles historiques pour trouver une réponse au chaos urbain de l'ère industrielle. Ce sont essentiellement les écrits de Pugin, Morris, Ruskin et Howard qui incarnent cette pensée. De son côté, Ruskin défendait un anti-interventionnisme sur le patrimoine bâti, déclarant : « *Nous savons désormais qu'aucune splendeur, ni aucune œuvre moderne ne peut remplacer pour nous la perte d'un travail ancien qui est une authentique œuvre d'art*³⁷ ». De même : « *Le travail des générations passées confère aux édifices, qu'elles nous ont laissés un caractère sacré. Les marques que le temps a imprimées sur eux, font partie de leur essence*³⁸ ». Ainsi J Ruskin voit le bâti existant comme une relique qui ne doit pas être modifiée mais seulement consolidée. Détruire le tissu existant c'est en quelque sorte effacer

³⁵ SERAGELDIN, 2007

³⁶ Extrait de l'article de Michiel Van Iersel en réponse à l'article de D'ERAMO

³⁷ RUSKIN John, 1890

³⁸ Idem

l'histoire de la cité et comme le souligne Pierre Nora, la sauvegarde peut « *contribuer à la mise en perspective du temps, à la fourniture de repères historiques et territoriaux et renforcer la relation affective qui lie la population avec son patrimoine* »³⁹

Cet attachement au passé et les initiatives de conservation qu'il suscite « trouvent leur origine dans les préoccupations du présent et les éclairent⁴⁰ ». Au-delà du seul désir de transmettre la mémoire, ils révèlent, en des temps marqués par un phénomène de mondialisation qui altère le lien social et multiple les appartenances, la volonté de retrouver un ancrage local et de construire les identités collectives. Néanmoins, quand la conservation passe par la définition Ruskin de la préservation, le résultat pourrait être la perte de l'essence du lieu, puisqu'il se concentre sur l'élément physique, il oublie les relations existant de l'élément avec son environnement, qui sont en quelque sorte ceux qui définissent le sens même du patrimoine.

Ainsi le modèle culturaliste visant à donner un caractère de musée à un lieu, généralement urbain. Autrement dit, à faire d'un lieu vivant un lieu seulement visité temporairement. Cette tendance de tout préserver, fait que l'existant perd sans doute sa valeur d'actualité.

1.1.2 La conservation active.

Les témoins matériels du passé donnent des repères, temporels comme spatiaux; c'est un enregistrement physique d'un instant de l'histoire, ils possèdent plusieurs interfaces de dialogue avec le site, le contexte, les habitants, et le territoire.⁴¹ A cet égard ces traces du passé ne peuvent faire l'objet d'une conservation passive. D'après Françoise CHOAY: « *La conservation vivante et non muséale des villes et des tissus anciens est partie intégrante tout à la fois de la prospective de l'urbanisme de GIOVANNONI, ainsi que de son activité*

39 NORA Pierre, « *L'ère de la commémoration* », dans *Les lieux de mémoire* (tome 3), Paris, Gallimard, 1997, pp. 4687-4719

40 MOREL, 1993.

41 BARDIA Jordi, conférence du 4 février 2015; "transformation versus conservation", cité de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre de l'exposition " un bâtiment, combien de vies? La transformation comme acte de création"

professionnelle »⁴². La conservation active du tissu ancien implique donc ici la préservation d'une vie sociale équilibrée. Les avantages des traces du passé ne sont plus envisagés que sur une approche culturelle de la préservation, mais aujourd'hui le tissu ancien devient une opportunité de développement. Ainsi on peut dire que la conservation active considère l'existant comme une « structure vivante, évolutive »

1.2 La démolition.

1.2.1 Le modèle progressiste : une vision futuriste.

La pensée **progressiste** retient l'idée qu'en architecture comme en philosophie, il ne peut y avoir de progrès sans la destruction de ce qui existe. Elle doit passer par **la table rase** avec la ville ancienne : l'histoire urbaine est de toute façon jugée inutile. Le modèle progressiste a évolué des utopies socialistes des penseurs comme : Robert Owen, Charles Fourier, Benjamin Richardson, Etienne Cabet, François Proudhon. Les avocats de ce modèle prenaient comme point de départ le concept de l'homme type avec les besoins déterminés. Ils croyaient dans l'avenir, dans la science et la technique, dans l'idée du progrès, qui résoudrait, selon eux, les problèmes des villes.

2 Les temporalités de la disparition de l'existant.

Cet aspect s'articule autour de trois points :

2.1 L'effacement progressif et lent : un processus cyclique naturel.

Il est lié à la disparition naturelle du bâti dans le temps

42 Gustavo GIOVANNONI a laissé en Italie, une empreinte impérissable : sur le sol à travers ses très nombreux « Plans directeurs » (Rome, Bari, Bergame, ...), sur la législation Italienne du patrimoine et sur le cursus polyvalent des écoles d'architecture.

2.2 L'effacement soudain.

Les catastrophes naturelles ne sont pourtant pas les seules causes de la destruction soudaine, les accidents technologiques et industriels se multiplient à mesure que l'homme fait de nouvelles inventions techniques. Ainsi la création entraîne la destruction est devient la face cachée du progrès.

2.3 La démolition programmée.

2.3.1 La démolition : un processus d'effacement mémoriel ?

Pour quelles raisons alors, la démolition, qui apparaît comme un processus naturel de transformation urbaine, a-t-elle un tel retentissement dès qu'il s'agit des tissus anciens ?

A contrario quand l'élite aux commandes prétend, par son manque d'expérience, que pour édifier les citoyens il faut d'abord démolir dans l'impunité, sans se soucier de la sensibilité des autochtones et de leurs consciences patrimoniales ceci devient alors dramatique. Le premier personnage ayant condamné la « démolition » de l'héritage bâti fut l'italien Leon Battista ALBERTI, à travers son œuvre ⁴³ « *De re aedificatoria* »⁴⁴ avait qualifié la démolition de crime et d'atteinte au droit. A ses yeux, la raison inavouée des démolitions courantes est l'incompétence des architectes qui ne savent pas bâtir. Cependant, les seules raisons valables de démolir résident dans des malfaçons irrémédiables et dans le manque d'espace: Lorsqu'on ne peut élever de nouveaux édifices à moins de démolir les anciens. Quant aux raisons de ne pas démolir, ce sont, pour ALBERTI, bien évidemment l'économie, mais davantage le respect humain dû à l'œuvre des générations précédentes. Dans cette optique se rejoignent les idées de Vincent Veschambre qui considère cet acte comme un « *effaceur de traces* »⁴⁵ et « *un déni de mémoire* »⁴⁶, la démolition décidée devient alors « *l'envers de la patrimonialisation.* »⁴⁷ Ainsi

43 « *De re aedificatoria* » est un texte instaurateur datant de 1465,r, qui sera l'exemple d'une longue lignée de traités d'architecture, exclusivement italiens jusqu'au milieu du XVIe siècle, puis européens, qui se succéderont jusqu'au XIXe siècle.

44 Leon Battista Alberti, « *De re aedificatoria* », éd. crit. Et trad. en italien, Il Polifilo, Milan, 1966

45 Vincent Veschambre, *Traces et mémoires urbaines. Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Presses universitaires de Rennes, 2008, p.91.

46 Idem.

47Idem.

la démolition devient un corollaire de la disparition c'est-à-dire un acte de négation, assimilable à une violence à caractère symbolique.

Donc on ne peut pas remettre en cause la préservation des traces du passé, au contraire c'est pour nous une façon de lire la ville et son histoire, parce que il est inutile de vivre dans une cité amputée de ses repères spatiaux et historique. Ainsi toute opération de destruction/reconstruction mal pensée au départ et qui pourrait ensevelir un potentiel historique aurait tôt ou tard des répercussions néfastes : aux yeux des experts programmer un acte de démolition pour obéir à des instruments de bien-être et de progrès s'apparente à une pathologie mortelle qui ne pourrait que miner un site historique ou affaiblir ces capacités immunitaires.

D'un la même optique mais selon un autre aspect, aujourd'hui on traverse une nouvelle ère de guerre, certains parle même d'une « troisième guerre mondiale » les attentats se multiplient, la quête des territoires se mélange avec les conflits religieux et certains sites historiques. les destructions perpétrées par l'Etat islamique vise à renier une partie l'histoire de son ennemi, à toucher à des édifices sacrées et irremplaçable, à ébranler une partie de son identité, citant à titre d'exemple la destruction du musée de Mossoul en Irak; celle du temple Baalshamin à Palmyre , en Syrie... pourtant protégés par l'UNESCO .Ce qui rend caduque toute préservation de patrimoine archéologique et pour dire à la fin que des destructions des traces et des héritages du passé sont elles aussi instrumentalisées

2.3.2 La démolition constructive.

«Le développement le plus paisible de toute ville implique des démolitions et des remplacements de bâtisses»⁴⁸. La destruction naturelle, accidentelle, mécanique ou militaire, revêt une connotation négative mais se présente parfois comme un acte incontournable. Selon F.Choay et d'autres auteurs, les sociétés ont toujours démoli « en toute conscience et sans état d'âme... pour cause de vétusté, d'inutilité, de dysfonctionnement, d'inadaptation et, en termes plus positifs cette fois de modernisation. ⁴⁹ » A notre sens, il est utile de rappeler que parfois une démolition imposée par tous ces faits, peut être une bonne solution quand elle vise à

48 Sigmund Freud, *Malaise dans la civilisation*, PUF, 1989, 11e édition, p.14.

49 Françoise Choay, « De la démolition », in Bruno Fortier (dir.), *Métamorphoses parisiennes*, Paris, Pavillon de l'Arsenal, 1996, p.13.

régénérer un tissu urbain délabré. Dans ce cas précis le processus cyclique de régénération de la ville par le biais de destructions « ordinaires»⁵⁰ n'est nullement dramatique : « *Toutes les cultures et toutes les sociétés se sont constituées et développées en démolissant. La démolition est une nécessité historique.* »⁵¹

La ville ancienne a été détruite ou transformée à chaque fois qu'elle s'est révélée inadaptée par la forme et le contenu : « *Toute vie est bien entendu un processus de démolition.* »⁵² La rupture, la table rase et l'irréversibilité étaient les conditions même du progrès⁵³. L'architecture et les villes s'adaptaient aux usages, au moyen de destructions lourdes et de reconstructions totales, ou les reconstructions suivaient les événements, les changements mais aussi les besoins des usagers, s'était comme l'a si bien exprimé Adolf Loos « en ces temps heureux où il n'y avait pas de lois sur la construction parce que chacun portait la loi dans son cœur ». Le renouvellement urbain peut renvoyer manifestement à des actions de démolition « *Ne jamais détruire, c'est ne jamais renouveler* », disait le baron Haussmann. Il ainsi considéré comme le « remplacement du vieux par du neuf » moyennant des transformations physiques plus ou moins courageuses. Le renouvellement c'est un remplacement, donc on rase et on recommence, pour faire mieux⁵⁴.

A titre d'exemple, à Paris, les travaux de modernisation et d'extension entrepris par Haussmann impliquent des démolitions massives et spectaculaires dans le tissu ancien. Il justifie la destruction des vieux quartiers de Paris par le besoin de salubrité et de modernisation. Il avance que le tissu urbain n'est pas conçu comme un monument en soi, et peut être détruit pour dégager des perspectives autour des monuments dignes d'intérêt.⁵⁵

De nos jours, les opérations de démolition apparaissent généralement comme un simple préalable nécessaire dont il est inutile de parler, comme une préparation du terrain sur lequel vont apparaître de nouveaux objets urbains. L'usure inévitable des bâtiments, les catastrophes naturelles participent largement à ce processus général de démolition. C'est ce que F. Choay

50 Pierre Pinon, *Paris détruit. Du vandalisme architectural aux grandes opérations d'urbanisme*, Paris, Parigramme, 2011.

51 Françoise CHOAY, « *De la démolition* », op cit, p.118-125.

52 F. Scott Fitzgerald, *La fêlure, 1936*. (Traduction D. Aubry), Paris, Folio, 1963, p. 475.

53 Guy Ansellem/ collectif « *Un bâtiment combien de vies ? La transformation comme acte de création* », catalogue de l'exposition, p7

54 BEREZOWSKA AZZAG Eva, 2008.

55 Idem

qualifie de « *démolition constructive*⁵⁶ » ou l'essentiel des cas, de démolitions résultant de choix opérés par les autorités ou par les propriétaires, « pour cause d'inutilité, de vétusté, de dysfonctionnement, d'inadaptation, de gêne, d'inconfort, (...) de modernisation »⁵⁷ dans une optique de revalorisation foncière et immobilière.

Arpenter la ville à la recherche d'espaces promis à la démolition ce n'est pas pour regretter le passé. C'est pour montrer, nous montrer, nous rappeler, que la ville n'est pas une entité figée. La ville vit ... et comme tout être vivant. Toutefois trouver systématiquement dans la démolition un alibi à l'obsolescence ne serait pas toujours la bonne décision à prendre, car on peut envisager d'autres pistes de réutilisation, de reconversion voir une démolition partielle et cela quand le contexte le permettait bien évidemment : « *La destruction telle que nous la définissons et la percevons dénote la fin, la mort irréversible de toute chose. Force est d'ailleurs de constater que, dans beaucoup de contextes matériels, l'acte destructeur appliqué à un artéfact, à un édifice ou à un site peut s'accompagner d'un abandon, d'un arrêt, d'un rejet, ou faire l'objet d'une nouvelle affectation contrastant avec la précédente. Pourtant, le concept de destruction n'exclut pas l'éventuelle réutilisation, voire reconstruction (partielle ou totale) de ce qui a été précédemment soumis à la démolition.* »⁵⁸ Cependant, combien de fois pouvons-nous refaire les choses sur le même endroit ? Combien de temps en serons-nous satisfaits ? Quels déchirements sociaux et culturels entraînent parfois ces actions, quel respect aux valeurs historiques exigent-elles ?

3 Renouveau et régénération urbaine.

Il est plus judicieux de penser la ville comme un maillage interconnecté de tissu plutôt qu'un assemblage de morceaux déconnectés et non corrélés et qu'une intervention stratégique sur l'existant stratégique doit enclencher une régénération intégrale sur un tissu urbain délabré en renforçant son système immunitaire.

56 CHOAY Françoise, « De la démolition », op cit, p.118-125.

57 Idem, p. 13

58 MEULEMANS Laure, PIERMARINI Sylvia, *La destruction cyclique en contexte culturel «Mort» et «renaissance» pour assurer le continuum ?*

Pour mieux expliciter ce qu'on vient de sus cité, nous prenons l'exemple des îlots insalubres parisiens étaient des îlots urbains dont les conditions d'hygiène étaient jugées déplorables. Leur transformation, qui est passée souvent par la destruction et la reconstruction, a donné lieu à certaines des opérations d'urbanisme les plus importantes de Paris au XXe siècle, à l'exemple du centre Pompidou qui a occupé l'emplacement d'un ancien îlot insalubre. Il a déterminé l'évolution des quartiers environnants, car, sans lui, le Marais ne serait pas ce qu'il est devenu. Cette démolition-reconstruction a permis la régénération urbaine en relançant des dynamiques sur ces îlots en déshérence qui vont de l'échelle du quartier à l'échelle de la ville et tout cela au moyen de ce nouveau projet. C'est une preuve que la meilleure manière de préserver l'existant est d'intervenir dessus. Ce phénomène à la fois stimulateur et intelligent a pour objectif de régénérer économiquement et socialement ce maillage. En des termes plus évocateurs, l'ajout d'une intervention ponctuelle et stratégique jusqu'à même une intervention chirurgicale minimale peut conduire à la régénération la revitalisation d'un site en état de latence qu'il vivifie en arrivant.



Figure 7 Centre national d'art et de culture Georges-Pompidou, Paris, France
Source (en ligne) :<https://www.centrepompidou.fr/>

4 La préservation de la mémoire des lieux.

Rappelons que l'architecture comme transport matériel et mémorial, ainsi la problématique éthique de la conservation ou la démolition des témoins matériels du passé est une notion incontournable du devoir de mémoire. Comme l'annonçait déjà Marc Augé que "*quand les*

bulldozers effacent le terroir, (...) C'est au sens le plus concret, le plus spatial, que s'effacent, avec les repères du territoire, ceux de l'identité"⁵⁹

Les villes et le territoire sont des strates plus ou moins visibles de nos civilisations montrant leurs évolutions, leurs sociétés et manières de vivre. Lorsque l'on intervient sur des sites déjà construits, un des éléments inévitables est la mémoire. Alors qu'est-ce que la mémoire ?

Elle a plusieurs significations c'est une image mentale conservée de faits passés ou un ensemble des faits passés qui reste dans le souvenir des hommes, d'un groupe. En architecture, la mémoire d'un site passe par les traces existantes c'est-à-dire les bâtiments existants mais aussi par les accès, les différents cheminements à l'intérieur du site et son fonctionnement.

Après avoir vu la signification de la mémoire, on peut se demander qu'elle est son rôle : Elle permet entre autre nous rappeler de notre identité à la fois commune et intime. Les couches superposées nous remémorent la vie de nos ancêtres et l'évolution de notre société. De plus, comme l'explique Maurice Halbwachs⁶⁰, la mémoire du lieux est ce qui nous permet de nous replacer dans le temps et nos souvenirs. « *c'est sur l'espace, sur notre espace- (...) qu'en tout cas notre imagination ou notre pensée est à chaque moment capable de reconstruire. Et quand qu'il faut tourner notre attention, c'est là que notre pensée doit se fixer, pour que reparaissent telle ou telle catégorie de souvenir.* »⁶¹ Ceci montre l'importance de conserver le passé et de continuer à créer de nouvelles couches.

Pierre Nora offre⁶² quelques éléments d'explication « *Une mémoire urbaine sans projet conduit à une ville-musée, figée dans le temps. A l'inverse, un projet totalement indifférent à la mémoire aboutit à un technocentriste.* » Ce projet, niant la mémoire et inscrit dans une logique de fonctionnalisme pur, se retrouve dans les années vingt et les années trente et réapparaît dans les années soixante avec la logique de la table rase. Cette relation entre mémoire et projet va ainsi s'inscrire selon plusieurs modalités. Ces dernières se situent entre l'abandon et l'ancrage, la

⁵⁹ AUGÉ, Marc, *Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*. Paris, Le Seuil 1992.

⁶⁰ Halbwachs Maurice, *La mémoire collective*, Albin Michel, [1950] 1997

⁶¹ MAROT Sébastien, *l'art de la mémoire, le Territoire et l'Architecture*, p 50

⁶² NORA Pierre, «Memory and History», in *representation*, N° 26, special issue: memory and counter-memory, (spring 1989), 1989.

continuité et la rupture. Finalement, ce sont deux sortes de villes qui vont s'opposer : la ville jetable, toute technique, contre la vision idéale d'une ville durable.

La présence de l'histoire nous donne de l'épaisseur à condition de nous faire réfléchir sur notre état présent, disait Dominique Lyon lors d'une conférence à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine⁶³. Mais cette mémoire meurt finalement faute de participer aux nouvelles strates de la ville.

5 Les tissus anciens, démolir ou conserver ?

Sébastien Marot ⁶⁴suggère qu'il ne faut pas conserver dans le but de conserver il ne faut pas avoir toujours cette attitude protectionniste conservatrice mais choisir les éléments à sauvegarder dans le but de raconter et de remémorer aux visiteurs l'histoire du site.

A ce moment-là, comment savoir ce qui doit être conservé ou détruit? Sommes-nous prêts à construire autrement tout en préservant le passé ? Pouvons-nous être authentique, et moderne à la fois ? Quelle est alors l'attitude légitime à adopter? Pourquoi ne pas réinvestir ces potentialités pour en créer du nouveau au lieu de recourir à une solution radicale de démolition même si parfois elle est nécessaire? Alors jusqu'à quel point pouvons-nous aller dans cette démarche ?

Dans les tissus fortement constitués, la forme urbaine demeure, l'usage évolue, la ville se transforme sans que sa structure physique ne soit modifiée, grâce à des interventions de substitution, de greffes, de compléments. L'échelle des interventions va de la simple réparation à des transformations plus radicales. Il s'agit de savoir innover tout en préservant et en réutilisant ce qui peut l'être

L'enjeu est dans ce chapitre, de rechercher un équilibre, entre conserver ce qui le mérite, modifier ce qui doit l'être et qui est susceptible de s'adapter aux nouveaux usages de chaque

63 LYON Dominique, "transformer c'est expérimenter", cité de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre de l'exposition " un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création", conférence du 16 mars 2015.

64 MAROT Sébastien, *l'art de la mémoire*, le Territoire et l'Architecture, p 50

époque répondant ainsi à la réalité évolutive de la cité, oser le curetage nécessaire de tout ce qui menace ruine et en même temps, construire du neuf là où la ville le demande.

Trois types de considérations devront être analysés pour permettre d'établir un choix⁶⁵ :

5.1 Des considérations techniques.

Il s'agit d'une vérification technique concernant l'adaptabilité des bâtiments à conserver en vue d'un nouvel usage. Pour ce faire, une analyse très détaillée devra être élaborée dans le but d'éviter des complications sur le chantier de réhabilitation. Il faudra entre autres : vérifier la capacité des fondations et la structure générale des bâtiments, les éléments de seconde œuvre récupérables, et la lutte contre les incendies, ainsi que les précautions d'ordre sécuritaire de manière générale.

5.2 Des considérations fonctionnelles.

Une réhabilitation, une conservation d'un ancien bâtiment équivaut souvent à des reconversions. Or, installer une nouvelle fonction dans un bâtiment qui existe déjà n'est pas une opération toujours évidente. En effet, une telle procédure demande énormément d'efforts et d'imagination, plus particulièrement pour le choix du nouvel usage, qui doit impérativement s'associer à une forme qui ne lui a pas été destiné au début. Alors lorsqu'on confronte un programme et un bâtiment, certains problèmes peuvent apparaître. Les principaux obstacles sont des inadéquations : dans les hauteurs sous plafonds, les largeurs de bâtiments, le nombre d'étages, le rythme des fenêtres, la forme du bâtiment en lui-même, et autre détails qui peuvent entraver la reconversion.

5.3 Des considérations qualitatives.

Ce sont les caractéristiques historiques, architecturales et sociales des bâtiments ou des quartiers. Ces derniers peuvent être un témoignage historique ou d'une grande qualité architecturale, comme ils peuvent être simplement un témoignage social ; en fonction de son

⁶⁵ SCHAWCH Paul, 1998.

association directe avec les personnes et les événements, qui ont marqué, ainsi profondément la vie de leur ville. Leur réhabilitation revient plus onéreuse qu'une construction neuve et leur adaptation fonctionnelle assez complexe.

Il faut cependant préciser qu'il est possible de prendre en compte l'un de ces trois facteurs s'ils existent, tout en composant, dans la mesure du possible, avec les autres. Le choix d'une démolition ou d'une conservation n'est pas exclusivement technique. Il traduit un état d'esprit qui consiste à s'appuyer sur les caractéristiques de l'existant avant de décider de le renforcer ou de le remplacer. Car il est évident que la conservation d'un bâtiment ayant une valeur spécifique, symbolique ou pouvant encore remplir des fonctions est préférable que de démolir et reconstruire à nouveau. André Chastel disait : « *le patrimoine se reconnaît au fait que sa conservation suppose des sacrifices mais que sa perte constitue un sacrifice plus important encore...* »⁶⁶. Ainsi considérer les opérations de renouvellement n'appelle forcément pas à des démolitions, la réhabilitation de l'existant compte parmi les enjeux de cette démarche. Ce qui demeure primordial c'est la valeur culturelle et authentique du morceau de ville conservée qui va perdurer pour d'autres générations.

6 Rapport éphémère/ pérenne.

Le plan de la ville n'est pas figé, mais propose des invariants - les choix déterminants - dans les domaines de l'infrastructure, du bâti, de la nature et du sociétal, et sa mise en œuvre doit pouvoir s'adapter dans le temps.

La meilleure manière d'y arriver, c'est de se poser la question de fond : qu'est ce qui est considéré comme immuable permanent, persistant en ville ? Et qu'est ce qui est considéré comme éphémère et évanescent en ville ?

Pour répondre à cette question, nous avons jugé fondamentale la pensée des différents auteurs que nous rapportons intégralement leurs affirmations : « La ville est à l'image d'un palimpseste

⁶⁶ CHASTEL André, La notion de patrimoine, In : Revue de l'Aren, n° 49, 1980.

urbain : elle est une stratification à la fois temporelle et spatiale, mais aussi sociale⁶⁷. Elle implique des logiques duales entre reproduction et anticipation⁶⁸, entre permanence et substitution⁶⁹ ou encore entre sédimentation et modernité⁷⁰. Cette ville, en tant que *palimpseste urbain*, traduit la résistance de l'habiter face à l'acte de projeter et de construire⁷¹. Cette permanence est celle de la mémoire, de la sédimentation ancienne de la ville, alors que la substitution concerne le changement et le renouvellement de la ville. Ces deux logiques doivent être présentes dans la pensée de la ville au risque d'aboutir à des impasses si un seul principe est considéré : par exemple, la seule substitution amène à une logique de table rase qui induit à l'évanescence du tissu urbain historique et élimine toute possibilité de le préserver.

A la lumière de ce qui précède et comme réponse à notre question sus citée, il ne s'agit plus de porter plus d'attention aux transformations qu'aux traits invariants de la cité, ni même l'inverse : **Car la ville se définit aussi bien par sa pérennité que par sa permanence.**

CONCLUSION

Il nous est permis de dire, après une bonne réflexion que : Toute société qui ne détruirait pas est condamnée à mourir et que toute société qui détruit trop ne peut plus se souvenir. Les traces du passé sont des témoins directs de notre histoire. Elles ont un impact fort sur les villes dites «anciennes» et sur leurs habitants. Cependant, ce passé qui est, certes, important pour notre présent, ne doit pas devenir notre présent. La ville a besoin d'avancer, d'évoluer et non de stagner. Les constructions ne vont pas durer ad vitam aeternam, la ville ça se cicatrice ça se reconstruit si la démolition est bien pensée. Pour que les villes vivent il faut que des

⁶⁷ MONGIN, Olivier. *La condition urbaine : la ville à l'heure de la mondialisation*. Paris : Éd. du Seuil, 2005, 325 p.

⁶⁸ RONCAYOLO, Marcel. *Lectures de villes : formes et temps*. Marseille: Éd. Parenthèses, 2002, 386 p.

⁶⁹ DEVILLERS, Christian. Temps et nature du projet urbain. *Urbanisme*, 1998, n° 303, pp. 55 – 56.

⁷⁰ MASBOUNGI, Ariella. Du bon usage de la chronotopie. In : Paquot, Thierry (dir.), *Le quotidien urbain : essais sur les temps des villes*. Paris : Éd. la Découverte/Institut des villes, 2001, pp. 167 – 179.

⁷¹ YOUNES, Chris. Le temps désorienté. *Urbanisme*, 2001, n° 320, p. 44

bâtiments meurent et que d'autres aient une nouvelle vie. Des confrontations sortent des décisions raisonnées et non répétitives parce que chaque cas est différent. La dictature d'une pensée vouloir garder tout ou démolir tout ne doit pas être la règle : Il faut dire que tout conserver serait un frein à la ville moderne tout détruire serait une perte pour notre société. Nous devons en premier lieu nous détacher de cette image sacralisée des traces du passé, qu'elles soient respectées et intégrées mais avec modération et raisonnement. Préserver les tissus anciens et leur permettre d'évoluer reste un exercice difficile auquel toutes les villes d'aujourd'hui sont confrontées et doivent répondre en dosant sagement **protection et intervention.**

A la lumière, de ce qui précède, une réponse quant au dilemme lié à la démolition/préservation et convenablement dictée par l'affirmation de F. Calvanus⁷² qui stipule en substance que *«Préserver les centres anciens et leur permettre d'évoluer relève d'un redoutable exercice d'équilibre auquel toutes les villes européennes sont confrontées et répondent en dosant sagement "protection" et "évolution" »*, prouvant ainsi qu'un équilibre entre préservation et démolition est tout à fait possible. De plus C. Sitte⁷³ prône la conservation de l'existant qui évolue avec les modes de vie et selon Gustavo Giovannoni le tissu urbain est une figure historique dont le but n'est pas de devenir un musée mais de conserver l'existant pour l'analyser et l'améliorer afin créer un tissu urbain adapté à nos nouveaux modes de vie et chercha à faire coexister les deux entités incompatibles : la ville ancienne et la ville moderne en préservant ainsi la qualité du tissu historique, et qu'il appela selon sa propre terminologie : l' *« Organisme urbain en devenir »*. Ainsi nous nous demandons bien comment on va intervenir sur l'existant ? Est-ce que par mimétisme ? Ou doit-on opter pour une nouvelle architecture et rompre la continuité historique d'un territoire ?

⁷² Frédérique Calvanus est urbaniste à Bayonne et responsable, pour sa ville, du projet européen intitulé «Links, cultural heritage city» mis en œuvre dans le cadre du programme d'échanges européens URBACT. Ce projet Links regroupe 9 villes d'Europe souffrant de la désaffection de leur centre-ville historique, considérés uniquement comme des « quartiers pittoresques et touristiques en voie de muséification et contre laquelle il convient de lutter.» Ce programme prévoit donc des échanges d'expériences entre chacune de ces villes pour leur permettre à terme, d'initier des plans locaux enrichis des expériences de chacune de ces villes.

⁷³ CAMILLO Sitte, *L'art de bâtir les villes*, Ed : Seuil, Paris, 1996.

**CHAPITRE III : CONCEVOIR DANS L'EXISTANT : ENJEU D'UNE
ALLIANCE DE TRADITION ET DE MODERNITE.**

INTRODUCTION

Le « titre » marque l'opposition « ancien-nouveau ». Ce conflit se révèle là, où le nouveau bâti entre en contact avec l'ancien et qui est devenue de plus en plus importante et suscite des réactions liées, aux questions d'intégration, d'insertion et de comptabilité architecturale et urbaine des nouvelles interventions à l'intérieur d'un paysage existant. Ces questions sont d'importance majeure puisqu'elles ont engendré et engendrent toujours des attitudes pouvant se résumer en deux écoles de pensée : pour l'une « *La première vertu du génie en architecture est d'adapter l'édifice à sa circonstance, à son emplacement...* »⁷⁴. Pour l'autre, « ... *c'est d'abord la recherche d'un bon projet qui compte, celui que l'on qualifiera de bonne architecture...* »⁷⁵. Mais face à ces deux approches opposées, les interrogations se multiplient toujours : Laquelle des deux démarches faut-il emprunter ? Faut-il procéder par mimétisme, par contraste ? Soit opter pour une nouvelle architecture et faire table rase du passé ? où rechercher un compromis par des solutions en harmonie avec le paysage existant ? Qui ne se ressemble pas s'assemble ! Comment dans un environnement où différents éléments a priori hétérogènes vont parvenir à cohabiter en établissant des points communs par une intervention sur les constituants plastiques (l'échelle, la couleur, la texture, les motifs, la forme...) Comment peut-on cohabiter en étant différents ? Doit-on se ressembler physiquement pour cohabiter ? Est-ce que des opposés peuvent créer une unité ? Comment pouvons-nous être authentique, et moderne à la fois ? Les interventions nouvelles portent-elles inévitablement atteinte à la continuité des tissus préexistants ?

1 L'intervention architecturale sur l'existant.

L'architecture comme palimpseste c'est une contrainte supplémentaire à celle du programme et du site. C'est aussi « *une source d'inspiration, une matière à travailler comme un*

⁷⁴ RENY Claude, *Principes et critères de restauration et d'insertion, Le patrimoine architectural d'intérêt public au Québec*, Ed : les publications du Québec, Québec, 1991

⁷⁵ Idem.

sculpteur »⁷⁶ permettant aux architectes d'exprimer leur créativité. L'auteur décrit cet exercice comme la création d'un nouveau langage architectural. Il met aussi en avant l'importance des matériaux et de la matière dont l'objectif est de les révéler. Il importe de trouver un équilibre entre conservation de l'existant et l'insertion d'interventions nouvelles, la juste mesure entre ancien et contemporain. Ainsi nous nous demandons bien comment cet équilibre se crée-t-il et définit-il des frontières que la nouvelle intervention ne doit pas franchir ? Un jeu de complémentarité ou de contradiction ?

1.1 La reconstruction pseudo-historique : le mimétisme et le façadisme.

Il est utile de rappeler qu'un pastiche architectural est une imitation ou une copie d'un édifice. Ce mode d'intervention vise à compléter ou à modifier un bâtiment dans le but de le reconstruire à l'identique. Ceci pose la question de la datation du bâti ainsi que de son intégrité car les éléments rajoutés ne sont ni faits avec le savoir-faire de l'époque ni avec les mêmes matériaux.

« *Le pastiche ou le "copier-coller", que ce soit à l'échelle de l'édifice ou du paysage, ne conduirait qu'à l'anesthésie voire la paralysie de la démarche architecturale* »⁷⁷. A la manière dont Henri Lefebvre le propose, ne s'agit-il pas de restituer tout en réinventant la dimension symbolique?⁷⁸ Selon E Viollet-le-duc on doit restaurer les bâtiments de manière homogène. De ce fait on ne distingue pas de différence entre le nouveau et l'ancien, ce qui détruit l'historicité du bâti et son intégrité par une forme historique, en créant des éléments qui n'ont peut-être même pas existé.

A contrario, Ruskin dénonçait la futilité de la reconstitution ou de la copie, qui supposeraient qu'on puisse à la fois se réimmerger dans l'esprit des temps où fut construit l'édifice et s'identifier complètement avec l'artiste. L'« originalité » désigne pour Ruskin, l'adoption du style de son temps, avec un maniement parfait des règles de l'architecture. Selon un extrait du chapitre 7 de son livre intitulé : les 7 lampes⁷⁹ de l'architecture, établi en 1849, RUSKIN précisa : « *l'originalité dans l'expression ne dépend pas de l'invention de nouveaux mots, [...]*

76 ROBBERT Philippe, *Reconversion*, p2-6

77 My- Linh TON "*Contemporanéité de l'archéologie*", mémoire de fin d'étude/ ENBS Rennes.

78 LEFEBVRE Henri, *La critique de la vie quotidienne*, tome3, 'arche, Parsi, 1981.

79 Selon RUSKIN, les sept lampes sont : le sacrifice, la vérité, la force, la beauté, la vie, la mémoire et l'obéissance.

un homme doué adoptera le style en vigueur de son temps, quel qu'il soit [...] c'est seulement à partir d'un parfait maniement des règles de l'architecture qui lui correspondent que la naissance de styles nouveaux peut être intelligible ».

Qualifiée généralement de passéiste, cette approche a privilégié le pastiche et une architecture d'accompagnement, et a mis par conséquent à dos, toute expression de créativité contemporaine en milieu ancien. Ses résultats étaient donc sans grand intérêt puisque toute originalité en était presque absente. L'exemple le plus important dans cet esprit est la ville de Saint-Malo, la reconstruction à l'identique dont a fait l'objet cette ville est décrite comme un plan de reconstruction respectant le caractère de la vieille cité, en reprenant les tracés urbains existants, en les régularisant et respectant l'aspect traditionnel des bâtiments, évitant les ruptures d'échelle entre ces derniers et les nouvelles constructions. Les attitudes adoptées dans ce contexte ont privilégié l'uniformité comme un modèle de sécurité que de prendre des risques dans l'innovation, dont on constate amèrement la perte d'authenticité et de signification des espaces.

Ce mode d'intervention permet essentiellement de préserver le paysage urbain, le souvenir d'une ville passé. Toutefois si cette pratique est souvent critiquée, c'est parce que dans certains exemples l'existant est considérée comme un élément théâtral qui participe à la muséification de la ville et la fige dans le temps et qu'il ne s'inscrit pas précisément dans cette volonté de changement, d'évolution, de continuité mais qu'il révèle une sorte de fixité qui en appelle au décor. Si toutes les édifices anciens étaient maintenus ou reconstruits, tous sembleraient simplement vieux. En outre, leur fonction et leur importance relative seraient difficiles à identifier d'un coup d'œil. Toutefois, lorsque la nouvelle addition est insérée à l'intérieur de l'enveloppe, le rapport ancien-nouveau est invisible de l'extérieur. Cela est proche du façadisme quand il s'agit de favoriser la visibilité de l'ancien et non un équilibre avec le nouveau.

1.2 L'affirmation de la modernité face au passé « la tabula rasa ».

Ces dernières années, les acteurs de ces opérations urbaines ont recours à une intervention plus franche sur l'existant et ont conçu majoritairement des produits standards. Ce faisant, ces constructions standardisées n'ont révélé aucune trace de réelle interaction avec leur support.

Ainsi la modernité, petit à petit, s'est dirigée vers l'application d'une abstraction au monde sensible. L'expression architecturale de cette abstraction s'est vue au XXe siècle, avec le style

international, répétant des formes géométriques sans égard pour le lieu. Ceci nous renvoie à l'image de la ville générique de Rem Koolhaas qui la définit « *la Ville Générique est la ville libérée de l'emprise du centre, du carcan de l'identité. La Ville Générique rompt avec le cycle destructeur de la dépendance: elle n'est rien d'autres que le reflet des besoins actuels et des moyens actuels". Elle est la ville sans histoire.Si elle devient vieille, elle s'autodétruit et se renouvelle, simplement. Elle est partout aussi attirante - ou sans attrait. L'architecture neutre pourrait avoir du sens, mais son identité n'est pas pour autant figée. ville anonyme et orpheline, dépourvue d'un passé et d'une identité.*» Pourtant, le support d'une construction est une plus-value voire un moteur d'urbanisation. Ainsi, rompre la continuité historique d'un territoire revient à disloquer les liens que ses habitants entretenaient avec leur territoire.

1.3 La reconstruction ponctuelle « l'insertion du nouveau ».

Il ne s'agit pas de la reconstruction d'un ensemble proprement dit, mais de reconstructions ponctuelles sous forme d'insertions répétées de bâtiments contemporains dans des structures urbaines et les paysages architecturaux existants. Le modèle adopté dans ce contexte était le plus souvent la rupture avec le tissu ancien. Les constructions se dressaient généralement, sans aucun souci d'insertion avec l'ensemble qui leur sert de support. Particulières ou propres aux villes ayant subi des destructions partielles et dispersées, ces opérations d'insertion consistaient essentiellement à combler des trous. Portant atteinte à l'homogénéisation architecturale et urbaine de l'ensemble, ces opérations sacrifiaient généralement l'ensemble à l'élément inséré et mettant en cause, la stabilité de toute la structure ancienne. Philippe Robert critique cette approche en signifiant que « *cela conduit à des œuvres conçues selon deux langages qui se côtoient mais s'ignorent* »⁸⁰. Il prône le dialogue entre l'existant et le nouveau. L'auteur tient à nous rappeler que « *dans tous les cas c'est un respect de l'histoire et un respect des logiques constructives* » qui doivent animer des reconversions.

Ce type d'intervention a eu des conséquences négatives, du point de vue architectural et urbain, sur l'ensemble de l'environnement physique ce qui a abouti à la désintégration urbaine de ce tissu ancien et même de la ville. L'image de celui-ci paraît même totalement transformée. Au tissu urbain continu fait de rues et de places anciennes se succèdent tout à coup les espaces

80 Desmoulin Christine et Robert Philippe, *Reconversion*, p30

ouverts des nouvelles réalisations. L'échelle des constructions change brusquement ; on passe d'un bâtiment de trois étages à un édifice de dix et même beaucoup plus haut encore. La hiérarchie des espaces et des composantes de la ville traditionnelle est bouleversée par une nouvelle organisation. La silhouette des monuments, qui faisaient tant le charme des paysages urbains, se perdent derrière les volumes des immeubles à bureaux qui deviennent de plus en plus répondeurs. Voilà enfin ce que ce type d'opérations va générer vers les années soixante. Ces opérations ponctuelles ont servi de banc d'essai aux opérations de rénovation urbaine amorcées cinq années plus tard.

1.4 La modernisation modérée.

La plupart des villes françaises reconstruites après la guerre ont fait l'objet de ce que l'on pourrait appeler d'une « **modernisation modérée** » ou de compromis. Modérée ou raisonnable dans le sens, qu'aucun bouleversement radical ne fut apporté à la structure urbaine de ces villes et qu'aucune innovation architecturale, qui aurait pu apparaître comme trop en rupture avec l'aspect des bâtiments. Cette modernisation raisonnable peut être considérée comme la forme la plus courante de la reconstruction. La reconstruction s'est faite en rupture avec le caractère insalubre d'avant-guerre, adaptée aux exigences de circulation, tout en voulant une certaine continuité avec la ville ancienne et une « harmonie » esthétique avec les édifices-symbole de la ville.

Enfin, même si cette forme de reconstruction a essayé de reproduire au mieux l'aspect pittoresque des villes anciennes, en essayant de faire un compromis entre l'architecture ancienne et son histoire et la modernité des constructions nouvelles. Plusieurs questions se posent : ce compromis est-il capable à restituer aux villes reconstruites leur âme ? Cette dernière a-t-elle été conservée à travers ces projets ni identique ni moderne ?

Sans doute la mémoire est présente dans les monuments et les constructions qui ont échappés aux destructions et qui constituent encore des ensembles évocateurs de ce que furent ces villes avant la guerre. Mais les îlots de la reconstruction elle-même avec leurs immeubles ni « **modernes** », ni « **pastiches** » de l'ancien, ses rues inspirées de loin par les anciens tracés mais adaptées aux exigences de la circulation nouvelle, ont abouti à des villes où l'âme ancienne s'est totalement perdue sans qu'une nouvelle clairement définie, ne la remplace.

Compte tenu de la complexité du problème d'insertion de l'architecture contemporaine en milieu déjà construit, les attitudes adoptées lors d'interventions nouvelles ont été nombreuses et variées. Elles vont, le plus souvent, de l'indifférence au contexte dans lequel elles s'inscrivent, engendrant alors un effet de rupture dans son unité architecturale et urbaine, jusqu'à la soumission la plus absolue, voir l'invisibilité, l'anonymat et la discrétion, qui se traduisent par une sorte de mimétisme. Dans les deux cas, les résultats ne sont pas toujours satisfaisants et il suffit de regarder les exemples de réalisations contemporaines dans les tissus anciens pour s'en rendre compte.

2 A la recherche d'une voie médiane « Réinventer le déjà là ».

Dans une ville conçue comme continuum, répondre à la dureté des temps, il faut articuler, relier tisser avec le déjà-là. Ainsi que le dit Libeskind, il ne s'agit jamais d'inventer quelque chose mais d'établir la relation entre les choses. Reconstruire la ville sur elle-même implique densification, réutilisation, construction sur des strates superposées, il faut penser à arrêter de démolir systématiquement pour reconstruire, il faut passer de la préservation passive à une préservation active, et prendre comme point de départ la reconnaissance de la valeur de l'existant, l'heure est à la transformation du bâti existant un moyen sortir de la tranché pas de la conservation passive et les principes modernistes de la « table rase ». Selon Giovannoni, lorsqu'il s'agit d'interventions dans les tissus anciens, et ce en opposition aux urbanistes progressistes jugeant la ville ancienne obsolète, il écrit: « Transformer et rénover, donc, mais avec mesure, sans faire table rase, mais en s'appuyant sur l'existant»⁸¹ Pour certains auteurs, comme Claude Chaline en 1999 dans son ouvrage sur les politiques de régénération urbaine, le renouvellement urbain traduit le passage « *d'un urbanisme de créations et d'extensions* » à un « *urbanisme de la modification et de la transformation* »⁸². Le renouvellement urbain peut alors s'envisager comme un moyen de repenser les extensions urbaines. Cela nous pousse à nous demander jusqu'à quel degré serait-il possible de modifier l'existant sans l'expurger de son originalité ? La modification ne serait-elle pas le nouvel instrument de création de la nouveauté?

81 CHOAY Françoise, « l'allégorie du patrimoine », op cit, p.147.

82 CHALINE Claude, La régénération urbaine, PUF, Que sais-je?, septembre 1999.

2.1 La transformation créative.

Pour conserver les tissus anciens, deux logiques dictent la raison pour laquelle il faut sauver l'existant: la première est basée sur une pensée écologique et durable, affirmant que si un bâtiment fonctionnel existe déjà sur un certain site, il est inutile de le détruire pour construire un nouveau. La deuxième est de considérer ces bâtiments comme une documentation nécessaire pour comprendre notre histoire. Toutefois comment réinvestir ces lieux par la transformation dans un respect de l'histoire et respect des logiques constructives » qui vont animer ces transformations⁸³ ?

Les réponses abordées dans ces transformations de ces espaces sont multiples étant donné que nous sommes face à des contextes spatiaux, économiques et historiques différents. Chaque lieu est unique et il faut en analyser tous les paramètres. Selon Antoine Grumbach⁸⁴ défend par l'approche théorique appuyée sur de nombreux projets l'idée d'introduire mutabilité et substitution. Sédimer la ville passe par la compréhension des logiques qui ont présidé à la formation des tissus contemporains, pour asseoir le projet qui "donne forme" à la ville. " Faire la ville sur la ville" s'agit d'introduire la mutation et de la substitution afin de savoir continuer à sédimenter la ville.

Appréhender les ressources qu'offrent les tissus anciens pour redynamiser des espaces qui respectent l'héritage du passé et permettent des constructions neuves, est un défi à relever. Pour l'harmonie et la logique de l'espace, une répartition raisonnée et une maîtrise des ressources, l'architecte doit être un chef d'orchestre qui équilibre et gère un projet. Les tissus anciens sont ainsi des produits customisables pour l'architecte. Cela lui permet de proposer plusieurs combinaisons et ajustements possibles.

Selon Anne Lacaton : « *Chaque projet se fait au regard d'une analyse de la situation dans laquelle nous sommes. Finalement ces situations sont toujours un peu complexes et nous sommes très attentifs à comprendre, à observer, ne pas enlever, ne pas détruire, mais au*

⁸³ BERTET Marie-Claudine, Mémoire friche reconversion,

https://issuu.com/bertet.marie-claudine/docs/m_morie_marie-claudine_bertet_2

⁸⁴ Antoine Grumbach, «La ville sur la ville», Projet Urbain, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. n° 15, décembre 1998 p 4.

contraire, toujours se dire que nous allons faire avec tout ce qui existe déjà dans la situation. C'est une chance, une possibilité, une valeur. Au lieu d'essayer de tout redéfinir, nous souhaitons plutôt reformuler en ajoutant quelque chose, en additionnant. Nous sommes dans l'addition, la couture, plus que dans l'intervention démonstrative.»⁸⁵ Cela rejoint en tout point l'idée de Jean-Philippe Vassal : « ... dans chaque situation, dans la pire situation, il y a toujours une richesse que nous ne voyons pas tout de suite, que nous n'observons pas assez, qu'il faut tirer, qu'il faut multiplier par dix, par cent, pour en tirer parti car c'est quelque chose d'incalculable cette richesse existante.»⁸⁶

Il est important aujourd'hui de s'accrocher au contexte pour le transformer, il faut chercher comment poursuivre son histoire. Sans modèle abstrait plaquer dans toute situation ni jugement idéologique sur la réalité. F. CHOAY explique bien notre difficulté à percevoir le bâti comme une matière en construction permanente. Et cela passe par notre dévaluation de la production actuelle et par notre fétichisme pour les formes anciennes. Elle défend l'idée selon laquelle le bâti doit évoluer en permanence: " une réaction passéiste et nostalgique érige en modèle des formes, et des modes d'organisation qui, porteurs d'une valeur mémoriel, ne sont pas moins devenus anachroniques, alors qu'ils appelleraient une continuation avec le cours de l'histoire." Dans « Un avenir pour notre passé », un article paru en 1976 dans la revue Architecture d'Aujourd'hui, Bernard Huet stigmatisait les interventions en centre ancien, menées au mépris du contexte, par les architectes « modernes » des années soixante et soixante-dix. Contre l'idée de tabula rasa il défendait au contraire « l'ordinaire de la ville », valorise les tissus urbains préexistants, le « déjà là ». Cette approche marque la fin de l'idéologie moderne comme foi dans un progrès technique qui, garant d'un avenir nécessairement meilleur, vaudrait bien qu'on lui sacrifie le passé. Une nouvelle attitude des architectes et des urbanistes apparaît progressivement, affirmant la qualité de situations urbaines singulières. Cependant, le débat engagé sur le thème de la réparation de la ville européenne, qui défend la nature sédimentaire de la ville historique pour s'opposer aux rénovations dévastatrices, connaît un tournant dès les années quatre-vingt.

85 Josep-Maria Martin, Entretien avec Lacaton & Vassal, in Hilde Teerlinck et al, DNK-110923 LACATON & VASSAL, FRAC Nord-Pas de Calais, Dunkerque, janvier 2012, p 31.

86 Idem, p 34.

La seule conservation du tissu ancien est sa réinsertion dans le cycle vital de l'utilisation actuelle, sa réintégration dans le contexte d'un organisme (la ville et l'environnement) en cours de transformation. Selon GATIER P.A.: *"une édifice, c'est une histoire qui se déroule sur un temps long, une suite de transformations, de regards qui diffère selon les époques"*⁸⁷

L'existant est une base physique, une fondation sur laquelle on greffe un projet contemporain, ce qui permet la création d'une relation fusionnelle entre le passé et le présent dans le but de ne former plus qu'une entité. Les traces du passé peuvent être alors le germe de la ville de demain. Elles peuvent cependant, à plus petite échelle, être le germe d'un projet architectural. Le passé devient donc au sens littéral et symbolique, un support pour la création moderne en continuité avec le passé. Cet aspect sera illustré à partir des exemples de projets. Mies Van Der Rohe explique que *« L'architecture est la volonté de l'époque, transformée dans l'espace »* et ajoute *« Qu'il s'agit de comprendre ce qui existe, de le connaître, de débusquer ses potentialités à la transformation, ses capacités à recevoir des insertions contemporaines. »*

Dans une démarche d'intensification de la ville, il faut reconstruire une architecture repère, en rapport avec le lieu et considérer que les constructions d'hier sont les témoins d'une époque qui peuvent se révéler être les fondations de constructions nouvelles. L'identité territoriale repose peut-être aujourd'hui sur ces édifices historiques et l'avenir pourrait avoir comme enjeu de les sublimer. L'architecture contemporaine pourrait alors être un moyen d'investir ces lieux. Selon Gustavo Giovannoni a été le premier qui chercha à faire coexister les deux entités incompatibles : la ville ancienne et la ville moderne, qu'il appela selon sa propre terminologie : l'« *Organisme urbain en devenir* ». Il écrit et ce en opposition aux urbanistes progressistes jugeant la ville ancienne obsolète : *« Transformer et rénover, donc, mais avec mesure, sans faire table rase, mais en s'appuyant sur l'existant »*⁸⁸. Quant à l'aspect des constructions nouvelles, Giovannoni précise : En termes stylistiques, il faut maintenir une harmonie entre l'ancien et le nouveau [...] des proportions, des couleurs et des formes. [...] il faut en tenir compte [...] Les nouveaux

⁸⁷ GATIER P.a, *Un monumental changement*, article de Philippe Tretiack, Le Monde, N°21983, Samedi 19 septembre, 2015.

⁸⁸ Françoise CHOAY, « l'allégorie du patrimoine », op cit, p.147.

édifices doivent rester dans le ton, même lorsqu'ils procèdent d'une inspiration nouvelle et audacieuse ».

Michel de Certeau déclare dans ce sens et écrit : « *les lieux sont des histoires fragmentaires et repliées, des passés volés à la lisibilité par autrui, des temps empilés qui veulent se déplier mais qui sont là plutôt comme des récits en attente* »⁸⁹. En d'autres termes une opération de transformation ne devrait être vue que comme une étape dans le temps révélatrice d'une prochaine situation d'un morceau de ville précis.

Ainsi, l'existant n'a jamais été une donnée statique, dès le jour où il est habité il évolue et se transforme constamment donc notre objectif est de protéger et d'adapter l'existant quel que soit son ancienneté. Cela revient à savoir comment gérer cette évolution pour qu'il ne soit pas détruit, altéré et défiguré étant donné que les bâtiments anciens qui résistent toujours à nos jours sont le plus souvent une stratification d'interventions successives, à l'image du palais de Louvre forteresse médiévale du XIIe siècle conçue comme une œuvre ouverte transformée tout au long de son histoire jusqu'au XXIe siècle et ayant assuré notamment les fonctions de bastion militaire, résidence royale, musée, ministère, galerie commerciale et centre de recherche.



Figure 8 Le palais du Louvre forteresse médiévale du XIIe siècle
Source (en ligne) : <http://www.louvre.fr/plan>

⁸⁹Jordi BARDIA, conférence du 4 février 2015; "transformation versus conservation", cité de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre de l'exposition " un bâtiment, combien de vies? La transformation comme acte de création"

Ce principe de permanence et de substitution va se retrouver, par exemple, à travers le projet du Kolumba Museum de Cologne de l'architecte Peter Zumthor a appliqué ce procédé avec rigueur dans son projet. Dont la construction du premier bâtiment s'est volontairement appuyée sur la trame des vestiges des murs anciens. Les vides laissés par l'état de ruine de l'église sont comblés par un mur de briques qui se prolonge ensuite en continuité des murs et des façades, le nouvel édifice se construisant sur les empreintes de l'ancienne église. Par cette intervention, l'architecte ne cherche ni à cacher, ni à protéger les restes de murs ou de sols. Il s'en sert comme élément de fondation, les mettant ainsi en confrontation directe avec l'architecture contemporaine. Les deux parties sont imbriquées et forment ainsi la continuité et l'unité de l'édifice.



Figure 9 Le Musée Kolumba de Peter Zumthor à Cologne

Source (en ligne) : http://www.lecourrierdelarchitecte.com/article_1462

Au-delà de la question esthétique, c'est la réutilisation de l'existant qui constitue alors la base même de l'écriture du projet architectural. Dans certains cas, le déjà-là sans intérêt apparent va se métamorphoser en architecture, par surélévation, par extension ou par restructuration. Dans ce registre en effet, « l'existant » sert le plus souvent d'appui, d'ancrage, et la métamorphose transfigure le bâtiment.

Les exemples que l'on a pu voir nous montrent comment l'intervention de l'architecture contemporaine sur l'existant a pu les réinvestir, les révéler et les transformer. Aucune des interventions faites n'était un pastiche de l'existant. Toutes réinterprétaient ce qui existe pour s'affirmer à leur tour. C'est ce que Philippe Robert met avant en rappelant que l'architecture est un ensemble de strates. Insérer un nouveau morceau sur les bâtiments existants aurait permis de conserver les couches historiques des lieux et identifier les différentes cultures caractérisées chacune par son propre style architectural. Ces transformations permettent la réinjection d'une vie qui s'était éteinte : « *L'architecture contemporaine fait référence à toutes les interventions importantes planifiées et conçues [...], qui comprend [...], les nouvelles constructions, les ajouts ou les extensions de bâtiments* »⁹⁰. Ainsi l'intégration de l'architecture contemporaine dans les tissus anciens doit faire partie intégrante de la conservation de l'existant en réunissant lieux chargés d'histoire et vie contemporaine. Un dialogue se crée entre neuf et ancien qui cohabite dans le même espace sans pour autant s'opposer. Toutefois on ne peut parler de la transformation créatives dans ces termes limités, c'est juste une manière classer par type quelques interventions, et toutes les approches sont légitimes, tant que le résultat final est à la fois beau et utile

2.2 L'intervention programmatique sur l'existant : La transformation d'usage.

"form follows function" to "function follows form"

L'intervention sur l'existant ne se limite pas uniquement à l'enveloppe d'un bâtiment (le contenant), mais prend également en considération sa fonction(le contenu). Aujourd'hui nous cherchons à inverser la règle pour que les usages s'accommodent à ce que nous avons construit. Poser la question de l'inscription des tissus anciens dans le présent c'est interroger l'usage. L'évolution des usages étant plus rapide que l'usure des murs, les édifices anciens doivent trouver une nouvelle destination.

⁹⁰ Le mémorandum de Vienne, article 7

Etant donné que la durée de vie des édifices est supérieure à celle des usages, le seul avenir du tissu existant est d'être adaptable car les fonctions ne sont finalement jamais permanentes⁹¹. Autrement dit les usages ont un caractère plutôt éphémère par rapport au bâti. Le recyclage est une bonne alternative qui permet de conserver le tissu ancien qui se voit attribuer de nouvelles fonctions, concordant avec la mutabilité de la ville.

La ville et l'architecture ne sont pas des musées, ce sont des lieux d'usages qui évoluent avec les usagers. Philippe Robert dans *Reconversions* exprime le fait que « la réutilisation est souvent le seul moyen de le (édifice historique) sauver » sinon il se trouve vide de sens et d'intérêt. Si la configuration d'un bâtiment ne permet pas le changement d'usage, il est économiquement impossible de le conserver. Si il n'y pas d'usage il n'y a pas de vie et c'est la poussée vers la démolition. Comme le dit Bernard Tschumi: " Il n'y a pas d'architecture sans programme. Sans programme, l'architecture est sculpture, ruine, objet banal ou poétique sans destination". Autrement dit, un bâtiment à usage unique et immuable amène forcément à sa dégradation. De plus, la complexité se trouve dans l'adaptation des nouvelles fonctions à la forme existante. Cependant, ces volumes, espaces et structures offrent de la matière à l'imaginaire pour concevoir de nouvelles activités en tenant compte des qualités déjà présentes sur les lieux.

Ainsi reconvertir, c'est préserver, si cette affirmation sonne comme une évidence, nous souhaitons mettre en lumière toute la complexité des problématiques liées à ce type de reconversion : comment assurer une harmonie entre le bâti existant et un nouveau programme, et sans nuire à l'authenticité du lieu ? Comment adapter un bâti ancien à la société d'aujourd'hui ? Jusqu'à ou s'étend cette légitimité de la reconversion ?

Construire sur l'existant pose de nombreuses contraintes qui ne laissent pas une grande marge de manœuvre certes mais ces contraintes peuvent devenir des leviers pour la construction du

⁹¹ YEDID Adam, " *Connaitre pour créer*", janvier 2005, *Technique et architecture*, n° 475, p. 86.

projet. Ces volumes, espaces et structures offrent de la matière à l'imaginaire pour concevoir de nouvelles activités en tenant compte des qualités déjà présentes sur les lieux. La transformation du bâti passe par une intervention juste et l'élaboration de stratégies créatives et adaptées. Se raccrocher à des besoins existants, en proposer des nouvelles fonctions.

L'objectif étant de ne pas dénaturer le site. Ces visions touchent différentes échelles, celle du bâti mais aussi celle du quartier et de la ville en redonnant vie à ce qui n'en n'a plus.

- assurer une harmonie entre le bâti existant et un nouveau programme.
- adapter un bâti ancien à la société d'aujourd'hui.
- maintenir une structure existante pour répondre réellement aux exigences du développement durable et la transmission des témoins physique du passé.

L'édifice ne se conçoit plus comme l'abri d'un usage unique et immuable. Ce n'est que par l'insertion de programmes variés que l'on prouve les capacités plurielles d'un bâtiment. Reconvertir l'existant, c'est lui donner une nouvelle vie. L'enjeu est de ne pas figer lorsqu'on protège. Mais c'est de bien gérer la transformation pour permettre une évolution progressive du bâti. Pour s'adapter aux changements, les projets, qu'ils soient neufs ou issus de la réhabilitation, doivent acquérir une capacité d'évolution et offrir aux édifices la capacité de se transformer, c'est automatiquement ainsi que nous pouvons prolonger leur vie et combattre l'obsolescence programmée.

Nous présentons ci-dessous, des bâtiments qui se distinguent par des reconversions créatives :

En 1985, la mutation de la Gare d'Orsay marque un temps fort qui anticipe l'installation de la Tate Modern dans une ancienne centrale électrique de Londres ou celle Piscine-musée de Roubaix.



Figure 12 Gare et musée d'Orsay (1985)

Source (en ligne) : http://arts-plastiques.ac-rouen.fr/grp/architecture_musees/renovation.htm



Figure 12 Tate modern de Londres (ancienne centrale électrique, 2000)

Source (en ligne) : http://arts-plastiques.ac-rouen.fr/grp/architecture_musees/renovation.htm

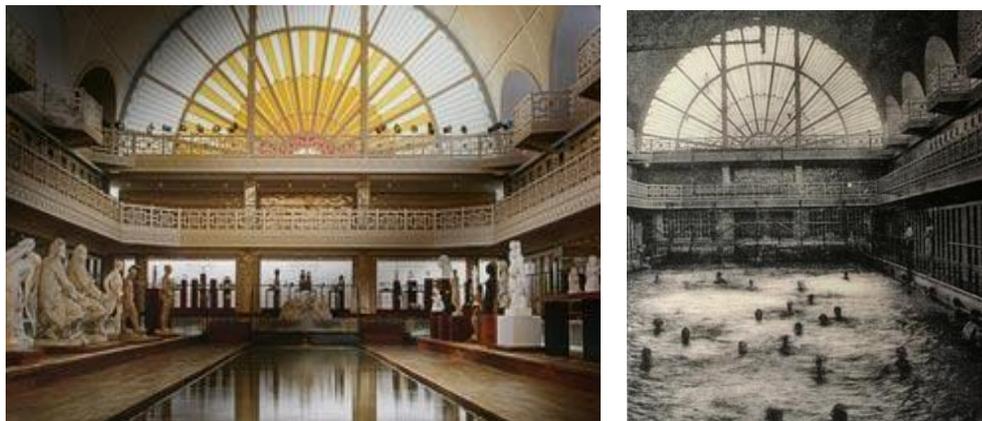


Figure 12 Piscine-musée de Roubaix (2001)

Source (en ligne) : http://arts-plastiques.ac-rouen.fr/grp/architecture_musees/renovation.htm

Ces espaces où l'esprit du lieu est conservé mais dont l'utilité a été modifiée. Ces lieux qui ont été réappropriés mais dont l'âme a été conservée. Ces réalisations, par leur variété et leur originalité, montrent l'inventivité des architectes à concilier la valeur historique des édifices tout en répondant aux impératifs de leur réaffectation. Ouvrant de facto le champ du palimpseste ou la transformation et reconversion riment ici avec reconquête de territoires.

Nous admettons ainsi que quelle que soit la capacité d'une architecture à durer, il arrivera un moment où une autre où il faudra l'adapter à de nouvelles fonctions. Les édifices doivent prendre en compte le caractère plus éphémère de nos usages et être bâtis en conséquence, prêts à muter.

2.3 L'intervention réversible : Temporaire et temporelle.

Les aménagements éphémères se représentent comme des interventions intentionnelles afin de créer une rupture avec le quotidien. Ces interventions éphémères sur l'existant ont capable de créer un mouvement dans un espace peu fréquenté, de le réactiver et de donner de nouvelles raisons aux rassemblements des individus dans un lieu où le lien social est de plus en plus difficile à créer. L'éphémère apparaît ici comme le pendant d'une société urbaine qui cherche à se réinventer.

La solution d'une construction réversible permet une intervention minimale, dans le respect de l'édifice ou du tissu ancien. La structure ajoutée n'a pas d'incidence sur l'existant et peut à tout moment, selon les envies et les besoins, s'effacer. Nous citons comme exemple :

- Des additions temporaires sur l'existant.

À Milan, une structure temporaire a été installée sur le toit du palazzo beltrami à piazza della scala. Conçu par Park Associati, le restaurant « pop-up » peut être facilement déplacé,

potentiellement existant dans une variété d'endroits frappants. Le programme peut également accueillir de différents événements.



Figure 13 le restaurant « pop-up » greffé le toit du palazzo beltrami, conçu par Park Associati à piazza della scala en Italie

Source en ligne : <http://www.parkassociati.com/EN/News.aspx>

- Des aménagements intérieurs réversibles :

Lors de son intervention au sein de l'Opéra Garnier, en 2011, pour le projet du Phantom Restaurant, l'architecte Odile Decq a proposé un aménagement intérieur totalement réversible, pouvant être enlevé très simplement.

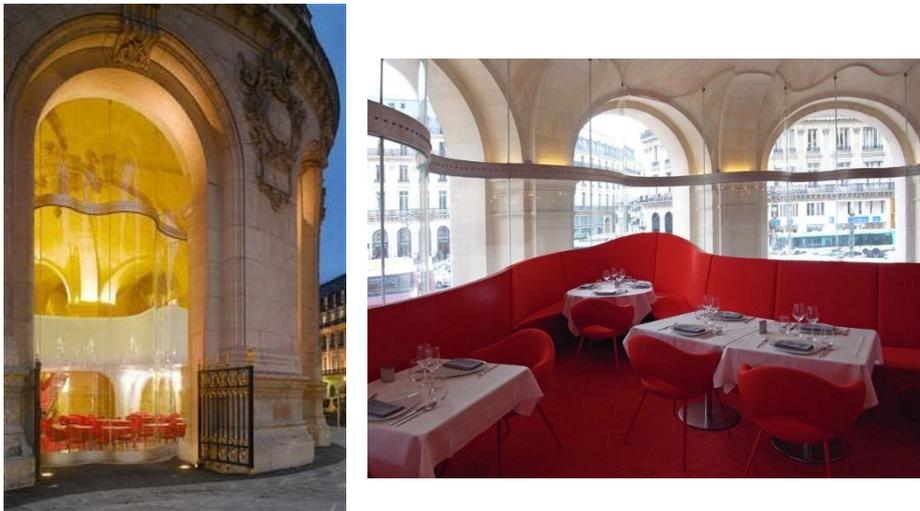


Figure 14 : Fantôme – Restaurant d'Opéra Garnier par Odile Decq & Benoît Cornette, Paris

Source (en ligne) : <http://www.opera-restaurant.fr/fr/architecture>

Ce type d'intervention qui permet l'aménagement d'usage contemporain et s'inscrit dans la continuité de l'histoire du Palais Garnier.

1- Des installations éphémères artistiques :

Des artistes tentent de déformer, contorsionner, transformer, révéler à travers ces installations éphémères et dynamiques qui modifient les rapports entre les individus et l'espace qu'ils traversent et prennent en compte le maillage qu'offre l'espace urbain : le rythme, le flux, l'organisation et hiérarchie spatiale.



Figure 16 Anish Kapoor, Sky Mirror, château de Versailles, source (en ligne) : <http://www.chateauversailles-spectacles.fr/spectacles/2015/anish-kapoor-versailles>



Figure 15 Anish Kapoor, C-Curve, Château de Versailles source (en ligne) : <http://www.chateauversailles-spectacles.fr/spectacles/2015/anish-kapoor-versailles>

De tels dispositifs sont également mis en place dans le but d'accueillir du public et de garantir, l'accès du bâtiment au public est un élément primordial pour la vie et la pérennité de ces sites. Ce type d'intervention, le plus souvent discret, permet ainsi de conserver la force historique du lieu tout en lui offrant la possibilité d'évoluer et de s'adapter au monde contemporain.

Ces interventions réversibles incitent donc à investir ces lieux chargés d'histoire tout en les protégeant. Les aménagements éphémères/réversibles permettent la cohabitation entre traces du passé et activités contemporaines. Toutefois pour pouvoir construire de manière réversible, il faut trouver un système constructif intelligent.

3 L'intervention au-delà de la trace physique.

Ainsi, le travail de mémoire n'est pas un exercice littéral, il ne suffit pas de conserver l'intégralité des témoins physique du passé qu'on peut pour révéler la mémoire. C'est par la mise en scène et l'imaginaire de l'usager que va être mis en valeur l'histoire des lieux

Comme nous l'avons vu précédemment, les traces du passé ne doivent pas freiner l'avancée de la ville future, elles doivent parfois laisser place aux aménagements urbains. Même si certaines contraintes rendent impossible toute conservation, que ce soit à cause de projets de développement urbain aux enjeux très importants ou tout simplement à cause de délabrement des vestiges, il est toujours possible de conserver la mémoire du passé par le biais d'autres supports.

Nous allons voir dans cette partie, que la transmission de ce passé ne résulte pas forcément de la conservation de traces physiques et que d'autres supports existent pour conserver et faire mémoire après disparition des traces physiques des témoins. Une manière de concilier d'un côté le souci de préserver des traces de plus en plus importantes numériquement et de l'autre, la volonté que la ville continue à fonctionner. Ils tentent ainsi à ne pas « muséifier la ville » c'est-à-dire que l'on ne sacrifie pas l'avenir à une préservation stérile du passé.

3.1 La restitution par le dessin les archives : mémoire iconographique et écrite.

Les transformations dans les domaines de l'archivage et de la conservation du patrimoine, qui ont parfois légitimé des destructions planifiées, au nom de l'existence de traces photo- ou vidéographiques.

3.2 La restitution symbolique.

Un objet, explique Pierre Nora, " devient lieu de mémoire quand il échappe à l'oubli", par exemple avec l'apposition des plaques commémoratives, et quand une collectivité le réinvestit de son affect et de ses émotions. L'idée d'une restitution symbolique consiste à intégrer au projet une nouvelle trace, un élément non-authentique, certes, mais qui symbolise et témoigne d'évènements et de constructions historiques. Le plus souvent l'on retrouve ce type de restitution sous forme de plaques métalliques ou de clous gravés et ancrés dans le sol des

nouveaux aménagements, ou encore à travers le pavage du sol reprenant les tracés historiques. Ces éléments ponctuels s'insèrent dans la ville contemporaine avec discrétion tout en transmettant la mémoire du passé.

Des typologies et des symboles différents : Les plaques- les stèles- les poilus- les allégories.



Figure 17 Exemple de plaques et d'allégorie

Marquage commémoratif du tracé du Mur de Berlin :



Figure 18 Tracé du mur de Berlin à proximité de Potsdamer Platz, en 2015.

Source (en ligne) :

https://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Trac%C3%A9_du_Mur_de_Berlin_pr%C3%A8s_de_Potsdamer_Platz,_2015.JPG

Cependant ce type d'intervention reste très discret et l'on pourrait se demander si cela n'est pas insuffisant quant à la transmission de connaissances importantes pour la ville et ses habitants.

3.3 La restitution numérique.

A notre époque, nous vivons dans un monde qui tend à se virtualiser. Le numérique prend de plus en plus de place dans nos sociétés et notre quotidien et devient un outil pour intervenir sur l'existant. De nombreuses villes ont déjà été reconstituées en 3D, comme la ville de Pompéi ou le forum romain à Rome offrant une visite virtuelle du site à l'époque antique. Le visiteur a alors accès à une reconstitution fidèle et complète qui redonne vie à ce passé effacé. Le Musée

de Londres a publié une application de réalité augmentée pour l'iPhone⁹². A partir de laquelle les gens peuvent utiliser l'application pour explorer Londres avec les images d'hier plutôt que d'explorer un musée. Ainsi le principe de **la réalité augmentée** consiste à **enrichir le monde réel** en y ajoutant des éléments virtuels. Une autre façon d'appréhender le patrimoine bâti et d'une manière moins éprouvante par un autre procédé à travers l'univers du jeu vidéo (C'est l'exemple du jeu Battlefield et Assassin's Creed développé par Ubisoft) ou l'ensemble des villes anciennes sont modélisées et des informations historiques sur les bâtiments et la vie de l'époque sont intégrées au jeu.



Figure 19 Superposition de réalités: une incursion dans l'espace et dans le temps pilotée par le Musée de Londres, source (en ligne) : <http://www.designagenda.me/methods/the-future-of-education-in-an-augmented-reality-streetsmuseum/>)

Ce procédé de reconstitution numérique, bien distinct de la traditionnelle reconstitution physique, est à prendre en considération comme un complément vivant de transmission de connaissances. Même si la connaissance du passé prime sur les traces physiques, il nous est toujours nécessaire de garder ces traces. Nous devons toujours avoir la certitude que, à terme, la dimension matérielle s'efface et que les traces virtuelles remplacent les traces physiques.

Mais il est nécessaire de souligner que la virtualisation à outrance n'est pas le moyen idéal de conserver l'histoire. Et, cela dit, nous devrions, malgré tout, conserver un ancrage physique dans le monde réel. Il est clair que pour l'instant, les traces physiques tiennent encore une place très importante dans la ville contemporaine qui doit rester intimement liée à toutes les phases de son histoire.

⁹² <https://www.youtube.com/watch?v=qSfATEZiUYo>

4 Le durable c'est le transformable⁹³.

« *Le potentiel transformateur des villes est une condition intrinsèque à leur survie* »⁹⁴

Il nous semble nécessaire de rappeler que « l'histoire de l'architecture est avant tout l'histoire des multiples transformations dont ont fait l'objet les édifices qui la constitue »⁹⁵ affirme Philippe Robert en décrivant l'architecture comme un « métissage à partir d'époque et de langages différents ».

En se questionnant sur le renouvellement urbain, il s'agit donc d'interroger les notions de métamorphose et de pérennité en examinant le temps urbain, non pas dans une acceptation conservatrice mais plutôt créatrice, à la manière dont Henri Bergson proclamait en 1941 dans « *L'Evolution créatrice* » que " la durée signifie invention, création de formes élaboration continue de l'absolu nouveau⁹⁶" ainsi il serait erroné d'assimiler l'idée de permanence avec celle d'immobilisme. Paradoxalement la permanence des villes c'est leur capacité à se transformer. La permanence se retrouve dans l'accumulation ou la persistance des traces urbaines. Ce repérage des traces de l'histoire ne doit pas être synonyme d'un certain immobilisme : pour Bernard Huet, ces traces sont les assises dont les futurs projets tiendront compte. Cela permet d'allier à travers cette dynamique du projet recherchée, deux logiques urbaines, entre la préservation d'un passé et la projection de quelque chose de nouveau : ces traces doivent ainsi servir à la transformation de la ville. Cette logique nécessite une lecture attentive du tissu urbain afin de révéler ce qui a trait au permanent et à la continuité. Une ville achevée est une ville morte, la ville, c'est l'inachèvement perpétuel.

Par ailleurs, Philippe Robert exprime le fait que « la réutilisation est souvent le seul moyen de le (édifice historique) sauver »⁹⁷ La transformation des édifices, en plus de poser la question constructive, nécessite l'acceptation de l'existant, donc d'une identité préétablie, mais également de l'idée que les standards doivent être bousculés. « C'est voir la ville comme un

93 Christian de Portzamparc.

94 Antoine Grumbach « L'inachèvement perpétuel », 1997

95 Robert Philippe, *Reconversion*, p2

96 BERGSON Henri, « *L'Evolution créatrice* », 1941

97 ROBERT philippe, *Reconversion*, p1

assemblage de capacités, d'énergies à prolonger et non comme une masse inerte à modeler. C'est la réfléchir comme une agglomération d'activités et d'espaces habités et non comme un catalogue d'images tantôt neuves ou périmées. Ce changement de regard conduit à considérer autrement l'existant, comme une valeur vivante. La possibilité d'un redémarrage heureux et enchanté.»⁹⁸ Accepter la pratique de la réutilisation architecturale, c'est réaliser que l'histoire des mutations et des stratifications de bâtiments, de quartiers, de villes, qui témoignent de toutes les époques est un travail qu'on doit mener en toute conscience c'est-à-dire de respecter ce qui existe et ce qui a existé. De cette manière les pratiques anciennes et les attitudes diverses s'inscrivent alors dans une pratique multiséculaire. Nous réalisons facilement que, ce qui est réutilisé voit sa vie être prolongée, par un ajout, une transformation, ou peut-être par une simple remise à neuf. Le recyclage comme outil novateur aborde de plus en plus de domaines et commence à investir la ville dans sa globalité.

Dans l'intervention sur l'existant, qu'on peut en tisser une nouvelle toile. Son challenge est de retisser une unité entre passé, présent et avenir. Cette nouvelle composition est un jeu d'équilibre pour répondre aux aspirations et anticiper les mutations de la société. Ainsi, la ville durable devra se construire à partir de ce qui existe, sans lui tourner le dos, sans reléguer dans l'ancien les problèmes qui se posent à l'immense majorité de la population. Parce qu'affront demain, c'est d'abord renforcer ce qui a été fait hier et devra durer. Bien sûr, il faut du neuf. Mais pas pour s'affranchir de l'existant, dans une utopie délétère de la page blanche.

CONCLUSION

Le point de vue d'où je me place, n'opposant pas l'ancien au nouveau mais au contraire les faisant exister l'un par apport à l'autre. Ils ne se juxtaposent pas les uns aux autres mais se complètent, s'intriquent les uns dans les autres, et attisent en permanence la tentation d'en englober davantage. Il faut féconder et non annuler l'un par l'autre.

98 LACATON – VASSAL Architectes urbanistes mandataires Druhat, Hurtin, architectes – Martin, paysagiste Rivière, environnement – VPE, économistes

Loin de détruire, l'architecture de la "*modification*"⁹⁹, ainsi la qualifie l'architecte Pierre-Allain Croset, maintient l'essence d'un passé qui peut continuer à vivre à travers sa modification. Les villes réclament un urbanisme capable de relier, de reconstruire des continuités. Cette solution alternative se présente dans l'adaptation d'un lieu et non sa destruction. Ainsi le système très binaire entre démolition-reconstruction et conservation passive doit céder le pas à des interventions plus respectueuses du contexte historique et urbain, et mieux adaptées au confort et à la pérennité d'occupation de ses habitants. Il est judicieux d'avoir de l'appréhension lors de l'exécution d'un projet en considérant le temps comme une ressource pour l'espace¹⁰⁰ qui permet d'augmenter la durée de vie de l'existant en le dotant d'une capacité de mutations plurielles¹⁰¹.

Les différents exemples cités, nous montrent que les traces du passé peuvent être un support direct à la création contemporaine. En tant qu'élément fondateur d'une nouvelle construction, elles participent à la liaison entre le passé et les usages contemporains. L'existant constitue des emprises mutables, à part entière, sur lesquelles une reformulation urbaine s'impose. Transformer ces pièces urbaines, c'est infléchir l'histoire des bâtiments en rectifiant des erreurs, en comblant des manques, en retravaillant les coutures. L'enjeu est de reconnecter l'existant, de fluidifier son rapport avec les nouveaux contextes.

À travers l'étude, il était toujours évident que le traditionnel versus le développement et la préservation devait être oublié et que ces questions devaient dialoguer de manière beaucoup plus synergique. Et considérer la ville comme un perpétuel inachèvement, le fruit de mécanismes de substitution, un continuum historique. Cette démarche à caractère général et philosophique, plus vitaliste que conservatrice il s'agit bien de plier et tresser physiquement ses architectures et surtout de vouloir faire de la ville un entrelacs d'espaces et de temporalités.

L'intelligence de l'architecture peut offrir à ces constructions une nouvelle vie à travers une conception qui permet d'y apprécier à la fois le nouveau et l'ancien sans pour autant les opposés.

99 Pierre-Allain Croset, *L'architecture comme modification*, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne-Département d'architecture, 1990.

100 RAMBERT Francis, conférence du 4 février 2015; "transformation versus conservation", cité de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre de l'exposition " un bâtiment, combien de vies? La transformation comme acte de création"

101 Idem.

CONCLUSION PARTIE I

Construire la ville sur la ville signifie alors de donner différentes réponses selon les lieux. De toute évidence, il n'existe pas une seule approche juste pour intervenir sur l'existant. Les notions moderne et ancien sont maniées avec trop de désinvolture : la modernité n'est pas une question de style ou de technique mais de signification dans une époque d'intelligence d'une situation. Le respect du rythme ou des modénatures s'impose lorsque l'unité du tout prime sur la partie. Mais recomposer avec l'existant ne signifie pas reproduire la ville ancienne. Les références pseudo-traditionnelles, les imitations posent problème. La modernité, c'est-à-dire la pertinence de l'intervention, se fonde d'abord sur la lecture et l'analyse des villes du passé qu'on peut appréhender la ville du présent.

Aujourd'hui le renouvellement urbain nous plonge dans l'ère de la superposition, du palimpseste, il ouvre le champ de la réinterprétation, voire celui de la « réinvention » chère à Viollet-le-Duc. La conception d'un tout homogène est alors abandonnée au profit d'un modèle en plusieurs couches utilisant le principe de la juxtaposition, ou du collage, dans lequel différentes strates temporelles cohabitent. La création et la conservation se sont réunies pour donner naissance à un type de transformation architecturale qui favorise la réutilisation de l'existant et témoigne de l'histoire de l'édifice transformé. Les villes faites de multiples histoires, de multiples contradictions, un collage qui témoigne toujours de la ville en mouvement perpétuel. La transformation est finalement l'évolution naturelle de tout édifice¹⁰², elles s'opposent à la compréhension du projet comme acte individuel de création artistique, à l'idée d'objet entièrement créé autonome et homogène. Une œuvre voit le jour dans l'espace tendu entre ancien et neuf qui n'est pas identifiable, au sens courant, au travail d'une seule personne: elle est due aux écritures différentes de ses nombreux auteurs¹⁰³

L'architecture évolutive est la manifestation la plus évidente d'un monde en changement perpétuel, autrement dit on ne peut pas proposer une architecture figée immuable dans un

102 ROBERT Philippe, Collectif « *Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création* », catalogue de l'exposition. P 13

103 MADENER Thomas et WIEGELMAN Andrea, *construire dans l'existant*, 2006 p 20

monde en perpétuelle transformation. Ainsi l'environnement bâti ne peut être figé car les changements perpétuels relatifs à l'évolution sociale, économique et politique de la société impliquent que l'architecture soit flexible et capable de se réadapter aux besoins présents et futurs de la société. Transformer revient à "nouer l'avant et l'après et reproduire la trace de ce nœud"¹⁰⁴. Tout projet est appelé à se transformer sur lui-même et dont les traces de ce transport font l'iconicité de l'œuvre¹⁰⁵. C'est une réécriture, matérielle et mémorielle, qui fait du temps présent un temps en marche, plutôt qu'un temps immédiat et irréversible¹⁰⁶. Il nous faut réinvestir ces traces en mêlant nos usages contemporains aux constructions du passé. Ainsi les traces du passé n'appartiennent plus au passé, elles font également partie de notre présent et notre futur.

Dans tous les cas, l'objectif est d'apporter une solution pérenne, fiable, et évolutive capable d'accepter, sans tomber dans une perte de sens, dans le ridicule ou le pittoresque. Par conséquent ; il ne faut pas assimiler la notion de permanence à celle de l'immobilisme, et à repenser la préservation comme un processus générateur et non comme une activité passive. De même, refaire la ville sur la ville ne renvoie pas forcément à l'idée de pérennité des formes urbaines mais à celle de maintien des villes dans la durée. Ainsi la ville survit dans la mesure où elle possède ce potentiel transformateur. En développant une pensée nouvelle, où nous considérons que les villes sont toujours incomplètes et que nos opérations sont toutes « des compléments ou des extensions de ce qui existe déjà »¹⁰⁷, nous inscrivons alors nos projets urbains et architecturaux dans un processus de développement durable où il n'y a pas de lutte entre neuf et ancien. Donc dans cette harmonie aucune couche n'est plus importante qu'une autre, elles ne sont ni premières ni dernières, c'est un véritable processus biologique d'évolution et par conséquent l'ancien et le nouveau se mélangent pour former une nouvelle unité¹⁰⁸.

104 Gwenaël Delhumeau, collectif « *Un bâtiment, combien de vies ? La transformation comme acte de création* » catalogue de l'exposition, p. 105.

105 Idem, p. 105.

106 Idem, p. 34-68.

107 Guy ANSELLEM, collectif « *Un bâtiment combien de vies ? La transformation comme acte de création* », catalogue de l'exposition, p 10.

108 BARDIA Jordi, collectif « *Un bâtiment combien de vies ? La transformation comme acte de création* », catalogue de l'exposition, p 23.

PARTIE II :

**LE RENOUVELLEMENT URBAIN ENTRE : MUTILATION ET
MUTABILITE DU TISSU COLONIAL ET STRATEGIES D'ACTEURS.**

INTRODUCTION DE LA PARTIE II

Depuis quelques années, le nombre de la population urbaine à travers le monde est en explosion. Au tournant du siècle, la moitié des êtres humains vivront dans des villes. Face à cette réalité, l'enjeu serait la reconquête des quartiers centraux tout en fixant des objectifs prioritaires tels que : l'amélioration de la qualité de vie, redynamisation économique, le renouvellement urbain...etc.

Aujourd'hui, le centre-ville colonial de Sétif fait l'objet d'un phénomène de renouvellement tendanciel et apparent du cadre bâti et des nouvelles fonctions urbaines qui attirent l'attention et suscite l'interrogation. Ces mutations ont créé des dysfonctionnements au sein du centre-ville qui se trouve dans un chaos total.

Avant toute autre considération, une précision sémantique sur l'expression «vieux bâti colonial » s'impose, aussi nous allons étudier la question de la réception de ce legs colonial chez la population enquêtée et il est aussi fondamental de savoir si ce legs colonial est officiellement reconnu comme patrimoine par les dispositifs institutionnels et législatifs ? Privilégie-t-elle, certaines traces du passé au détriment d'autres ?

Par la suite, nous allons présenter globalement le contexte dans lequel s'inscrivent ces mutations afin d'élucider les différentes formes de mutations que connaît le centre-ville, sur le plan morphologique fonctionnelles et sociales. Après, on va mettre sous la loupe les démolitions-reconstructions opérées au sein du centre-ville de Sétif et leurs traductions urbanistiques. Enfin, à travers ces analyses, nous allons essayer déceler « des éléments de permanence » se rapportant au style passé, présent dans leur environnement, et « les éléments de substitution » d'une part et chercher les logiques de leur émergence à travers leurs traductions formelles et structurelles, mais aussi les types de rapports qu'elles développent avec leur contexte, d'autre part.

**CHAPITRE IV : LE TISSU COLONIAL « UN PATRIMOINE
NATIONAL OU UN HERITAGE APATRIDE » ?**

INTRODUCTION

Source d'identité, le patrimoine permet de traduire les savoirs, les us et les valeurs d'une société. La crainte de perte d'une mémoire collective est restée, pendant longtemps, une des raisons de sa sauvegarde (Jeudy, 2001, p. 24). Cependant en Algérie, comme d'ailleurs pour la majorité des pays qui ont eu une présence coloniale (Carrabelli, 2005), le rapport à l'histoire et au passé nous apparaissent dans toutes leurs contradictions, tous leurs déchirements : La question patrimoniale, dans une situation qui croise des territoires urbains, des identités et des mémoires hétérogènes et conflictuelles, est une question problématique, situation marquée par la mise en présence et en contact de deux sociétés différentes dans le cadre de rapports inégaux de domination : Qu'en est-il de la construction du fait patrimonial en situation coloniale ? "Qu'est-ce que le patrimoine dans une société en quête de repères? Est-ce que le vieux bâti colonial a la capacité à d'incarner notre identité locale ? Quelle passé va-t-elle privilégier dans sa lecture de l'histoire?"¹⁰⁹

Pour bien comprendre l'enjeu du patrimoine dans ces cas particuliers, une étude historique de la ville ciblée dans le but de comprendre les différentes interactions entre les facteurs historiques, sociales, et urbaines. Elle suppose aussi une enquête sur la question de la réception de ce legs colonial par les habitants et usagers du centre-ville colonial de Sétif et voir s'il y a vraiment un héritage qui mérite la sélection, la conservation, et le sauvegarde

1 L'urbanisme colonial français en Algérie : une histoire de destruction et de création.

À la différence du Maroc et de la Tunisie, que l'Algérie a profondément été touché par le phénomène de déterritorialisation et de déracinement¹¹⁰.

¹⁰⁹ OULEBSIR Nadia, *Les usages du patrimoine: monuments, musées, et politique coloniale en Algérie (1830-1930)*, Edition de la Maison des sciences de l'homme, Paris, 2004, page 418.

¹¹⁰ COTE Marc, *L'Algérie ou l'espace retourné*, Media-Plus, Algérie, 1993. p. 104

Retraçant l'histoire d'intervention urbaine en Algérie, on remarque qu'au début de la colonisation française, militaires et colons s'installaient dans les agglomérations urbaines précoloniales, dans les médinas. L'appropriation physique des tissus urbains préexistants se faisait au prix de multiples destructions, l'administration coloniale a négligé complètement les apports locaux de l'Algérie. Elle a même ignoré tous les éléments patrimoniaux et mis en quarantaine l'héritage algérien dans tous les domaines. Progressivement, l'expansion de la ville, commence par la création un nouvel tissu urbain classico-haussmannien en cachant rudement la vraie identité de la ville. Ce colonialisme veut s'imposer profondément avec ces racines. Cette procédure a commencé par dépayser et même de raser la réalité urbaine pour élaborer une autre accommodée avec les espérances françaises.

1.1 Le tissu ancien : noyau originel d'une ville.

Les noyaux originels des villes correspondent généralement à l'espace urbain primitif d'une ville ancienne. Ils sont les racines profondes sur lesquelles se sont greffées les villes contemporaines. Les tissus anciens nous offrent toujours l'occasion de rappeler les conditions d'établissement de leur site urbain. Ils sont souvent reconnaissables par leur architecture, l'ancienneté de leurs bâtiments, la structure de leur voirie et de leur parcellaire. En effet, porteurs d'une véritable identité et riches d'un passé à conserver, les tissus anciens ne demandent qu'à être révélés.

Le tissu ancien en Algérie englobe des réalités urbaines différentes voire même opposées dans leurs modèles culturels et spatiaux :

- Les tissus traditionnels : médinas, villages ruraux historiques, ksars et Casbahs ;
- Les tissus coloniaux : villages et centres villes coloniaux.

Mais, une question demeure, jusqu'à quelle époque faut-il remonter pour considérer « ancien » un tissu ? Ce dernier doit-il être appréhendé par rapport à l'âge de l'édifice, à sa fonction dans le quartier qu'il occupe par rapport à son environnement immédiat ou à son degré de précarité ?

Si l'on aborde alors la question en termes de dysfonctionnements que génèrent ces vieux quartiers et de leur déficit en équipement, le « vieux bâti » n'est pas le seul concerné par ces caractéristiques.

1.2 La présentation du vieux bâti colonial : Entre le Dénî et la réinterprétation.

Récemment la dimension patrimoniale du « legs urbanistique colonial » a été mise en avant par plusieurs chercheurs. En va tenter d'analyser les différentes pensées portées sur ce legs colonial :

La première phase est celle du déni, de la contestation

1.2.1 Le patrimoine « exogène ».

Ce patrimoine, dit « exogène », est dans les pays du Maghreb, et notamment l'Algérie, constitué essentiellement du patrimoine produit par la colonisation. Ce passé conflictuel fait que la mémoire collective de ces pays reste hostile à ce legs qu'elle considère étranger. Au Maghreb, les architectures élevées à l'époque coloniale par des maîtres-d'œuvre européens, pour beaucoup d'esthétique européenne, ont longtemps été considérées comme des produits d'importation. Tout un courant de l'architecture communément caractérisée de « coloniale » jusqu'aux années 1970-1980, été considéré par les chercheurs comme décontextualisée et intégrant de façon anecdotique des éléments faisant référence à la culture locale. Ce sont des tracés étranges de la culture locale et des bâtiments qui ne ressemblent guère les vestiges antiques de la région et du pays; ils reflètent toujours une intervention vigoureuse d'un conquéreur cruel qui n'a rien fait que le rasage du paysage anthropique et ses manifestations urbaines et architecturales.

L'absence d'unité entre le matériel (le bâti) et l'immatériel (la pensée et la philosophie derrière le bâti) se révèle comme la première qualité du patrimoine qui est perdue. Selon Mohamed Lazhar GHARBI, pour nos sociétés arabo-musulmanes, ayant vécu avec le colonialisme un affrontement entre leur propre civilisation et celle de l'occident, la mémoire collective a du mal à reconnaître le legs considéré comme hostile et étrangère. Car les décideurs maghrébines pour eux, le patrimoine colonial ne soit pas de nature à assurer la fonction de médiation entre le présent et leur devenir arabo – musulman, Mohamed Lazhar GHARBI pense que l'avenir

dépend désormais de nouvelles données parmi lesquelles la mondialisation. Pour de telles raisons le problème et même le concept de patrimoine se pose au Maghreb en des termes bien particuliers.

La deuxième phase, la réinterprétation :

1.2.2 Le patrimoine « métisse » ou patrimoine « partagé ».

La volonté de construire une histoire scientifique et surtout architecturale, dépassant les séquelles du colonialisme, s'est affirmée en Algérie à partir des années 80, depuis on note une approche sensible à l'égard des traces architecturales et urbaines du passé français. En effet, aujourd'hui afin d'adoucir la consonance péjorative des vocables « exogène », « colonial »³⁸ on préfère alors parler de patrimoine « métisse »³⁹ et de patrimoine « partagé »⁴⁰.

Les recherches entreprises depuis cette période, en resserrant la focale sur plusieurs villes du Maghreb et du Moyen-Orient¹¹¹, ont proposé de nouvelles grilles d'analyse et de lecture de ces productions. Ces travaux ont révélé que l'architecture et l'urbanisme maghrébins des XIXe et XXe siècles ne pouvaient plus être envisagés uniquement sous le seul angle de rapports unilatéraux entre « colonisateur » et « colonisé », ni sous celui « des transferts de la métropole à la colonie »¹¹² et que « les interactions entre les propositions de ces hommes et les réalités locales » constituent des outils d'analyse efficaces¹¹³. Ainsi la production architecturale de l'époque coloniale, se partagent une architecture qui s'inspire d'un répertoire occidental (particulièrement européen) et d'une architecture qui fait référence au style architectural local : « la question d'une identité méditerranéenne dans l'architecture et la conception des villes aient

¹¹¹ CULOT Maurice, THIVEAUD Jean-Marie (dir.), 1992, *Architectures françaises Outre-Mer. Abidjan, Agadir, Alep, Alger, Bangui, Beyrouth, Brazzaville, Cansado, Casablanca, Conakry, Dakar, Damas, Hanoi, Libreville, Niamey, Orléansville, Ouagadougou, Riyadh, Tananarive, Tunis, Yaoundé, Mardaga, Liege.*

¹¹² Volait Mercedes, 2005b, « Patrimoine partagés »: un regard décentré et élargi sur l'architecture et la ville des XIXe et XXe siècles en Méditerranée », in *Architecture coloniale et patrimoine. L'expérience française*, Actes de la table ronde organisée à Paris par l'Institut national du patrimoine (17-19 septembre 2003), Institut national du patrimoine : Somogy éditions d'art, Paris, p.116.

¹¹³ BRUANT Catherine, LEPRUN Sylviane, VOLAIT Mercedes, 1996, « Introduction. Rapports de l'architecture et de l'urbanisme européens à l'altérité et à la différence culturelle », C. Bruant, S. Leprun, M. Volait (dir.), « *Figures de l'Orientalisme en architecture* », Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée, no 73-74.

été présentes durant l'ensemble de la période coloniale.»¹¹⁴ En 1844, Le service du génie en Algérie, a dressé le plan des villes françaises. Il indique la nécessité d'étudier de près « les constructions imposées par la nature du sol et les exigences du climat »¹¹⁵ Il défend « un moderne non pas bruyant et tapageur mais au contraire un moderne appuyé sur des bases rationnelles et adapté au soleil de l'Afrique du nord¹¹⁶ » Au début les années 50 : en pleine période du mouvement moderne, les architectes sont à la recherche d'une architecture moins anonyme adaptée aux spécificités du nord de l'Afrique. Il cite Louis Miquel qui recommande « de prendre le meilleur des deux architectures (européenne et mauresque), c'est-à-dire l'hygiène de la première et l'intimité de la seconde).¹¹⁷

Le dernier aspect avancé par cet auteur qui relativise la vision négative de l'architecture et de l'urbanisme des villes coloniale réside dans le fait qu'en 1956, en pleine période de construction des grands ensembles, des architectes signent un texte tout à fait explicite sur la recherche d'un urbanisme adapté aux spécificités méditerranéennes, ce document remet en cause les dispositifs retenus pour la réalisation des grandes ensembles et propose une organisation de l'espace urbain respectant mieux le climat et les modes de vie de l'Afrique du nord¹¹⁸

Il semble désormais qu'une ville qui valorise ses héritages coloniaux architecturaux et urbanistiques, quel que soit le passé qu'ils recèlent, se donne les moyens de mieux préparer son avenir. Pour conclure, il nous semble comme le dit Med Lazhar Gharbi que le patrimoine culturel de la période coloniale mérite d'être recensé, classé et conservé. Il fait partie, qu'on le veuille ou non, de notre mémoire nationale. « *Certes, l'ère coloniale et encore récente par*

¹¹⁴ PICARD Aleth, 1996, « *Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830- 1962)* », in C. Bruant, S. Leprun, M. Volait (dir.), « *Figures de l'Orientalisme en architecture* », Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée, no 73-74, 121-136, p.532

¹¹⁵ Idem, p.535

¹¹⁶ Idem, p.539

¹¹⁷ Idem, p.540

¹¹⁸ PICARD Aleth, 1996, « *Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830- 1962)* », in C. Bruant, S. Leprun, M. Volait (dir.), « *Figures de l'Orientalisme en architecture* », Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée, no 73-74, 121-136, p.541

rapport aux temps plus lointains, néanmoins cela ne justifie pas à nos yeux le rejet de tout un champ de notre patrimoine national. »¹¹⁹

1.3 L'interprétation et la présentation du vieux bâti colonial chez les habitants et les usagers du centre-ville de Sétif.

Il est judicieux de rappeler que la valeur patrimoniale n'a pas d'existence autonome. Elle n'émane pas des sites hérités du passé et ne peut être «découverte». En d'autres termes, les objets du patrimoine n'ont pas de valeur intrinsèque, c'est-à-dire indépendante du jugement de l'appréciation portée sur eux, mais plutôt la valeur ou les multiples valeurs que les communautés leur donnent¹²⁰. Ainsi pour répondre à notre question relative à la réception de ce legs colonial et sa réappropriation, nous avons mené une enquête auprès des habitants et des usagers du centre-ville de Sétif.

Plusieurs grandes idées ressortent de ce questionnaire, que nous pouvons classer dans différentes thématiques :

¹¹⁹ GHARBI Mohamed-Lazhar, « *Le patrimoine colonial au Maghreb* », Mémoires et histoires croisées des décolonisations. Maghreb-France, présentée aux journées d'études organisées par le cmcu Manouba - Paris VII, extrait de : <http://www.hermes.jussieu.fr>.

¹²⁰ Commission des biens culturels du Québec, *la gestion par les valeurs : exploration d'un modèle*, Une publication de la Commission des biens culturels du Québec, Juin p : 7.

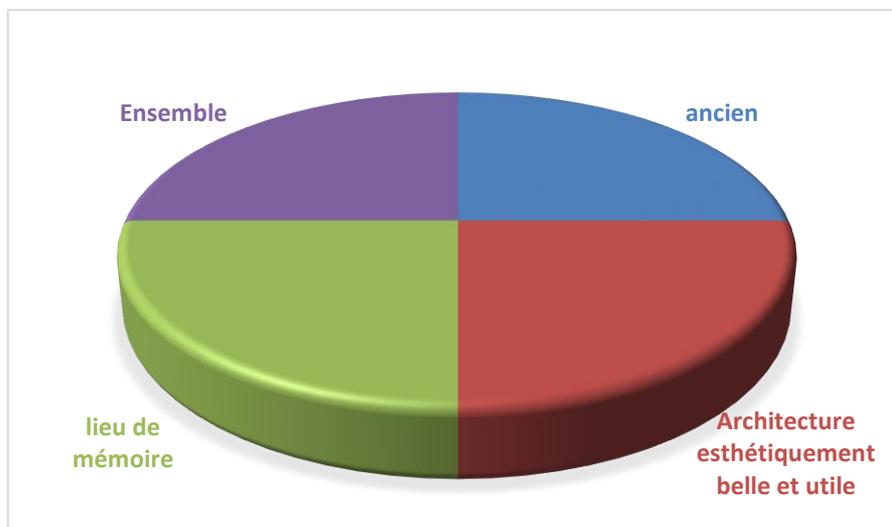


Figure 20: La réception du vieux bâti colonial auprès de la population enquêtée (Source : Auteur)

Ensemble : le terme vieux bâti colonial est compris comme un ensemble de bâtisses caractérisé par leurs homogénéité et font une unité urbaine.

Une valeur d'ancienneté : Le terme "vieux bâti colonial" est largement associé à celui des bâtiments anciens.

Une valeur d'art (Esthétique) : en raison de la qualité de son architecture;

Une valeur d'usage : l'utilisation du vieux bâti colonial lui confère une valeur d'usage réelle.

Une valeur économique en raison de son évaluation marchande et des activités qu'il génère;

Une valeur symbolique (Mémoire) Traces matérielle d'une période douloureuse des lieux, des constructions chargés d'histoire servent de support à la mémoire collective;

Une valeur de repère : un bâtiment ou un ensemble de bâtiments deviennent des signaux qui confirment des cheminements, des lieux de rencontres. Et permettent de se situer par rapport à un passé ayant laissé des traces visibles, continuant à exercer une influence sur le présent.

L'enquête menée sur la conception du « vieux bâti colonial », auprès des habitants et usagers du centre-ville colonial de Sétif, nous a conduits à relever un « réductionnisme » de cette notion, chez les citoyens « non-informés ». Toutefois, cet ensemble de valeurs qu'on attribue au vieux bâti, suffit-il pour le reconnaître autant que patrimoine ?

À travers le temps, l'évaluation patrimoniale s'est basée sur ces valeurs comme outil d'évaluation afin d'attribuer un statut légal de protection, conservation et gestion du patrimoine. Suivant cette démarche, nous allons utiliser les valeurs patrimoniale reconnues par l'UNESCO comme outil d'évaluation, et essayer de lire ce legs colonial à travers le tableau (ci-dessous) qui résume l'ensemble de ces valeurs pour voir si c'est dernières peuvent être identifiable et reconnu dans le vieux bâti colonial :

Riegl (1903)	Lipe (1984)	Burra Charter (1999)	Frey (1997)	English Heritage (1997)
ancienneté historicité commémoration usage nouveau	économique esthétique associative symbolique informatrice	esthétique historique scientifique sociale (incluant les valeurs spirituelle, politique, nationale)	économie option existence legs prestige éducation	culturelle éducative/académique économique fonctionnelle récréative esthétique

Tableau 2 Selon le rapport de la « Commission des biens culturels du Québec », établi en 2004.

A la lumière de ce tableau, on déduit aisément que le vieux bâti colonial renvoie à l'ordre du matériel, qui passe par l'appréciation des qualités architecturales, urbanistiques, esthétiques et d'usages. Ainsi la référence esthétique ou d'ancienneté (Aloïs Riegl, 1984) est clairement identifiable. Par contre le vieux bâti colonial du centre-ville de Sétif ne porte pas les valeurs sociale, culturelle, communautaire, historique et celle de la fierté. Ainsi nous pouvons affirmer que ce legs colonial est une ressource non négligeable en termes de développement d'activités économiques, culturelles et sociales, mais il ne peut pas être un référent identitaire.

1.4 La gestion urbaine des tissus urbains anciens non classés.

L'Algérie possède un grand nombre de tissus urbains anciens. Après l'indépendance elle s'est intéressée à réhabiliter, rénover et restructurer ces derniers. Malheureusement, ces tissus subissent quotidiennement des dégradations multiples dues aux mauvais entretiens et à la surexploitation des espaces par les usagers. Malgré cette situation, ces tissus résistent aux différents problèmes techniques et juridiques

La politique d'intervention s'est limitée à la mise en place des orientations édictées dans les instruments d'urbanisme PDAU et POS et dans le décret exécutif n° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant, ce dernier traitait seulement les actions d'intervention. Malgré les différentes tentatives d'intervention, la plus part d'entre elles connaissent un échec ou sont gelées pour des raisons financières et dans la plupart du temps pour des problèmes de gestion. Il est fondamental de savoir si ce legs colonial est officiellement reconnu comme patrimoine par les dispositifs institutionnels et législatifs ? Privilégie-t-elle, certaines traces du passé au détriment d'autres ?

1.4.1 La loi n°98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 : relative à la protection du patrimoine culturel.

Cette loi « ...a pour objet de définir le patrimoine culturel de la nation, d'édicter les règles générales de sa protection, sa sauvegarde et sa mise en valeur, et de fixer les conditions de leur mise en œuvre. » (Art. 1er). On note une ambiguïté par rapport à la valeur du tissu colonial est entretenue dans les textes réglementaires. Dans son article 41, la loi 98-04¹²¹ fait uniquement référence aux centres historiques traditionnels tels la casbah, la médina ou les ksours sahariens mais aucunement elle fait référence aux tissus coloniaux. Cette absence volontaire ou non peut être préjudiciable à la sauvegarde du patrimoine que recèle le tissu colonial. Cet oubli soulève aussi un certain nombre de questions sur la place à donner à l'héritage urbain colonial, et pose le rapport de notre société à son histoire et à ces traces du passé qui est aujourd'hui en péril et avec qui on entretient toujours des relations confuses.

L'omission volontaire ou involontaire du produit durant les XIXe et XXe siècles n'a fait qu'œuvrer dans le sens contraire de l'objectif principal de la conservation de ce patrimoine. Le nombre très faible de sites et monuments coloniaux classés en Algérie, malgré leur importante

¹²¹ Article 41 de la loi 98-04 du 15 Juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel : « Sont érigés en secteurs sauvegardés, les ensembles immobiliers urbains ou ruraux tels que les casbahs, médinas, ksours, villages et agglomérations traditionnelles caractérisés par leur prédominance de zone d'habitat, et qui, par homogénéité et leur unité historique et esthétique, présentent un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur».

présence, aussi bien quantitative que qualitative dans les différentes villes algériennes, en constitue la meilleure preuve.

En réalité, le fait que la protection du patrimoine en Algérie soit le monopole exclusif de l'État central (traduit essentiellement par une centralisation des prises de décision et des actions de patrimonialisation, de classification et de prospection) a fortement ralenti les mécanismes d'identification et de reconnaissance des sites et monuments qui peuvent avoir une valeur aux yeux de la population. Tel est le cas pour les monuments et ensembles urbains coloniaux dans plusieurs pays Sud-méditerranéens et même, d'une façon officieuse, dans quelques villes algériennes.

1.4.2 Décrets exécutifs n° 16-55 du 1^{er} février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.

Plus de trente années après le décret exécutif de 1983 qu'a montré ses limites en terme de procédure, un nouveau décret exécutif vient de voir le jour sous le numéro 16-55 du 1er février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens. Ce dernier abroge l'ancien décret exécutif n° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant. Des questions viennent alors nous interpeller : Comment et quels types d'opérations d'intervention sur le tissu ancien sont définis et gérés dans ce nouveau décret? Avec la crise économique et la nouvelle politique de l'État Algérien sur le financement des opérations d'aménagement et la décentralisation des financements, quel mode et processus de financement est mis en place dans ce nouveau décret afin de monter et réaliser ses opérations ?

On tenter de mettre en lumière le cadre de gestion le mode de financement des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens.

Dès la première lecture, nous constatons que ce décret fixe les conditions et les modalités d'intervention par rapport à l'ancien décret exécutif n° 83-684 du 26 novembre 1983 qui fixe les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant. Dans ce décret tissu urbain ancien est différent de tissu urbain existant, Il est qualifié par « *l'état de vétusté, de dégradation, d'insalubrité et des insuffisances, au regard des exigences réglementaires, en terme d'habitabilité, de confort, de sécurité, de viabilité, d'infrastructures, d'équipements ou d'espaces publics* » (Art. 2.) C'est la mise à niveau de l'ancien par rapport aux nouvelles normes

techniques et réglementaires. En plus de l'intégration de l'urbain et des espaces publics dans ces nouvelles opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens.

Ce décret est venu aussi comme une réponse à la demande de foncier urbain, alors il fait référence à la loi n° 11-04 du 17-02-2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière. Cette dernière a défini les différents types d'opérations d'intervention en occurrence, une nouvelle opération dite **la restauration immobilière**: « *toute opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudice des dispositions contenues dans la loi n°98-04 du 15 juin 1998* » relatif à la protection du patrimoine culturel. Dans cette loi d'autres actions sont définis comme : la rénovation urbaine, la réhabilitation, la restructuration.

La nouveauté est l'intégration de l'action de renouvellement sur les espaces publics et les équipements existants dans ces tissus urbains. Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens revêtent un caractère d'intérêt public. En fonction de leur vocation et/ou de leur destination, les projets immobiliers peuvent être déclarés d'intérêt public. Dans ce cas, les projets peuvent bénéficier de l'aide financière de l'État ou autre ?

1. La démarche de gestion d'une opération d'intervention

Selon le décret les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens découlent d'une stratégie d'intervention qui comporte des actions et des objectifs à court, moyen et long termes avec des évaluations continues. C'est une nouvelle vision des projets d'intervention.

Ce processus de gestion, de suivi et d'évaluation des programmes d'intervention sur les tissus urbains anciens est mis en place par les trois acteurs qui sont :

La commission de pilotage au niveau de la wilaya : qui a pour mission de définir la stratégie d'intervention, Prévoir les adaptations nécessaires en cas de changements de situations imprévisibles, juger de l'opportunité, la faisabilité et la priorité des opérations, élaborer les besoins de la wilaya en terme de programme d'intervention et les soumettre à l'avis du ministère chargé de l'urbanisme, Superviser la réalisation du programme d'intervention notifié à la wilaya, approuver les dossiers des études d'intervention, évaluer les opérations et actions engagées pour la réalisation des programmes d'intervention, émettre un avis sur toutes les questions qui lui sont soumises.

La commission technique au niveau de la commune elle est composée de techniciens compétents dans le domaine, désignés par les administrations déconcentrées de l'Etat représentées dans la commission de pilotage et ceux de la collectivité locale.

La commission technique est chargée :

- De la mise en oeuvre du programme d'intervention
- Suivre la réalisation des opérations d'intervention, l'examen de la conformité des dossiers des études d'intervention et de leur validation, la coordination des actions entre les différents Secteurs, assister l'opérateur pour résoudre les contraintes rencontrées dans le cadre de son intervention, porter assistance et conseil à la commission de pilotage.

Un maître d'ouvrage délégué, dénommé « opérateur » est chargé : de la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens pour le compte de l'Etat et des collectivités locale, il transmet les dossiers des études aux commissions, il lève les réserves il fait le **management** des opérations d'intervention.

Nous constatons qu'il y'a une vision du globale au locale et vice versa du local au global dans le choix des sites d'intervention qui découle des collectivités locales. C'est une nouvelle manière de gérer les opérations à travers la délégation des missions à un opérateur. On trouve aussi l'intégration de la mission de prévoir des adaptations en cas de changement.

2. Le cycle global d'une opération d'intervention sur les tissus anciens

Selon le décret, le cycle d'une opération d'intervention sur les tissus urbains anciens commence par :

La phase engagement selon un programme pluriannuels définit par le ministère de l'habitat et l'urbanisme (Etat) et les wilayas. Après demande des collectivités locales, suite à un constat sur l'état des sites, l'inscription des sites dans les périmètres des instruments d'urbanisme, le recensement et le classement des sites prioritaires est fait à travers une fiche technique qui identifier le site, le montant et les échéances de réalisation.

On trouve aussi des mesures et des actions complémentaires dans cette phase d'engagement qu'est l'amélioration du cadre de vie de la population, la sensibilisation de la population, la

promotion de la culture d'entretien et de gestion de la copropriété et la formation dans le domaine d'intervention.

La phase étude : on trouve deux étapes dans cette phase ; étude préliminaire et exécutoire pour la première il y'a la délimitation du site, le diagnostic, l'analyse, l'estimation des actions et recommandations d'ordre sociales, économiques et environnemental.

La phase exécutoire, elle fixe les termes de références, les cahiers des charges, le financement, et le planning de l'opération.

Avant approbation le dossier est soumis à une enquête publique pour une durée de 45 jours, une fois approuvé le plan est soumis à la disposition du public pour information.

La phase réalisation : la mission réalisation est déléguée à un opérateur après signature du cahier des charges par la collectivité locale et l'opérateur. Les collectivités locales garantissent le relogement à titre provisoire des occupants durant la période des travaux.

La phase financement : dès promulgation de l'arrêté du wali les opérations sont financées par un fond spécial F.S.R.P.I.C.W.n°302-114 *Fonds spécial* pour la réhabilitation du parc immobilier des communes de la wilaya, les subventions de l'Etat, les collectivités locales, les opérations du budget d'équipement de l'Etat, les aides publiques et l'apport des propriétaires (dons et legs)

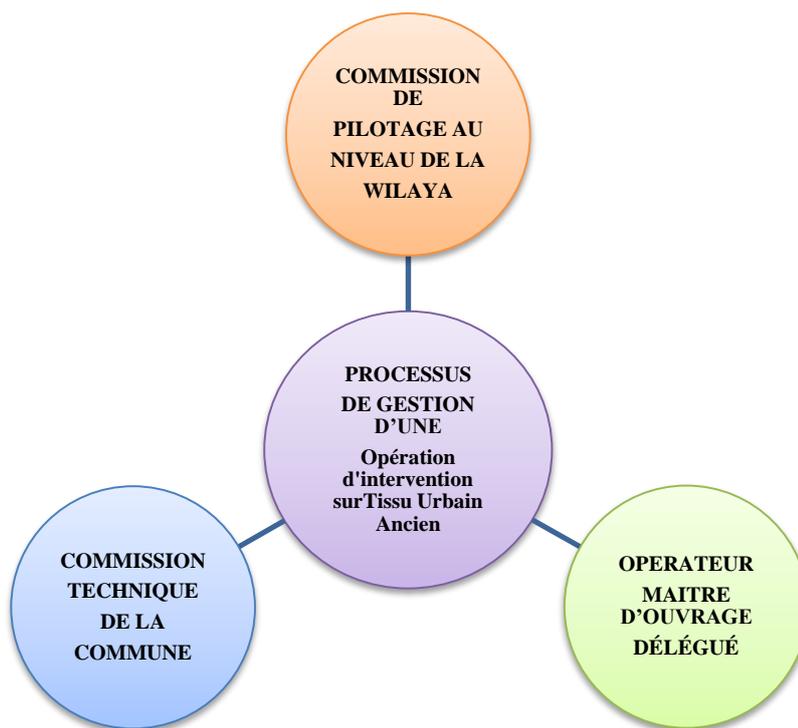


Figure 21 : Le processus de gestion d'une opération d'intervention sur les tissus anciens. (Source : auteur)

Le cycle ou le processus d'intervention sur les tissus urbains anciens est organisé d'une manière linéaire malgré que l'évaluation continue des opérations d'intervention est une stratégie de mise en œuvre et édicté dans l'article n°05 du décret. Qu'en est-il de la participation des citoyens ?

3. La participation et la concertation dans les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens.

La concertation et la participation des différents acteurs de la ville dans les projets d'urbanisme sont devenus nécessaires, ils répondent à un besoin légitime de démocratie locale. Toutefois, nous constatons que la participation des citoyens dans les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens ne se fait qu'à la phase étude après affichage pour enquête publique. Le processus de gestion d'une opération d'intervention sur les tissus urbains anciens fait appel à trois acteurs bien définis d'après l'article 12 et démontré ci-dessus. La société civile ou les citoyens sont informés durant l'enquête publique et après approbation du dossier final de l'étude exécutoire. Mais si on revient à la loi sur la commune cette dernière exige l'information et la consultation des citoyens sur les choix prioritaires d'aménagement.

CONCLUSION

Tout d'abord, Il faut faire la part des choses entre l'histoire événementiel et la production architectural qui a émerger durant cette période, se sont deux choses liés mais il faut arriver à dissocier pour arriver à les appréhender. Ainsi les populations, appelées à prendre conscience de l'importance du legs colonial qui reste à leur yeux le symbole de l'ancienne puissance coloniale : Un effort de sensibilisation est à faire par les médias, les chercheurs et les associations afin de changer les mentalités. La prise de conscience et l'adhésion des populations sont une condition nécessaire pour la réussite dans ce domaine. Bien que ce passé douloureux ne doit pas compromettre une évolution progressive des villes contemporaine. Et par conséquent, comment faire de l'héritage architectural colonial un levier privilégié pour agir sur la cohésion sociale et la solidarité entre les individus ? Quels sont les moyens à mettre en œuvre afin de doter cet héritage colonial d'un pouvoir rassembleur tout en favorisant le brassage social et en dépassant le rejet d'un pan important de notre histoire ? Comment peut-on revendiquer la fertilité d'un passé aussi complexe on faisant apparaître cette diversité ?

La lecture et l'analyse du nouveau décret n°16-55 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens met en avant la nouvelle vision des autorités sur la nécessité de prendre en charge les tissus urbains anciens dans le cadre d'une stratégie globale, afin d'atteindre des objectifs à court, moyen et long terme. Ce nouveau processus est inscrit dans une démarche de Projet Urbain qui intègre les différents acteurs publics et privés, institutions étatiques et société civile. Malheureusement la participation de la société civile n'est pas bien définie, sauf si les collectivités locales sont consciente de la nécessité de faire participer les citoyens dans ces opérations, dans le cadre d'une stratégie négociée avec l'ensemble des intéressés, le processus de co-conception, co-décision, co-production, d'un aménagement urbain adapté est une gestion moderne.

**CHAPITRE V : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ENTRE
PERMANENCE ET SUBSTITUTION DU TISSU ANCIEN COLONIAL.**

INTRODUCTION

Au niveau de ce chapitre, nous traiterons le cas d'étude qui est la ville historique de Sétif où tout d'abord nous situerons la ville par rapport au pays. Ensuite, nous présenterons l'histoire du développement de cette ville à travers les deux périodes coloniale et postcoloniale.

1 Monographie de la ville Sétif.

A l'instar de toutes les villes algériennes, la ville de Sétif est une création française. Possédant une structure urbaine héritée de la période coloniale, le centre colonial de Sétif représente aujourd'hui un des éléments majeurs dans la structuration de la ville entière.

1.1 Situation géographique.

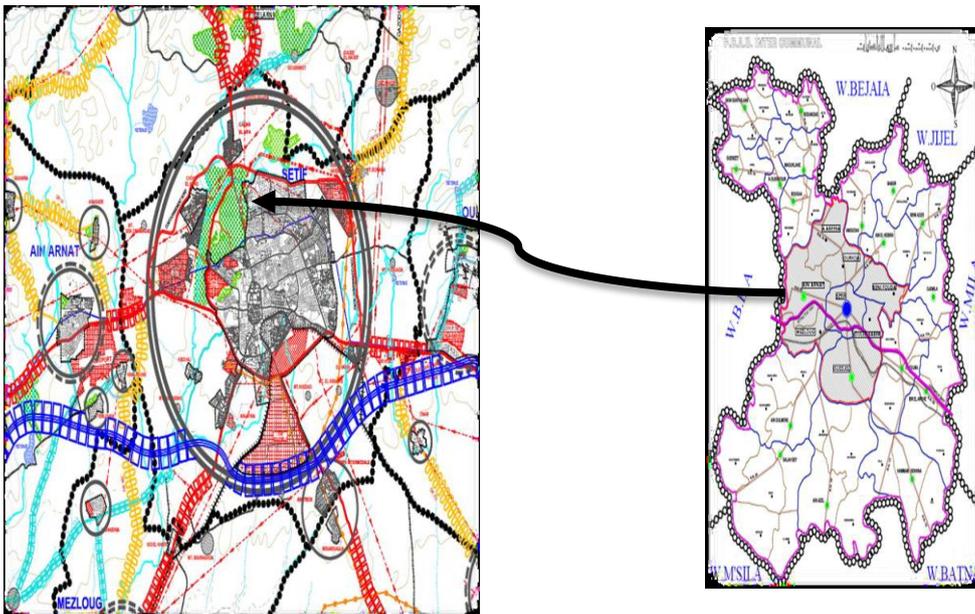


Figure 22 Situation de la ville de Sétif / Limite de la Wilaya de Sétif

2 Analyse de l'aspect culturel et historique.

« C'est le caractère archéologique de la ville, l'accumulation des traces laissées par plusieurs générations qui rend le lieu intéressant »¹²² La lire, comprendre comment elle s'est formée, c'est savoir comment elle va évoluer, selon quelles contraintes et quelles résistances. La compréhension du vocabulaire de la ville à travers ses origines, « son historique » a une grande importance, en effet l'analyse du contexte s'avère fondamentale au départ, puisque c'est à travers ce qui existait et ce qui existe sur le site (traces et traces) que l'on peut saisir et le récrire comme un récit urbain.

La ville de Sétif comme presque toutes les villes algériennes est une création française répondant spécifiquement à des objectifs militaires de l'époque. Pour établir une analyse conceptuelle en ce qui concerne le centre-ville de Sétif. On va commencer l'analyse historique depuis la colonisation française.

2.1 Morphogenèse de la ville de Sétif.

Quand l'expédition française pénétra dans les régions intérieures du pays, l'administration française jugea qu'il fut nécessaire de créer des camps militaires pour s'installer et s'organiser en préparant pour les prochaines opérations. La majorité des villes créées se situent à mi-chemin entre le Nord Algérien et le Sahara dans les zones des hautes plateaux et des plaines steppiques. La raison était d'assurer des points de contrôle et de surveillance pour gérer les résistances nationales. Aussi, ces villes effectuèrent une fonction sérieuse d'attirer la population autochtone et de lui faire descendre les montagnes où elle vivait dans le but de lui neutraliser et éloigner de la résistance. Les parties les plus développées dans ces villes étaient réservées aux colons et aux troupes qui les gardent.

Ces villes que l'administration française a créées, suivirent la règle urbaine de la trame en damier. Tous les axes se croisent à angle droit en formant des îlots d'une taille presque identique.

¹²² M. Samerbruch A.A , N° 334, P:75

Commençant par tracer le cardo-maximus (l'axe Nord-Sud) et le decumanus (l'axe Est-Ouest), la ville coloniale s'est étalée en croisant les rues et les ruelles par rapport à ces deux lignes monumentales. Et généralement, les équipements, les monuments, et les édifices les plus importants et les plus prestigieux ont inséré sur ces axes. L'ensemble de ces édifices porta, dans la majorité des cas, le reflet architectural des villes françaises et italiennes méditerranéennes. Le style néo-classique et ensuite l'haussmannien firent les normes pour l'architecture coloniale en Algérie.

2.1.1 Période 1830-1847.

L'ancien site de Sétif ne présentait à l'arrivée des français qu'un amas de ruines abandonnées à la place d'un fort byzantin auprès d'une source d'eau; les français sont installés à l'emplacement de la forteresse byzantine qui devient un camp militaire. Les signes de contrées fertiles, la position stratégique du site et la situation du carrefour géographique, plaident en faveur à la fondation d'une ville en ces lieux ou plutôt la reconstruction de la ville. Ainsi, Sétif fut une création ex-nihilo du pouvoir colonial.

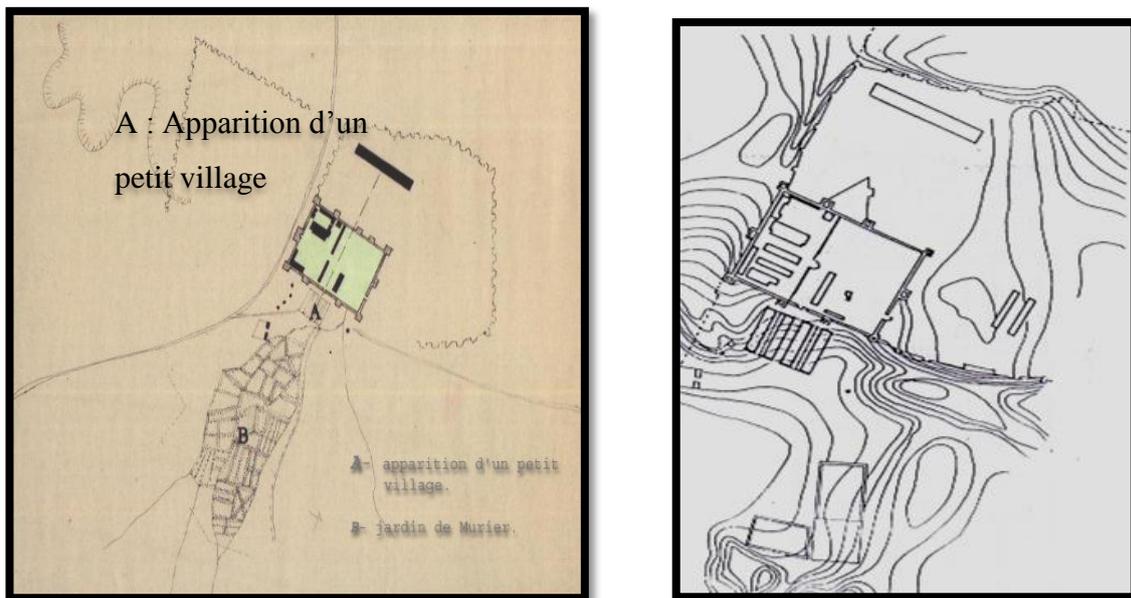


Figure 23 : Premier plan d'établissement-époque coloniale : Sétif, 1842. dessin X. Malverti

A partir de 1840, les travaux étaient lancés pour faire sortir Sétif de ses ruines. Ainsi, le premier équipement urbain à Sétif fut l'hôpital militaire en 1840, le premier établissement industriel

La logique du tracé et l'impact des éléments préexistants dans l'orientation de la trame urbaine (Les éléments originels):

L'évolution de la zone d'étude fut dictée par la présence d'éléments qui pour certains perdurent jusqu'à nos jours:

1. L'enceinte Byzantine comme ligne directrice auquel le tracé de la ville doit son adaptation et son évolution.
2. Le fort Byzantin comme premier lieu d'accueil pour l'installation des troupes françaises.
3. La citadelle comme site intra-muros choisi pour l'établissement du quartier militaire et sa place d'armes.
4. La source et le « tremble » témoignent du rôle symbolique de la place de la fontaine, comme premier noyau historique de la ville de Sétif et première pièce du réseau de place structurante qui organise l'espace colonial intra-muros.
5. La reconstruction de l'église aujourd'hui reconverti en mosquée communément appelé ELAtik en 1843.

Une fois que l'édification de la forteresse militaire fut très avancée, et devant l'afflux d'ouvriers civiles, les constructions s'orientent vers les besoins de la population civile, car à ce moment, c'est à dire en 1843, le site était séparé en deux zones :

- Le quartier militaire au nord : sur l'emplacement de la citadelle et son agrandissement.
- Le quartier civile au sud : caractérisé par un tracé orthogonale en damier avec une forte occupation au sol, et présentant tous les ingrédients d'une structure urbaine : larges rues à tracé régulier avec des trottoirs bordés d'arbres, des magasins et des échoppes sous les arcades, des maisons individuelles et des immeubles de rapport, en plus, des équipements importants tel que : recette des PTT, bâtis en 1845.

Pour la première fois un plan régulier a été mis au point par arrêté de 1843 (premiers plans urbains de Sétif). Peu à peu la ville de Sétif renaît à l'intérieur de sa structure intra-muros et

possédait déjà tous les caractères des centres de colonisation ; tracé orthogonal, larges artères commerçantes donnant au centre agricole son embryon urbain.¹²³

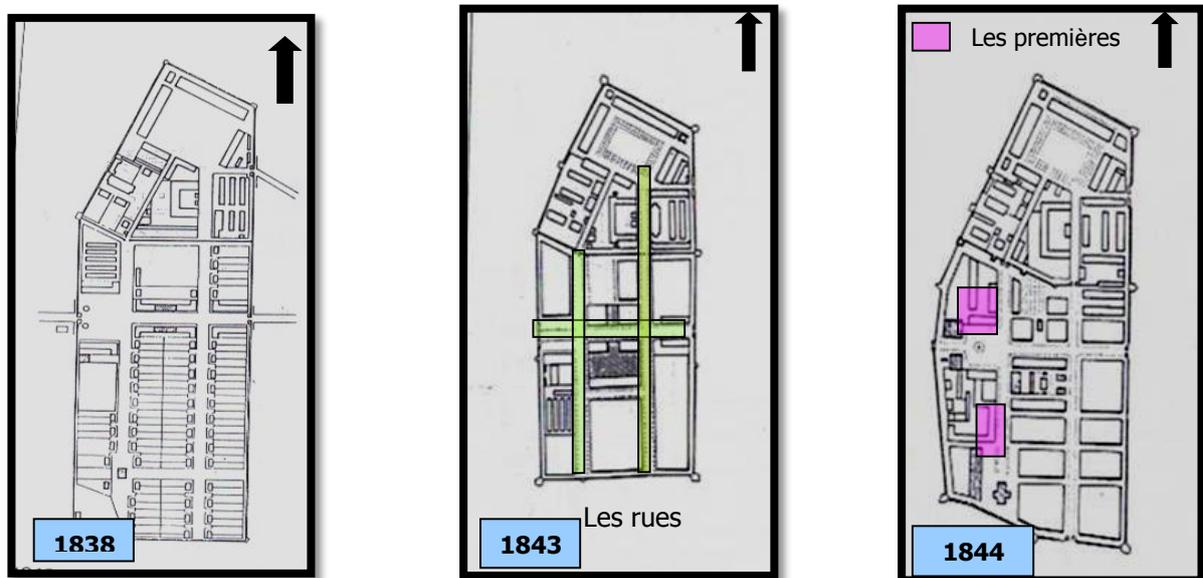


Figure 24 Evolution de la ville de 1838 à 1844

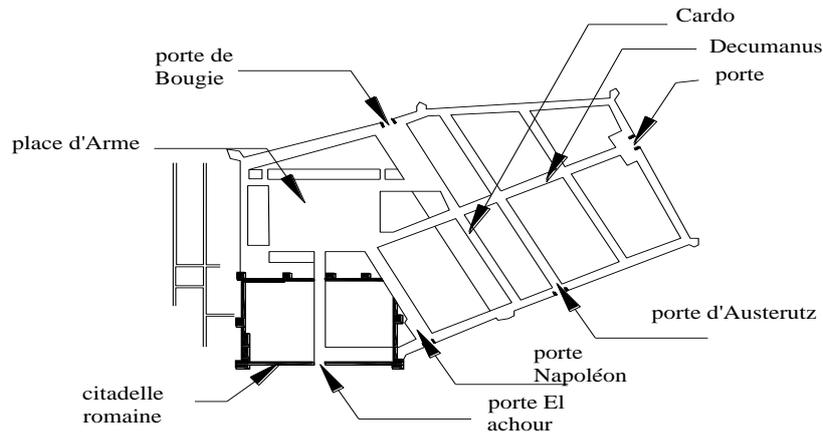
Le premier plan d'alignement De la ville : 1843, Sétif, premier plan d'alignement pour la ville, 1843, reconstitution, dessin X. Malverti. D6, un plan qui hésite encore entre un projet de village ou de ville.

2.1.2 Période 1847-1859.

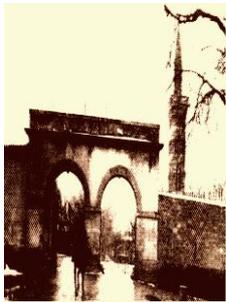
En 1847, une ordonnance crée officiellement le centre de Sétif, ainsi les maisons et les tentes disparurent définitivement en 1845 pour être remplacées par les constructions élevées suivant de nouveaux alignements consignés dans le plan régulier. Progressivement la ville de Sétif renaît, à l'intérieur de sa structure intra-muros, et a connu l'apparition d'un urbanisme d'alignement et d'embellissement, qui trouve ses origines dans l'art urbain, mais qui est aussi régi par des règles de caractère général et des prescriptions d'hygiène : Une structure dense et composite, constitue d'une maille d'axes structurants, à l'haussmannienne, des monuments qui

¹²³ MADANI Said, DIAFAT Abderrahmane et TACHERIFTE Abdel Malek, La ville de Sétif à travers l'histoire ; www.setif.com/Histoire_ville_Setif.html

dominent les espaces publics, avec des façades néoclassiques. A cette époque, le commerce s'est implanté le long des deux principales voies : la voie est-ouest, reliant les portes d'Alger et de Constantine, et la voie nord-sud, reliant les portes de Biskra et de Bejaia. Le réseau des rues délimite des îlots de formes régulières. Les îlots se divisent en parcelles diversifiées dans leur contenu ; leurs organisations et leurs formes.



La porte d'Alger



La porte de Bougie



La porte de Biskra



La porte de Constantine :

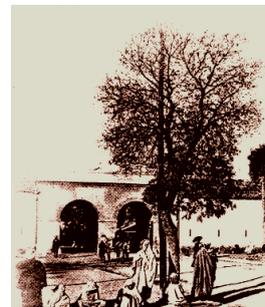


Figure 25 Evolution de la ville Période 1847-1859

2.1.3 Période 1860 –1962.

Le plan de 1870 traduit un développement urbain remarquable avec l'apparition des points de repère constitués par les équipements publics ; administratifs, de cultes et de commerces implantés aux deux rues principales.

Les remparts ont été démolis (sauf la citadelle du côté Nord), laissant la place à un large boulevard entourant le noyau intra – muros, et permettant au tissu urbain de s'étendre au-delà des anciennes portes.

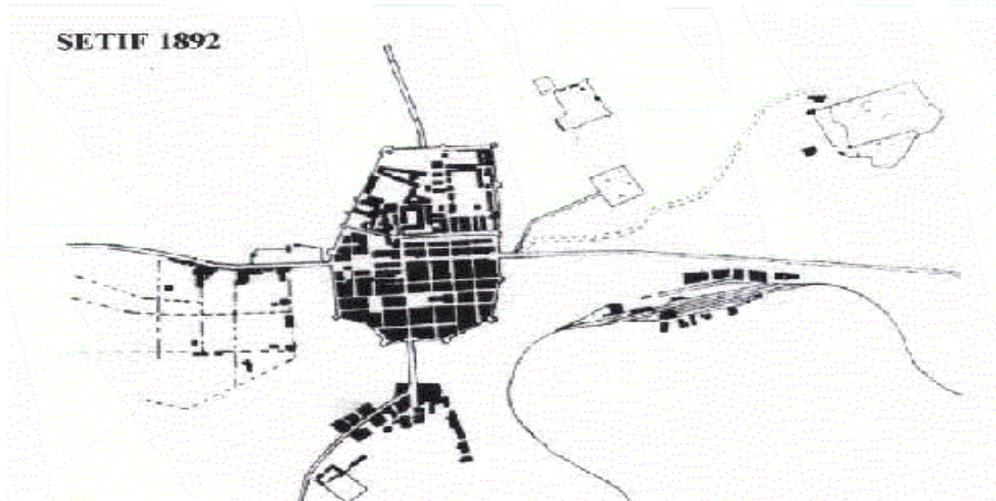


Figure 26 Evolution de la ville Période 1860-1962

1-La démolition de la porte de Constantine à l'Est, a engendré l'édification du faubourg de la gare, qui s'est structuré autour des docks et des silos de la compagnie genevoise et la gare.

2-La démolition de la porte de Biskra au Sud a donné naissance au faubourg de l'industrie et de l'artisanat, en prolongation des anciennes activités de la population nomade.

3-La démolition de la porte d'Alger à l'Ouest a entraîné l'intégration du faubourg des jardins, marqué par la présence de l'habitat pavillonnaire clairsemé. Ce faubourg s'est organisé au voisinage du jardin d'Orléans (Emir- Abd- El Kader).

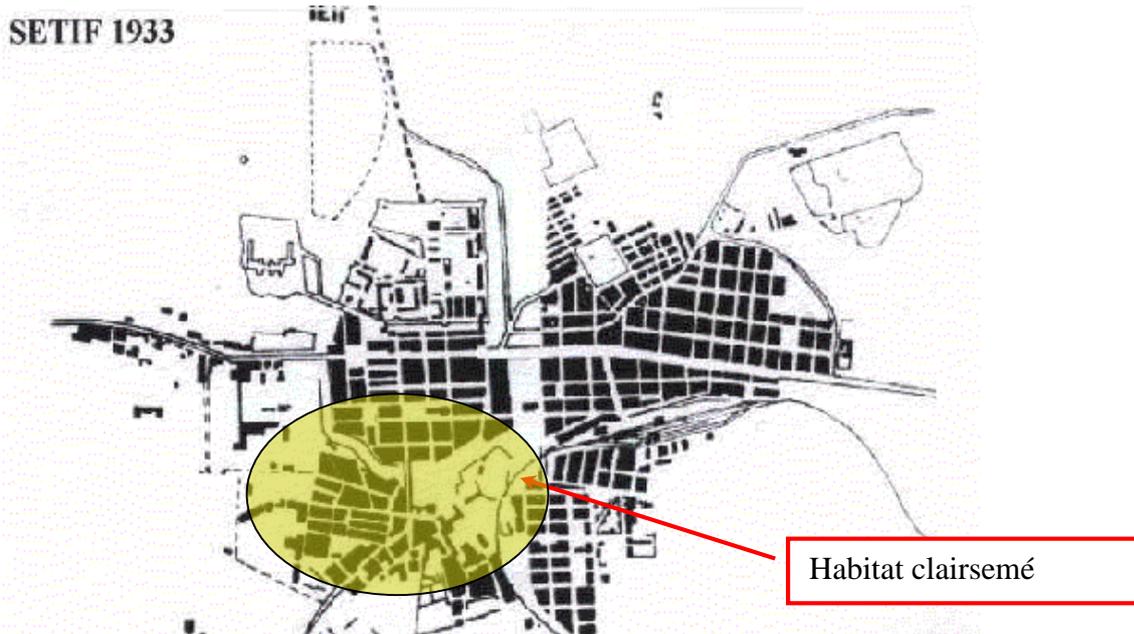


Figure 27 Evolution de la ville Période 1860-1962

Du fait de la guerre de libération nationale, les populations des douars et décheras des contrées montagneuses des Babors ont fui la répression de l'armée coloniale. A la recherche d'un havre de paix. Cette population a donné forme à un habitat clairsemé aux alentours Sud et Sud-Ouest de Sétif. A partir de 1957, l'exode s'accéléra, pour atteindre 30000 habitants en 1959. Parallèlement à cette urbanisation, plusieurs équipements ont vu le jour durant la même période dans le cadre du plan de Constantine.

2.2 Époque postcoloniale.

2.2.1 Période 1962 – 1970.

Durant cette période et pendant que l'exode rurale s'amplifie, peu de constructions individuelles sont réalisées, alors que beaucoup de programmes inscrits dans le cadre d'une politique planifiée (plan triennal, quadriennal et quinquennal) se sont concrétisés. Durant cette période, il y a eu des opérations de restructuration par l'implantation de grands équipements tel que : Le siège de la wilaya, le complexe olympique et le lycée Iben-Rachik. Cette période a été marquée par un remplissage des zones tampons par des grands équipements.

2.2.2 Période 1970-1990.

Durant cette période, les interventions urbaines consistent à donner une forme compacte au tissu urbain de la ville de Sétif par une urbanisation plus densifiée et quelques opérations de restructuration par l'implantation de grands équipements. Avec ces nouvelles occupations du terrain, la ville a vu naître un nouveau type d'habitat caractérisé par les grands ensembles pour répondre à un impératif social (crise de logements). La densification prend alors de l'ampleur sous forme d'ensemble H.L.M se développant à la périphérie de l'ancien noyau central. Vers la fin des années 70 une nouvelle politique est apparue et l'extension de la ville s'était opérée à travers un programme très important de logements ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle), représenté par les citées 1014 et 1006 logt, des lotissements et des promotions immobilières.

2.2.3 Période 1990-2004.

Cette période a été marquée par la libération du marché foncier et l'apparition de la promotion immobilière. Le fait nouveau durant cette période reste la généralisation des lotissements résidentiels tel que : La cité Hachemi, la cité 1er novembre (Dallas) et les lotissements de Ouled Brahem. Du côté des équipements, on note la réalisation de sièges de la BCR, ERIAD, CNASAT et l'inspection académique. D'autres équipements ont vu le jour avant cela, comme : l'hôtel des postes, le parc d'attraction, le mémorial (Maqam Echahid), une densification au sein du site universitaire, le siège de Sonelgaz au niveau de la cité Bouaroua, en plus d'un nombre d'établissements scolaires au niveau de la ZHUN, la cité Maabouda et la cité Yahiaoui.

3 Analyse urbaine du centre-ville (intra-muros).

Le tissu urbain est une composition, un ensemble complexe de maisons, rues, places, jardins publics et autres éléments spatiaux tels des fils entremêlés qui forment un tout, et qui constituent la structure d'une ville.

3.1 L'armature urbaine.

Comme toutes les villes de création coloniale Sétif est caractérisée par la présence des deux axes le Cardo et Decumanus qui constituent la colonne vertébrale du centre-ville. L'intersection de ces deux axes avec l'ex enceinte constitue des points de divergences qui mènent vers différentes parties de la ville. A l'intérieur, les points de convergences sont constitués par la présence des places, lieu de culte, des espaces commerciaux et des espaces de distraction.

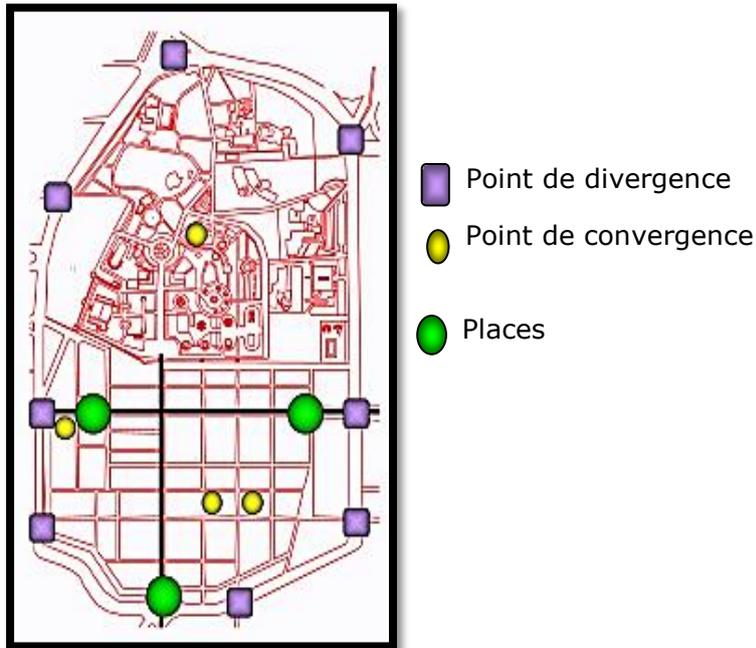


Figure 28 L'armature urbaine du centre-ville colonial de Sétif

Nous essayons d'identifier les trois trames qui composent le tissu et comment ces trois trames s'articulent entre eux pour donner les trois îlots signaler par Malverti :

3.1.1 La trame de voirie.

La trame viaire se caractérise par sa géométrie, composée d'îlots de forme en général rectangulaire, donne un plan orthogonal. Sur la base du plan de 1844, on se rend compte aisément du tracé géométrique des rues. Le centre-ville connaît une variante de rues qui se distingue du point de vue physique (largeur de la rue, Largeur du trottoir, arcades)

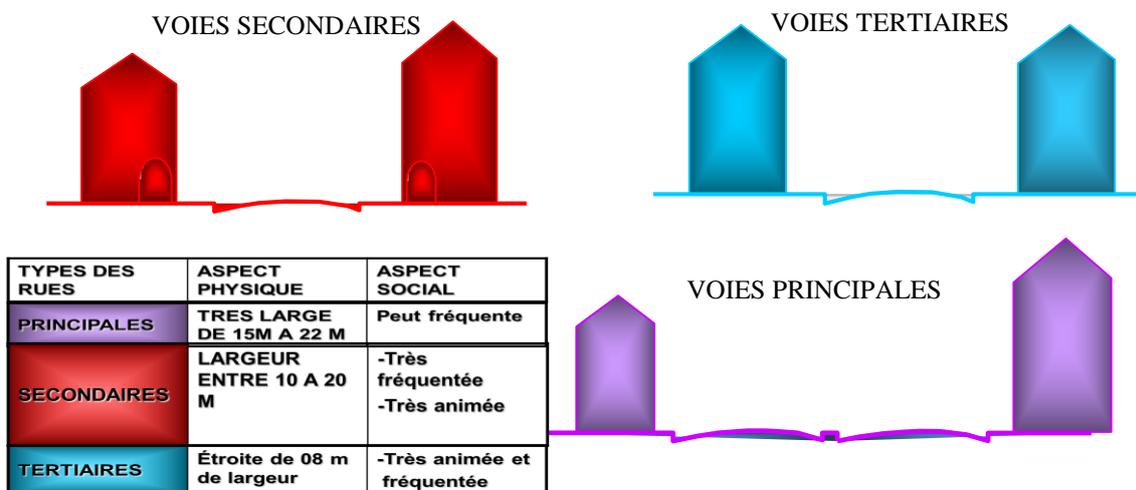


Figure 29 : La trame viaire du centre-ville colonial de Sétif (source : auteur)

3.1.2 La trame de bâti.

Les constructions occupent presque toute la parcelle, avec une cour à l'intérieur et s'alignent le long des voies. L'îlot entier est occupé par ces constructions du quartier civil. C'est pour cela que le tracé en damier obéit alors plus à la répartition des fonctions qu'à une volonté de monumentalité.

Les trois types d'îlots sont traités de manières très différentes :

3.1.3 La trame parcellaire.

Les parcelles sont de forme variées entre le carrée et le rectangle, assez régulière ; accolée l'une à l'autre et limitées par des voies d'accès. Chaque parcelle est composée d'une unité du bâti, quel que soit sa destination (habitat ou équipement).

L'articulation entre ces trois trames a donné lieu à des trois îlots de forme et de fonction différents :

-L'îlot militaire : de taille très importante, s'implante dans la partie Est de la ville sur...., est destiné aux casernes, arsenaux, etc.).

-l'îlot résidentiel : découpé en parcelle pour former des lots destinés à l'habitation.

Toutes les constructions s'allongent les voies de la ville tout en respectant les règles architecturales, surtout celle qui allonge la rue principale de la ville qui a nécessité d'établir des arcades de rez-de chaussés » des maisons.

-l'îlots équipement : dans notre cas l'îlot est réservé dans son entier à un ou plusieurs équipements. Les équipements sont des édifices isolés au centre de l'îlot dans l'axe de la rue (théâtre, tribunal, la mairie, le marché, la poste...etc.) Cependant l'ensemble de ces édifices ont une échelle comparable à celle de la maison d'habitation et se localisent sur des îlots de la même surface que les îlots résidence (environ 25 m sur 60 m).

3.1.4 La trame verte.

Les espaces verts dans le centre-ville de Sétif se manifestent par l'existence de deux jardins publics. L'élément vert est absent quelques alignements boisés aux bords des routes. Par essence, l'espace public est archaïque et trouve dans ses dispositifs le moyen d'inscrire la permanence de l'idéal démocratique



Figure 31 le jardin Baral



Figure 31 Le jardin d'Orléans:

3.1.5 Le rapport bâti - non bâti.

Le tissu du centre-ville est très dense, le bâti y représente plus de 78% alors que l'espace libre ne représente que 21% (La densification du tissu est quasi-totale.)

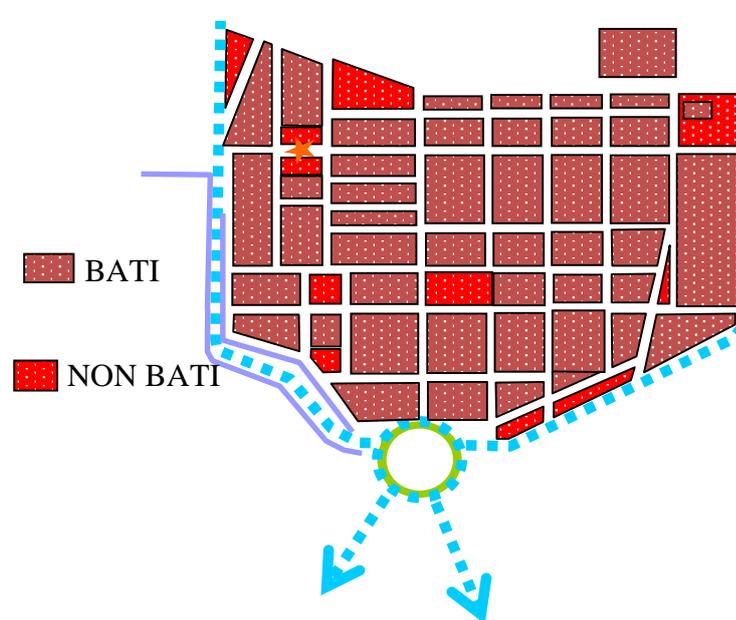


Figure 32 Le rapport bâti/ non bâti dans le centre-ville de colonial de Sétif (source auteur)

En effet, le bâti et le non bâti se combinent dans une dialectique harmonieuse et équilibrée définissent les espaces publics affirmant ainsi le caractère du lieu. La perte d'un élément de cet ensemble homogène (effondrement ou démolition) génère une rupture dans l'harmonie du lieu qu'il faudrait retrouver et reconstituer.

3.2 Les typologies des habitations de l'intra- muros.

Dans la politique Haussmannienne : La hiérarchie de la société se traduit dans l'architecture des maisons qu'elle groupe géographiquement en ensembles cohérents; élément fondamentale de la politique Haussmannienne. Les trois grands types d'habitations qui en constituent la morphologie sont déjà mis en place à savoir: La maison coloniale, l'immeuble de rapport et la Hara Chacun résulte d'un ajustement entre le dessin des îlots et la mise en forme de la structure d'image urbaine, dont il doit assumer la réalisation.

3.2.1 L'immeuble de rapport.

Destiné à un usage plurifamilial, l'immeuble de Rapport de l'intra-muros réemploie les caractéristiques de ce même type présent en métropole à savoir: bâti en bordure de parcelle / continuité de ce bâti par mitoyenneté/ existence systématique de la cour/ stratification horizontale marquée par des différenciations architectoniques appropriées (balcons; continu, isolé, loggias, décor plus ou moins riche,...)/ commerces en rez-de-chaussée et appartement en étage.

Les immeubles se trouvant sur cette rue sont des immeubles de rapport avec des gabarits pouvant aller jusqu'à R+4. Ces façades représentent de grandes qualités architecturales et une grande diversité de style selon l'époque de leur édification. Nous avons une architecture très riche en ornementation suivant les styles utilisés (classique, néoclassique, art nouveau)

3.2.2 La Hara.

La Hara est donc cette habitation collective pour la classe la plus défavorisée, qui se constitue autour d'une cour par une couronne de pièces en rez-de-chaussée et un étage. La distribution se faisant par coursive. Chaque famille dispose d'une pièce ou deux, la cour devant suppléer le manque d'espace en accueillant nombre d'activités et regroupant des équipements collectifs, comme la fontaine, les toilettes; sur ce premier support se mettent en place les différentes

appropriations, l'existence de la coursive et de la partie en galerie couverte correspondant au rez-de-chaussée semble d'ailleurs être prépondérante comme structuration spatiale première apte à l'accueil de cette prise de possession, qui va se marquer matériellement par différents objets ou matériaux posés et accrochés .



Figure 34 Immeuble de rapport (rue Sahna)

Source : Auteur



Figure 34 Hara Belkhir (Rue Abbane Ramadan)

Source : auteur

3.2.3 L'habitat individuel contemporain.

Construit après l'indépendance, avec les nouveaux matériaux de constructions. Ils sont le résultat soit d'une opération de rénovation, de réhabilitation, d'extension verticale de l'habitat individuel colonial, soit une nouvelle construction.

Avec une grande diversité d'éléments architectoniques. La composition urbaine présente une grande cohérence résultat non pas d'un agencement rigoureux mais dans l'image qu'elle nous renvoie. La richesse de ces immeubles réside également dans le fait que des rez-de-chaussée sont dédiés à la ville induisant ainsi un espace très attractif et très convivial.

Malheureusement, la majorité de ces immeubles, même si extérieurement présentent un aspect satisfaisant, souffrent d'une grande vétusté du essentiellement au vieillissement des matériaux et des structures, aux problèmes liés à l'humidité (infiltration des eaux, inondations des caves, etc.), et du manque d'entretien surtout au niveau des parties communes.

3.2.4 Les équipements.

Les équipements administratifs et civiques : le périmètre d'étude marque une concentration des administrations civiles (la grande poste, le palais de justice), Il regroupe aussi les différents sièges administratifs (agence de voyage, banques).¹²⁴

Les équipements éducatifs : Il existe 1 primaire qui d'après le POS satisfaisaient que les besoins des habitants du centre-ville.

Les équipements culturels : Le centre-ville ancien marque un manque flagrant des équipements culturels, le seul théâtre et le seul musée qui se trouve fermé.

Les équipements d'accueil : Avec l'existence de 13 hôtels, le centre-ville ne souffre pas d'un manque des équipements hôteliers

4 La configuration actuelle du centre-ville.

Le contexte de mutation du centre-ville algérien. Depuis plus d'une décennie, l'Algérie connaît des mutations importantes dans le tissu des villes et plus particulièrement en centres villes, ces mutations sont induites par un ensemble de décision et de facteurs, nous citons :

4.1 Contexte des mutations : Environnement urbain précaire et conjoncture économique ambiguë.

Le contexte de mutation du centre-ville algérien Depuis plus d'une décennie, l'Algérie connaît des mutations importantes dans le tissu des villes et plus particulièrement en centres villes, ces mutations sont induites par un ensemble de décision et de facteurs, nous citons :

4.1.1 La cession des biens de l'Etat.

Après l'indépendance, pendant que l'Etat prenait en charge l'entretien des immeubles déclarés vacants, il a mis en place des règlements de copropriété (gestion des parties communes dans un immeuble collectif d'habitation) et a situé les responsabilités en matière d'entretien de ces parties, engageant les locataires dans leur conservation. Néanmoins, l'entretien des immeubles a été non rentable pour l'Etat, vu les revenus faibles que rapportaient la location de ces immeubles, mais aussi l'inefficacité du système de gestion de la copropriété mis en place, l'Etat décide alors, de céder ses biens aux locataires, à partir de 1981¹²⁵ la cession des biens de l'Etat au profit des locataires a permis de privatiser un grand nombre d'immeubles coloniaux collectifs. Cette loi a vu la disparition de la fonction de concierge et autres syndics d'immeubles. Cette loi n'a pas permis la poursuite des actions élémentaires d'entretien. Ajoutez à cela, la faculté d'user et d'abuser de tout type de transformation que le citoyen a apporté à ce legs colonial devenu une propriété privée en l'absence totale des autorités. »¹²⁶

Ainsi la majorité des terrains du centre-ville de Sétif sont devenues des propriétés privées. Les constructions appartiennent à l'état, plusieurs d'entre elles sont à caractères militaires, d'ailleurs les terrains militaires ont longtemps servi de réserves foncières pour la ville, exemples : le parc d'attraction, théâtre de verdure, terrains du siège de la wilaya.

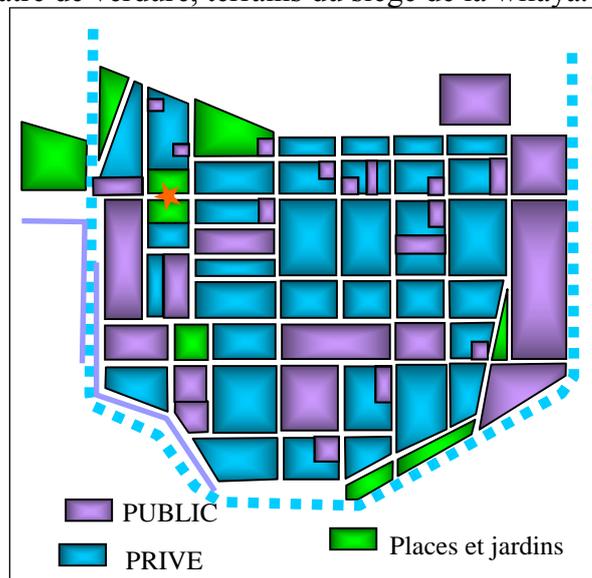


Figure 35 Le régime foncier dans le centre-ville colonial de Sétif (intra-muros) (Source : auteur)

¹²⁵ En vertu de la loi n°81-01 du 07 février 1981 suscitée, portant cession des biens de l'Etat.

¹²⁶ MEZIANE Mokrane, « Alger : Les racines d'une ville ancienne -Une réalité de tous les jours » Article : L'expression, <http://www.algerie-dz.com/article303.html>, dimanche 28 mars 2004.

4.1.2 La dégradation du cadre bâti.

La cession des biens de l'Etat au profit des locataires a permis de privatiser un grand nombre d'immeubles coloniaux collectifs, d'où des conséquences dramatiques pour leur conservation. Le manque d'entretien des immeubles bâtis a commencé à se manifester de façon variable, parfois criante dans certaines parties du centre-ville de Sétif. Sa copropriété au profit de ses locataires, n'a pas concouru à les responsabiliser davantage vis-à-vis de leur cadre bâti et inverser la tendance à sa dégradation.

D'autre part, le changement des modes de vie et les facteurs naturels (d'intempéries) ont fortement contribué à la décadence des villes anciennes. Le centre-ville de Sétif s'effrite au fil des jours et des intempéries qui n'épargnent plus ses frêles constructions qui s'effondrent souvent tel un château de cartes et ce, à défaut d'un plan de restructuration efficient, à même de lui conserver son caractère ancestral.

4.1.3 La libération du marché foncier et immobilier.

A partir de la fin des années 1980 et le début des années 1990, une nouvelle conjoncture économique et politique, qui va réhabiliter la notion de propriété privée et qui est marquée par une raréfaction des ressources budgétaires publiques et d'une mise en cause du dirigisme socialiste, déclenche un processus de limitation du rôle de l'état à celui de régulateur et contrôleur, c'est-à-dire au rôle traditionnel de l'état dans les pays à économie libérale. En limitant son intervention dans le domaine de l'urbanisme au contrôle, l'état conserve une part de la politique volontariste en matière d'aménagement du territoire¹²⁷

Les deux éléments majeurs de la nouvelle politique foncière sont : la loi portant orientation foncière (Loi n° 90-25 du 18-11-1990) et la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme (Loi n° 90-29- du 1-12-1990), ainsi que d'autres instructions et décrets (notamment les décrets n° 177 et 178 du 28 mai 1991). Aussi, la libéralisation du marché foncier a également donné naissance aux agences privées de promotion foncière et immobilière qui deviennent des intermédiaires entre les acteurs de l'urbanisation et qui peuvent acquérir des terrains, les

¹²⁷ SAIDOUNI Maouia, « *élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel* », ed CASBAH, Alger, Algérie, (2000).

viabiliser, les construire, éventuellement, et les commercialiser. Désormais « *la propriété foncière privée est définie comme étant le droit de jouir et de disposer d'un bien foncier et/ou droits réels immobiliers pour tout usage conforme à la nature ou la destination des biens ainsi qu'à l'intérêt général légalement établi* »¹²⁸₁₅₀.

4.1.4 Le changement des réformes économique.

La politique de marché libre pratiqué au niveau de pays et imposé par le nouvel ordre économique mondial et qui favorise l'émergence des activités tertiaires et commerciales. Parmi ces réformes, on a :

A. L'ouverture de marché locale sur les produits d'importations.

B. Encourager l'investissement étranger dans le secteur du commerce et de services.

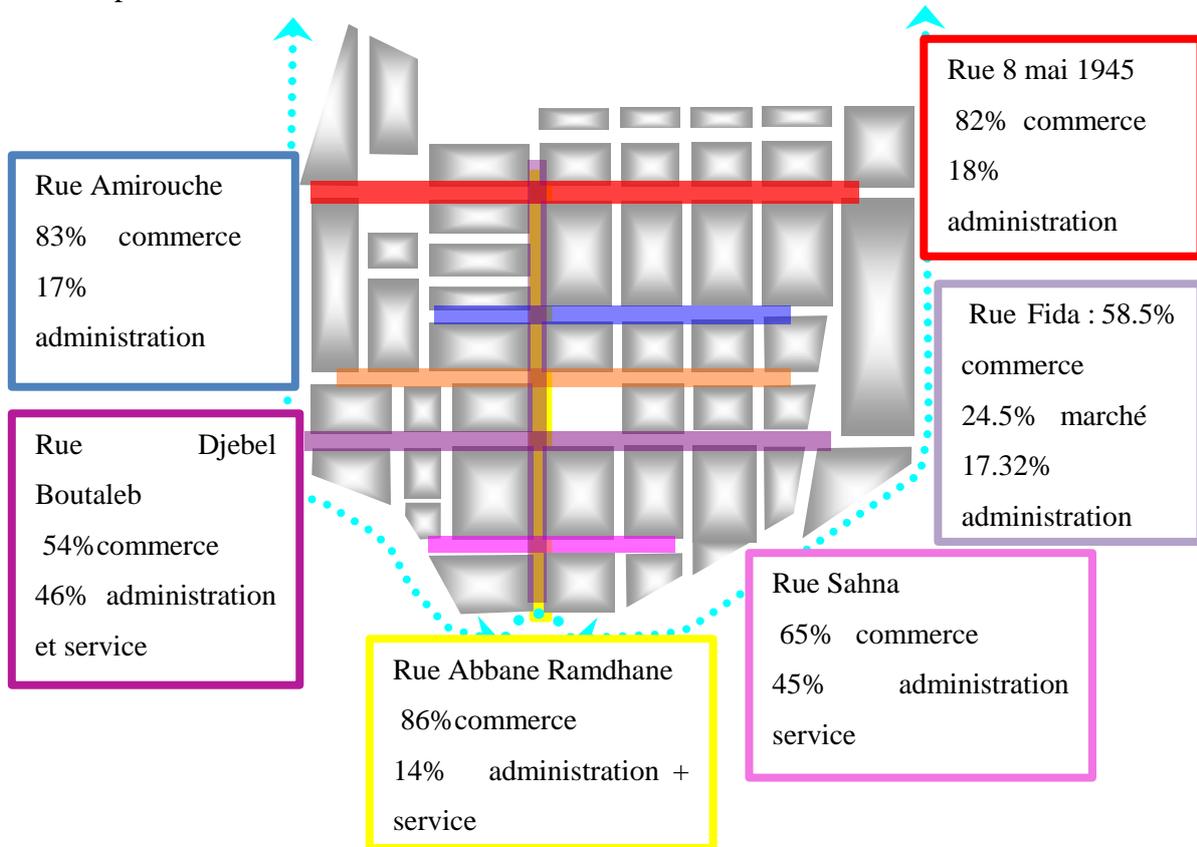
Ces nouvelles réformes économiques favorisent l'émergence des activités tertiaires et commerciales qui choisissent les centres villes pour s'installer. Ce qui a rendu le centre-ville le siège des activités tertiaires, de consommation et de prolifération des activités de services. D'autre part, les nouveaux besoins économiques et spatiaux liés à la globalisation, reconquièrent le centre-ville par les entreprises internationales attirant une population aisée de cadres supérieurs, d'intellectuels, de services supérieurs, de changement de fonctions urbaines, de transformation de l'environnement social et bâti.

4.2 Les mutations fonctionnelles.

Aujourd'hui, en centre-ville du Sétif des nouvelles activités de type tertiaires, commerces et services trouvent son abri : centres commerciales, centres d'affaires, showrooms, banques et sièges des entreprises. Le commerce est bien souvent le reflet du dynamisme économique et contribue fortement à sa mixité et à l'attractivité ainsi qu'à l'image positive de son environnement. Toutefois, nous constatons que le taux de commerce est au rapport avec la

¹²⁸ Article 27 de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

largeur de la rue, la fréquentation, occupent une place particulièrement intéressante dans les édifices privés.



Ce renouvellement fonctionnel en tant que tel est plus intense dans les grands axes structurants le centre-ville de Sétif, c'est-à-dire là où le foncier est rare et très recherché pour ses localisations souvent stratégiques. Ce qui nous amène à se poser des questions sur les réels motifs de ces mutations.

Cela explique le fait que les auteurs de ces mutations, au moment d'acquérir leur terrain, choisissent d'emblée les lots les mieux desservis par les voies et écartent ceux desservis exclusivement par une impasse. Celle-ci, en tant que desserte semi-privée, est considérée comme un espace qui rebute les passants et par conséquent la clientèle potentielle. Ce renouveau urbain mal séquencées et mal réparti est à l'origine de nouvelles problématiques.

Les activités du centre-ville ancien: Les activités tertiaires, font la spécificité principale des activités du centre-ville ancien de Sétif, on distingue :

Les bureaux d'affaire : substituant à certains immeubles résidentiels, il s'agit notamment des cabinets médicaux et des bureaux d'avocats.

Le commerce formel: Ce type de commerce se divise entre les centres commerciaux et les locaux de commerce intégrés au RDC des immeubles résidentiels.

Leur installation se fait par différentes manières :

1- Pour les édifices privés :

4.2.1 Reconversion d'usage progressive sans recours à la démolition.

Transformation progressive d'immeubles destinés à l'habitation en bureaux, particulièrement dans le centre-ville colonial.

Reconversion des immeubles d'habitat en bureaux : l'activité de bureau se renforce dans les bâtis anciens dans les maisons qui ont pignon sur rue, une partie de la propriété est réaménagée, souvent sans autorisation, pour servir de local à un nombre de famille ou à louer.



Figure 37 Ancienne maison reconverte en salon de thé (boulevard Amirouche). (Source : Auteur)

Figure 37: maisons reconverte en bureaux (boulevard 8 mai 45) (Source : Auteur)

4.2.2 Reconversion d'usages partiels après démolition.

Parmi les projets de démolition-reconstruction, ceux qui visent à reconstruire leurs habitations et les associer à des activités économiques, notamment commerciales. Il consiste à réserver un espace au sein de l'habitation (sous-sol ou une partie du rez-de-chaussée) pour organiser une activité à caractère rentable tels que : des professions libérales, des restaurant et occupent parfois plusieurs étages dans la maison.

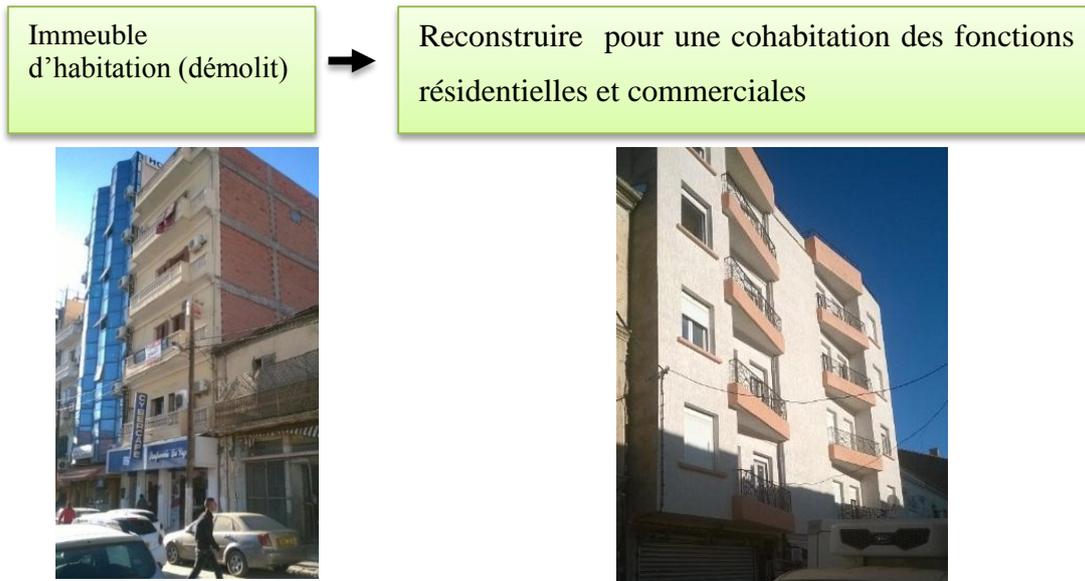


Figure 39 Cohabitation entre l'habitat collectif et activité économique (Avenue Elfida)

Figure 39 Cohabitation entre l'habitat individuelle et commerce (Boulevard Boutalab)

Ainsi les propriétaires se donnent la priorité de se démener dans tous les sens pour rendre opérationnel le niveau zéro de leur bâtisse, en libérant des locaux commerciaux et les rendre par conséquent rentables au plus vite.

4.2.3 Reconversion d'usage intégrale après démolition.

Construction de nouveaux bâtiments pour de nouveaux usages de type tertiaire à l'emplacement des anciennes bâtisses résidentielles. Le type et la taille des activités installées confèrent à ces quartiers un poids économique important au sein de la ville. Mais à cet égard une question se pose, est-ce que ces activités économiques qui sont souvent intégrées dans des zones principalement résidentielles sont-elles en règle par rapport aux instruments d'urbanisme ?



Figure 41 : une ancienne bâtisse reconstruite en superette après démolition (Source : Auteur)



Figure 41 une ancienne bâtisse reconstruite en hôtel après démolition (Source : Auteur)

Cette pratique assez généralisée et obsessionnelle d'articuler l'activité à l'espace domestique reste le fruit des stratégies des acteurs privés pour assurer une plus-value économique, qui représente pour ce groupe de protagoniste une condition indispensable et souvent la seule dans le choix de la reconstruction. Ce mariage des fonctions devenu tellement important dans la conception de la société de son logement et ses projections sur l'avenir que souvent les constructeurs entament d'abord la réalisation de cet espace avant l'achèvement de la maison. A cet égard, ces activités représentent une source de nuisance pour l'habitat voisin (bruit, déchets...) et déclenchent souvent des conflits.

Ces nouvelles configurations d'usage (économique) ont parfois engendré des discordances entre la fonction résidentielle et économique, les immeubles de bureaux et les rues commerçantes, sont des exemples de ce type de dérive. En fin, on peut dire que le centre-ville de Sétif est un exemple où se produit un sérieux mouvement de **glissement des espaces domestiques vers l'activité commerciale**. *Est-ce que à travers ce renouvellement fonctionnel on pourrait*

conclure à une répartition équilibrée des activités et l'attractivité du centre-ville et à une tendance à sa valorisation ? Ou au contraire peuvent-ils nuire à son image et sa composition spatiale ?

Toutefois, les monuments et les édifices publics, moins concernés par les dynamiques décrites ci-dessus, sont dans des états variables. Les anciennes églises reconverties en mosquées telles qu'El Atik et Ibn Badiss sont en général bien préservées et entretenues. C'est aussi le cas de certains édifices qui ont un usage adapté dont à un ancien siège de daïra occupé par une administration, le Palais de la justice qui faisait office siège du musée.

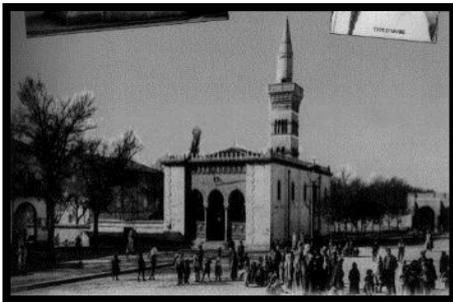


Figure 43 Ex-église sainte Monique reconverti en mosquée



Figure 43 L'ancien palais de justice reconverti en musée

Toutefois certains bâtiments publics sont purement et simplement à l'abandon comme l'ancienne synagogue et la banque centrale qui sont exclus des circuits de l'investissement et la spirale de la dégradation est enclenchée.



Figure 45 L'ancien siège de la banque centrale, aujourd'hui à l'abandon (Boulevard 8 mai 45)
(Source : Auteur)



Figure 44 L'ancienne synagogue reconverte en siège d'APC, aujourd'hui à l'abandon
(Source : Auteur)

Partant de ce principe nous constatons que les édifices anciens n'ont pas seulement une valeur esthétique mais encore une valeur d'usage dont la relation avec la vie présente est essentielle. C'est une preuve que la meilleure manière de préserver est d'utiliser. Réadapter une œuvre à la vie actuelle revient à lui prolonger sa durée de vie.

Le centre-ville de Sétif aujourd'hui connaît une forte activité commerciale source d'une grande attractivité. En effet nous y trouvons des centres commerciaux et administratifs importants (Sièges administratifs, sièges de banques, aujourd'hui, toutefois cette mixité fonctionnelle a tendance à disparaître car nous assistons à une forte tertiarisation.

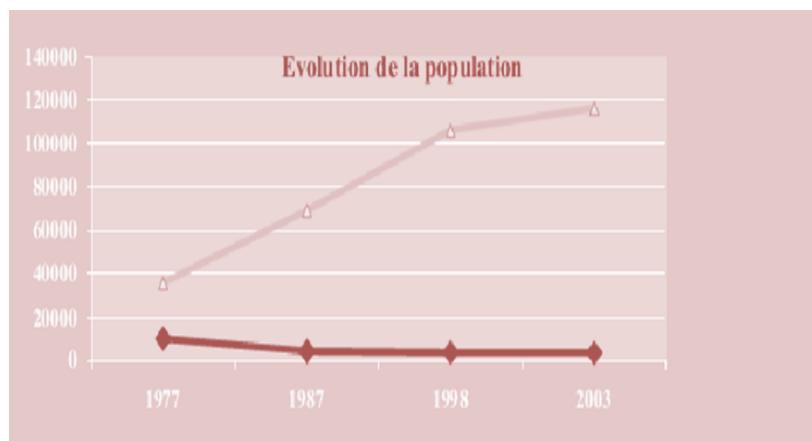
Le fait que ce renouvellement urbain touche généralement les édifices privés. Cela, explicite bien le fait que ces reconversions d'usage sont l'œuvre des acteurs privés qui, au moment d'acquérir leur terrain, choisissent d'emblée les lots les mieux desservis par les voies et écartent ceux desservis exclusivement par des petites ruelles et des impasses. Celle-ci, en tant que desserte semi-privée, est considérée comme un espace qui rebute les passants et par conséquent la clientèle potentielle. Les habitants des maisons qui se trouvent dans des ruelles secondaires, font rarement ce choix d'articuler l'activité au sein de leur habitat mais choisissent des commerces de proximité tels que l'alimentation générale. Les acteurs privés sont ainsi plus sensibles au choix de leurs activités économiques et aux caractéristiques de la morphologie urbaine de leur habitat qui leur permettent une meilleure maîtrise de leurs projets et par conséquent une

concrétisation de leurs stratégies. Le facteur statut privé du foncier qui domine le centre-ville de Sétif a provoqué une métamorphose du tissu urbain de ce dernier.

4.3 Les mutations sociales.

La vétusté du cadre bâti et l'impact induit par les formes de mutations qui ont transformée l'aspect morphologique et fonctionnel (transformations rapide du cadre bâtis, du parcellaire, et la localisation spontanée des activités commerciales. Ces activités représentent une source de nuisance pour l'habitat voisin (bruit, déchets...) et déclenchent souvent des conflits. Autant de facteurs qui ont poussé les habitants à vendre leurs immeuble ou les reconvertir pour des activités tertiaires plus particulièrement le commerce.

L'étude comparée des données de recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) des années 1977, 1987, 1998 et 2003, illustre une croissance au nombre de la population de ACL contre une décroissance au nombre de population du centre-ville, ce qui mette en évidence le phénomène de dépeuplement du centre-ville.



Graphe.01. Dépeuplement du centre-ville ancien (Source : APC)



Figure 49 Immeuble vacant mis en vente



Figure 49 Immeuble vacant mis en vente



Figure 49 Immeuble vacant mis en vente



Figure 49 Immeuble vacant une entrée d'immeuble complètement murée à l'aide de parpaings.

4.4 Les mutations morphologiques : entre muable et immuable.

4.4.1 La trame urbaine « Les tracés des voies».

Le centre-ville fourmille de traces du passé, toujours visible aujourd'hui. La trame urbaine est un élément fondamental de l'évolutivité de la ville. Après la géographie physique, les tracés des voies sont les éléments les plus stables dans l'histoire urbaine. De nombreuses rues de la ville d'aujourd'hui sont les héritières des anciennes voiries antiques toujours pratiquées aujourd'hui. La trame urbaine demeure l'un des éléments les plus résistants et stables du tissu urbain face aux opérations de démolition-reconstruction ponctuelles : Qu'en est-il alors des parcelles ?



Figure 50 Les deux axes le CARDO et DECUMANUS toujours visible aujourd'hui

4.4.2 Le parcellaire : Le remembrement urbain « de l'unité à l'ensemble ».

Substitutions à la parcelle qui change rapidement les implantations initiales par les opérations de remembrement (Un regroupement de parcelles), et la redivision (accompagnée par un effacement du parcellaire précédent). Certains maîtres d'ouvrages adoptent le remembrement urbain comme une stratégie lors des opérations de démolition. Certaines opérations s'attachent à démolir plusieurs immeubles d'un même îlot afin de pouvoir en réunir les parcelles et d'y édifier un immeuble de très grande taille. C'est ainsi qu'un même détenteur privé peut détenir de nombreuses parcelles (photo n°51). Portées par le mouvement des fusions-acquisitions recherchant de très grandes surfaces pour leurs grands projets.



Figure 51 Remembrement de deux parcelles (Rue 8 mai 45) (Source : Auteur)

4.4.3 Le cadre bâti.

4.4.3.1 L'état du bâti.

En 1981, la cession¹²⁹ des biens de l'Etat au profit des locataires a permis de privatiser un grand nombre d'immeubles coloniaux collectifs, d'où des conséquences dramatiques pour leur conservation. Spécifiquement, l'héritage urbain datant de l'époque coloniale souffre d'un manque d'entretien évident, en dépit du fait qu'il représente l'essentiel de nos espaces centraux. Parfois, il présente des signes d'archaïsmes indiscutables

La conjonction de ces deux phénomènes, manque d'entretien et la démolition, a été désastreuse pour les tissus anciens de la période coloniale. Schématiquement soit ils étaient marginalisés, soit ils conservaient leur vitalité. Ces propriétés abandonnées constituent en effet un grave handicap. Outre le fait qu'elles se dégradent plus vite que des immeubles occupés, elles ternissent considérablement l'image du quartier

Environ la moitié des immeubles inoccupés sont dans un état de délabrement fort avancé. Cela est sans doute l'un des facteurs les plus importants pour expliquer le choix de la démolition. Toutefois, Les cas de constructions qui n'ont pas toujours démolies ont souvent des litiges avec le reste des propriétaires (litige entre indivisaires). Les causes de la vacance ou du choix de ne pas encore entretenir les travaux de démolition sont multiples. On distingue ainsi, les causes que les propriétaires ont livrées lors des entretiens, dont les blocages juridiques, les problèmes de succession, de partage entre héritiers ou de litiges sur les limites avec voisins sont les causes principales que les propriétaires évoquent lors des entretiens. Le manque de financement et la sous-estimation des coûts des travaux reviennent en deuxième position, et ce, pour les propriétaires qui habitent déjà dans les lieux, sachant que pour certains cas les propriétés sont occupées par des locataires (photo n°56) Ces immeubles abandonnés ou non achevés constituent en effet un grave handicap, outre le fait qu'ils vont se dégrader plus vite, ils ternissent l'image du centre-ville.

¹²⁹ - Notamment par le biais de la loi n° 81-01 du 7 février 1981.

Tandis que la population résidente actuellement est dans sa majorité en attente d'un relogement et cette finalité est conditionnée par la démolition accidentelle et/ou volontaire des maisons pour obtenir le statut de « sinistrés », les propriétaires et les locataires qui constituent un facteur éminent de la dégradation vont bénéficier en permanence de toutes formes d'aides publiques. La permanence de ce système est désastreuse pour le patrimoine [VIE 2005] Plutôt que de réhabiliter ou d'apporter des améliorations au tissu urbain, on préfère détruire les bâtisses anciennes même si elles sont en moyenne ou bon état et les reconstruire dans le centre-ville de Sétif.



Figure 56 Immeuble en mauvais état abandonné par les propriétaires et le RDC toujours occupé par le commerce



Figure 56 Immeuble en mauvais état et les propriétés sont complètement abandonnées



Figure 56 L'état de l'édifice (en moyen état) avant démolition et les propriétés sont complètement abandonnées



Figure 56 Logement en moyen état mis en vente et les propriétés sont occupées (Rue

Figure 56 Etat des logements au centre-ville ancien (Source : Auteur)

Parmi les temporalités du tissu ancien du centre-ville que l'on distingue à travers cette analyse, trois échelles ressortent :

- La très longue durée correspond à la temporalité de tracé du centre-ville ville et de ses espaces publics, dont le tracé se lit à travers l'histoire.
- Le court terme est celui des bâtiments et des usages, souvent éphémères ; ils sont détruits et d'autres sont construit à leur place.
- Entre les deux, une temporalité intermédiaire prend place correspondant au temps de la parcelle, qui bouge à vitesse moyenne.

CONCLUSION.

Le vieillissement du vieux bâti colonial du centre-ville de Sétif est une réalité indéniable. Et pour cause, une massive et violente opération de démolition est actuellement de mise dans plusieurs endroits dans le centre-ville. Face à cette dégradation, il est devenu objet de spéculation foncière et immobilière pour des opérations de reconstruction réalisées dans l'anarchie en plein cœur de la ville.

Selon notre investigation sur terrain, l'acteur principal des transformations morphologiques et fonctionnelles que connaît le centre-ville de Sétif, c'est : le propriétaire du foncier. Ce dernier après l'acquisition du foncier, il prend le rôle d'un investisseur ou bien un promoteur, pour l'occupation maximal et lucrative de lot de terrain acquis. Comme nous l'avions auparavant la libéralisation du marché foncier met alors en concurrence plusieurs acteurs, où tout propriétaire de terrains urbains devient un acteur potentiel dans la production et le façonnement de la ville. Cette compétition à laquelle se livrent les acteurs privés, déployant des logiques variés et contradictoires, en vue de s'approprier le sol urbain dans le centre-ville qui reste l'enjeu principale, au cœur de cette compétition.

Tous cela est insérée dans une double stratégie, la première consiste à rentabiliser ces grands résidence, en associant les logement, aux bureaux et aux locaux commerciaux dans un même immeubles, et la deuxième ; construire après démolition des grands ouvrages tel que : les centres d'affaires, et les centres commerciales, créateurs d'emplois afin de donner à la zone un aspect de haut standing ; ce qui permet de faire flamber les prix de l'immobilier dans le centre-ville et tirer le maximum de profit. Cette situation a ouvert les grandes portes aux acteurs privés pour prendre les choses en mains avec **un esprit de rente et de compétition.**

Dans la majorité des cas, les propriétaires préfèrent la méthode bulldozer qui leur permet de concrétiser leurs aspirations. Ces acteurs privés empiètent-ils sur l'héritage urbain en réalisant ces travaux de démolition? Par ces transformations des paysages urbains de ces tissus, s'agit-il d'une revalorisation de l'image du centre-ville colonial de Sétif, souvent dégradés ou au contraire une dévalorisation par une perte de cohérence, d'identité? Même s'il est vétuste, le vieux bâti possède un cachet certain. Ne risque-t-on pas de lui retirer son âme en démolissant systématiquement ? Cependant, où sont localisées précisément ces actions de démolitions dans le centre-ville intramuros de Sétif? Et quelles sont leurs caractéristiques ?

CHAPITRE VI :

LA DEMOLITION-RECONSTRUCTION LEGITIMITES ET STRATEGIE D'ACTEURS.

INTRODUCTION.

Le centre-ville de Sétif, qui se traduit à travers un ensemble de démolition-reconstruction. La démolition de constructions pour en reconstruire de nouveaux implique nécessairement des modifications importantes de la morphologie du tissu urbain et de ses activités. D'un point de vue spatial, il est important d'analyser les différents impacts urbains de la démolition-reconstruction et plus spécifiquement ses effets sur le tissu urbain ancien.

Dans un premier temps, nous nous intéressons ici à l'acte de démolir, observé dans la ville de Sétif. L'objectif de cette étude est de porter un éclairage sur les différentes opérations de démolition, sur les conséquences d'un tel acte. Sommes-nous face à une mort à petit feu de l'héritage colonial?

Par conséquent, la bonne maîtrise de ces dynamiques urbaines en cours dépendrait de la compréhension globale de ces stratégies d'acteurs. Cette idée nous a incité à cerner les divers acteurs concernés par les processus de démolition-reconstruction. L'identification de ces acteurs et de leurs stratégies nous est apparue essentielle, ceci dans le but de dégager, de faire émerger une stratégie urbaine cohérente et globale.

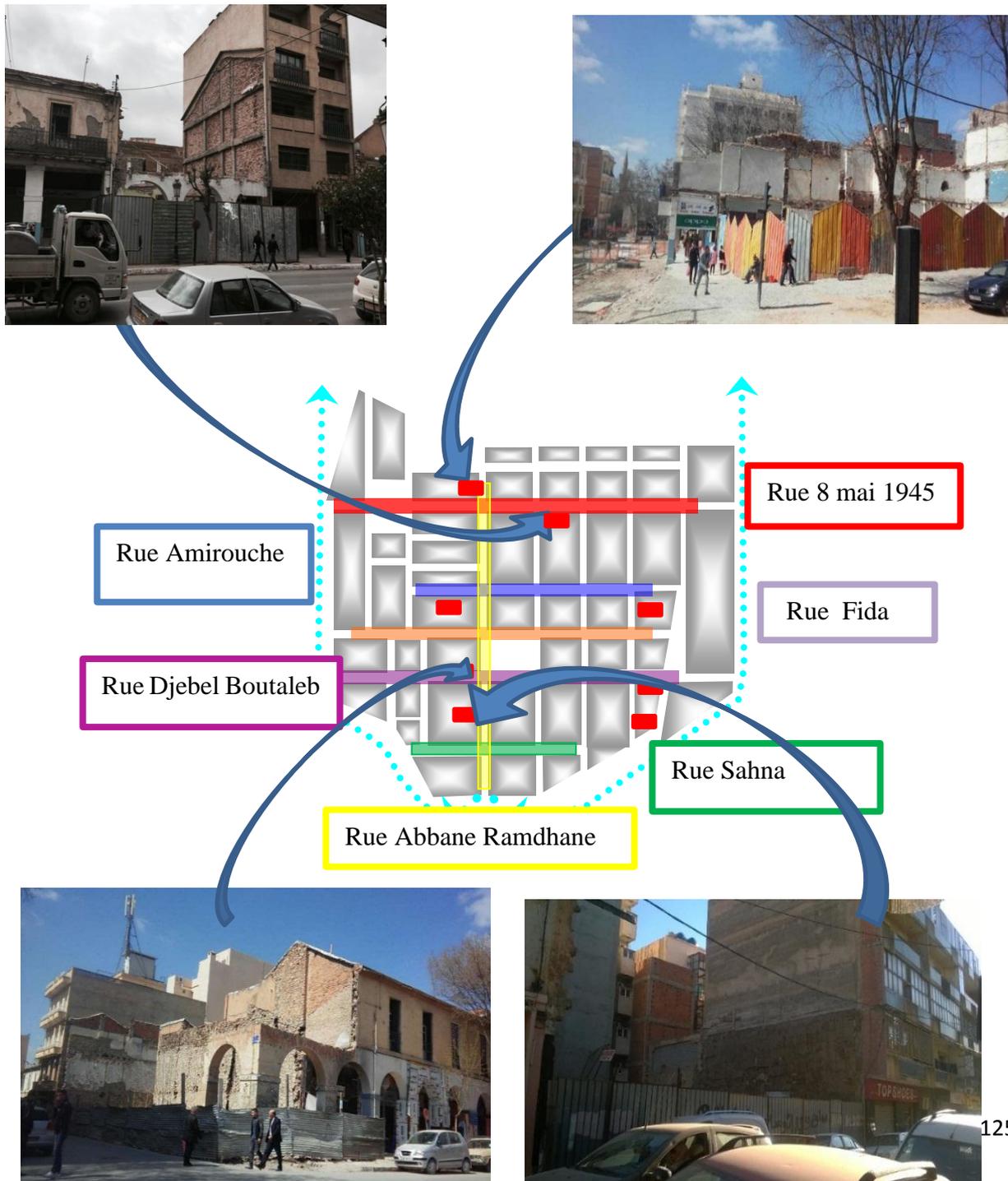
Dans un second temps, nous allons procéder à l'examen des nouvelles formes contemporaines de substitutions du vieux bâti colonial, et chercher les logiques de leur émergence ainsi que leurs traductions formelles et structurelles, mais aussi les types de rapports qu'elles développent avec leur contexte, d'autre part.

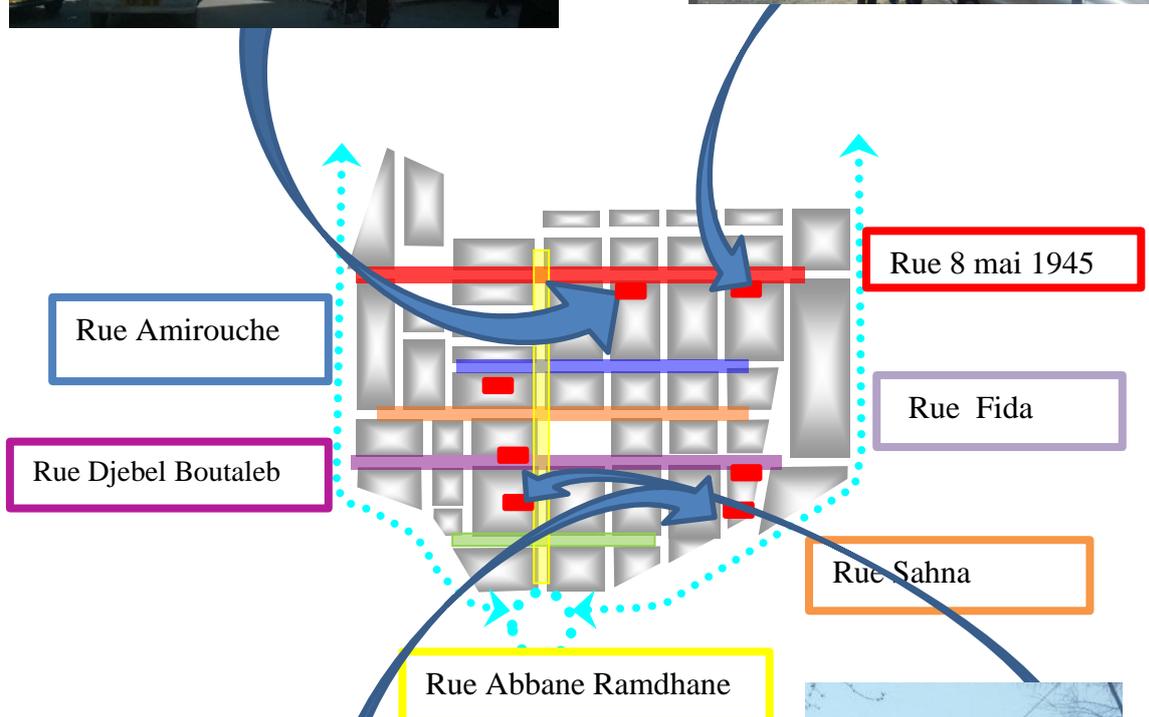
Nous avons avancé l'idée selon laquelle on ne peut intervenir sur la ville sans la compréhension globale des systèmes d'acteurs. A partir d'une enquête élaborée sur terrain, on va tenter de dévoiler les logiques qui charpentent les initiatives des acteurs privés, et leur impact sur la dynamique du centre-ville de Sétif, ainsi que la dimension d'accompagnement de ces initiatives par les outils d'urbanisme (POS) : Quelles sont les enjeux des acteurs privés dans le processus de démolition-reconstruction? Leurs logiques d'intervention sont-elles le résultat d'une stratégie réfléchie ou bien le fruit du hasard ? Comment ces acteurs privés interviennent pour

transformer le centre-ville algérien, par quelles logiques et pourquoi ? Il est important de rappeler que le renouvellement du tissu urbain est un effet naturel, souvent fondé sur la limite de vie d'un bâti jugé obsolète et dégradé. Nous avons donc cherché à préciser si l'état physique des propriétés était imputable à leur démolition ou c'est juste une carte justificative de cet acte ?

1 Aspect démolition.

1.1 Analyse spatiale des démolitions.





Lorsqu'on calcule la part de la démolition dans le centre-ville de Sétif, on constate que l'action de démolition est plus intense dans les grands Boulevards et Avenues comme : Boulevard de Amirouche, Avenue de 8 mai 45, Avenue Abbane Ramadan, Avenue Djebal boutalab, et Avenue de Elfida. Ce qui nous amène à conclure que les acteurs de la démolition cherchent à se localiser dans les grands axes de la ville, et ce, probablement afin de profiter du flux et de la dynamique qu'ils peuvent engendrer, un dynamisme au profit de la commercialisation et des activités économiques. Contrairement à ce que l'on observe dans les ruelles secondaires, le facteur de l'âge du bâti semble, en effet, ne plus constituer un élément d'arbitrage dans ce processus de démolition. Ainsi, le renouvellement en tant que tel est plus intense dans les sites où les activités économiques sont les plus polarisées et les plus spécialisées, c'est-à-dire où le foncier est rare et très recherché. De ce fait ce renouvellement ne peut déduire d'une stratégie réfléchie en aval.

Les stratégies des acteurs de la démolition investissent le champ de la ville, animées par les enjeux de la localisation dans la structure urbaine. Les maîtres d'ouvrages privés ont de plus en plus une connaissance et une compétence en matière de pratiques urbaines qui leur permettent de mesurer les avantages et les inconvénients de chaque localisation dans la ville.

Autrement dit ces stratégies de localisation renvoient à la capacité de maîtriser sur le plan symbolique et économique les éléments liés au type de construction et au fait qu'ils s'y prêtent ou non au marché immobilier et économique et à leur proximité ou non des activités économiques et de la centralité urbaine.

Outres les propriétés non démolies, l'espace colonial regorge de cas de terrain mis à nue par la démolition. (Terrains libérés après la démolition), ils constituent aujourd'hui des espaces vides qui parfois déstructurent le tissu bâti. Ils sont généralement utilisés, comme dépôt de déchets, ce qui nuit à l'image de leur environnement. Dans cette phase les acteurs sont plutôt attentistes par rapport au lancement de leur projet et ce pour des raisons de manque de financement, sachant qu'une opération de démolition coûte aussi cher dans certains cas qu'une opération de reconstruction, ou d'attente de l'octroi du permis de construire. Dans les cas des édifices menaçant ruine, les travaux de démolition sont entrepris à bras-le-corps par les autorités

compétentes. Toutefois un bon nombre de parcelle est resté vide à cause des litiges entre les propriétaires.



Figure 57 : Terrain mis à nue et murés par les propriétaires (boulevard Amirouche)

Ainsi es bâtiments détruits font place à des terrains vagues murés, détériorant fortement l'image du centre-ville et malheureusement nos enquêtes n'ont pas pu trouver réponses aux causes de cet abandon. Mais on peut supposer que c'est surtout lié à des problèmes de financement ou d'obtention de permis de construire.

1.1.1 Le permis de démolir : d'un outil-sanction à un outil légitimé.

Le permis de démolir : l'évolution du nombre de demandes :

Type de procédure	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Décisions de démolition (menace ruine)	0	0	0	1	0	0	1	1	03
demande Permis de Démolir (accordés)	1	0	1	2	0	1	2	2	09

Tableau 3 : Les statistique des permis de démolir (source APC)

- Le type d'occupation : des maisons+ haras (propriété privé)

- Type de maître d'ouvrage : Les propriétaires du foncier.

Le nombre Les permis de démolir retenus jusqu'à maintenant : 19

Sur la base des statistiques recueillies auprès de l'APC, le nombre des permis de démolir délivrés par les organismes d'urbanisme de la ville de Sétif est en continuel augmentation, montre une importante activité de renouvellement **des maisons coloniales et des haras** dans la ville de Sétif et semble donc dénoter une volonté de démolir et reconstruire, tant de la part des professionnels et surtout des particuliers. Ce phénomène nous laisse supposer que ces mutations urbaines sont l'œuvre de **l'acteur privé**.

Le statut juridique du parc immobilier fait ressortir que la grande majorité des immeubles n'appartiennent, effectivement, pas aux communes et sont, pour l'essentiel, du ressort de bien du privé.

Pour les demandes de permis de démolir qui ont fait l'objet de rejet, on citerait les motifs du refus :

- Les dossiers des demandes de permis incomplets (par exemple l'absence d'acte de propriété, d'expertise technique, des documents graphiques tels que le plan de situation et le plan de masse, de l'échelle au niveau des documents graphiques).
- La non-conformité du contenu de l'acte de vente avec les plans remis, notamment en termes de niveau, des surfaces, du nombre de pièces ou de la nature de l'occupation de la propriété.
- L'absence de l'autorisation ou de la signature du mandataire.
- Dans le cas de propriété appartenant à des héritiers, l'absence de l'acte de succession.
- Le manque de précision au niveau des plans (confusion au niveau des parties communes, par exemple, ne pas avoir précisé la partie à démolir et la partie à conserver), surtout dans les cas de maisons mitoyennes, il faut faire attention à ne pas porter atteinte aux murs mitoyens des voisins pour des raisons techniques et sécuritaires.

D'après l'analyse, on a constaté que le refus des administrations compétentes est toujours centré sur **les formulaires administratifs** mais aucunement pour des raisons techniques (état de la construction). L'état et la valeur de la construction passent au second degré alors qu'ils devraient présenter les principaux axes de l'instruction de la demande du permis de démolir qui devient une simple formalité administrative.

Pour les édifices déclarés insalubres par les experts du CTC, à base d'un rapport technique établi par ces services, l'APC entame directement la démolition et que l'état et la valeur architectural de la construction passent au second degré.

Néanmoins, dans le cas d'un **péril imminent** celui-ci, après avertissement adressé au propriétaire, consulte ses services techniques ou ceux de la Wilaya chargés de l'urbanisme dans les 24 heures qui suivent le constat. Si le rapport de ces services constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le président d'APC ordonne les mesures provisoires pour garantir la sécurité, et notamment l'évacuation de l'immeuble. Un Arrêté d'interdiction d'habiter est alors pris par le Président d'APC territorialement compétent.

Notons, toutefois, que pour appréhender l'impact réel des démolitions et les stratégies prévues par les maîtres d'ouvrage privés, il est difficile de se contenter d'un recensement des permis de démolir voire même de leur localisation. Il est nécessaire de connaître la destination prévue des terrains libérés en enrichissant l'observation d'éléments relatifs au projet futur. Cela passe par une mise en parallèle entre les cas étudiés et leur mise en chantier. Que va-t-il «pousser» en lieu et place des immeubles effondrés ?

1.2 Les légitimités de l'acte de démolir chez les acteurs privés.

La démolition est un processus habituel de transformation du cadre bâti des villes, mais elle prend une connotation particulière dès qu'elle concerne les tissus anciens. L'analyse de six opérations de démolition nous a permis de proposer des éléments d'explication à ce statut particulier. Pour justifier ces démolitions, trois arguments sont souvent utilisés :

1.2.1 La dégradation première carte justificative de la démolition.

Il est important de rappeler que le renouvellement du tissu urbain est un effet naturel, souvent fondé sur la limite de vie d'un bâti jugé obsolète et dégradé. Nous avons donc cherché à préciser si l'état physique des propriétés était imputable à leur démolition ou c'est juste une carte justificative de cet acte.

Les propriétaires estiment que la dégradation avancée des bâtisses est la principale raison du choix de la démolition. Ils jugent que la réhabilitation ou la rénovation ne pouvaient être entreprises pour cause que les propriétés présentaient des inadaptations fonctionnelles et un

sérieux manque de confort et de salubrité. La dégradation du bâti les propriétaires sont une grande majorité à considérer l'état de leur propriété avant la démolition comme dégradé, soit 90%. La moitié juge même celle-ci fortement dégradée.

Si l'on confronte ces résultats à notre analyse effectuée sur terrain on se rend compte que les bâtisses coloniales situées sur les grands axes traversant le centre-ville sont en assez bon état, nécessitant des travaux d'entretien mais pas de transformations majeures, pourtant elles ont été très touchées par la démolition. Quant à celles qui sont enclavées à l'intérieur des îlots, présentent plutôt des signes inquiétants de vieillissement, n'ont pas été très affectés par ce phénomène de démolition. Cela explique le fait que souvent la dégradation des bâtisses reste généralement une carte justificative de cet acte. Mais on reste assez prudents par rapport à ces résultats, même si certaines caractéristiques extérieures peuvent en quelque sorte jouer un rôle de signal d'alarme relatif à l'état de dégradation probable du bâtiment en question, on peut faire face à des cas où la dégradation n'est pas visible à l'extérieur alors que l'intérieur de la construction peut être sérieusement affecté.

1.2.2 Le coût de la conservation un autre argument qui plaide en faveur de la démolition-reconstruction.

« La réhabilitation coûte cher, je préfère utiliser cet argent pour démolir et reconstruire une nouvelle habitation moderne et confortable !!! », ceci a été la réponse d'un propriétaire du terrain qui n'a pas encore procédé à la démolition. Donc la dégradation du site et le coût de l'opération de restauration sont deux paramètres qui, à première vue, risquent de faire pencher la balance en faveur de la démolition. Ainsi, tout édifice existant qui a vieilli doit être démoli en dépit de sa valeur architecturale et symbolique.

Mais ces arguments rationnels résistent mal à l'analyse. Construire plus grand après démolition est représentatif comme un signe de richesse ou d'un statut social élevé.

1.2.3 La démolition-reconstruction : un enjeu spatial.

Les propriétaires expliquent que le principal problème dans la maison coloniale est le manque de confort. Ils considèrent que la démolition leur a offert le moyen de vivre dans des maisons plus confortables et souhaitent que les maisons inconfortables soient détruites car ils estiment que

« s'ils ont les moyens de se procurer un meilleur environnement pour eux et pour leur famille, ils ne voient pas pourquoi ils se priveraient de ce confort », voilà ce qu'un des propriétaires nous a raconté. Une autre habitante, pour qui la maison n'est pas encore détruite explique que « seul le confort compte, on veut une maison individuelle sécuritaire et qui répond à nos besoins actuelles, on veut plus habiter dans de telles conditions de dégradation ». Soucieux de répondre à leurs besoins et leurs attentes, les habitants prennent le relais ; ceux qui ont des moyens financiers et techniques suffisants optent pour la destruction pour que le confort s'installe.

1.2.4 La démolition-reconstruction : un enjeu économique.

L'accès à la propriété privée, l'ouverture et le développement économique ont encouragé les habitants à transformer leurs maisons pour y implanter des activités économiques ou faire carrément le choix de reconstruire que pour des activités. Pour attirer, louer leurs maisons ou une partie, les propriétaires transforment leurs maisons en espace de commercialisation. Elles prennent alors un surcroît de valeur économique et le coût des travaux est vite compensé par les revenus de l'activité commerciale ou de la location.

1.2.5 La démolition est –elle un déni de mémoire ?

Notons que les acteurs considèrent que les tissus dans lesquelles ils opèrent ne contiennent pas d'élément bâti digne d'intérêt. Ceci montre combien la perception d'ensemble du vieux bâti, surtout dans un contexte globalement dégradé, est négative voire inexistante, surtout par des personnes intervenant dans le champ de la reconstruction. Et pour cause, les nouveaux propriétaires ne ressentent pas un attachement particulier envers leurs maisons. C'est pourquoi ils n'hésitent pas à les démolir et reconstruire sans pour autant respecter les principes constructifs du tissu colonial.

2 Aspect reconstruction : la réédification contemporaine du vieux bâti colonial.

L'architecture fonctionnelle qui prédomine dans le centre des villes Algériennes n'a, en effet, rien d'extrêmement dépaysant le verre, l'acier ou le granit y sont rois. L'architecture dite « mondiale », standardisée et indifférenciée, a maintenant partout droit de cité. Les centres sont des vitrines, conçues pour offrir au monde une image de modernité prestigieuse. Ces transformations urbaines posent une série de questions : Quels sont les réels impacts de la

reconstruction sur le tissu colonial ? Dans quelle mesure ces opérations nuisent-ils à cet héritage urbain ? La reconstruction peut-elle être envisagée comme une dynamique de valorisation urbaine ou cette démarche principalement privée constitue au contraire un danger pour la préservation du tissu colonial ?

On propose un essai de décryptage des stratégies des acteurs privés. Par ailleurs, nous essaierons de voir la pertinence des instruments de gestion actuels notamment le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) face à ces formes de mutations qui s'opèrent, dans le centre-ville ancien de Sétif.

2.1 Les logiques de marketing urbain.

L'acteur privé cherche à valoriser leurs projets et commercialisé leurs afin d'attirer de plus en plus des clients et se distinguer de ses voisins (la décoration des devantures, la verticalité, l'utilisation du verre et d'acier et les immeubles de prestiges).

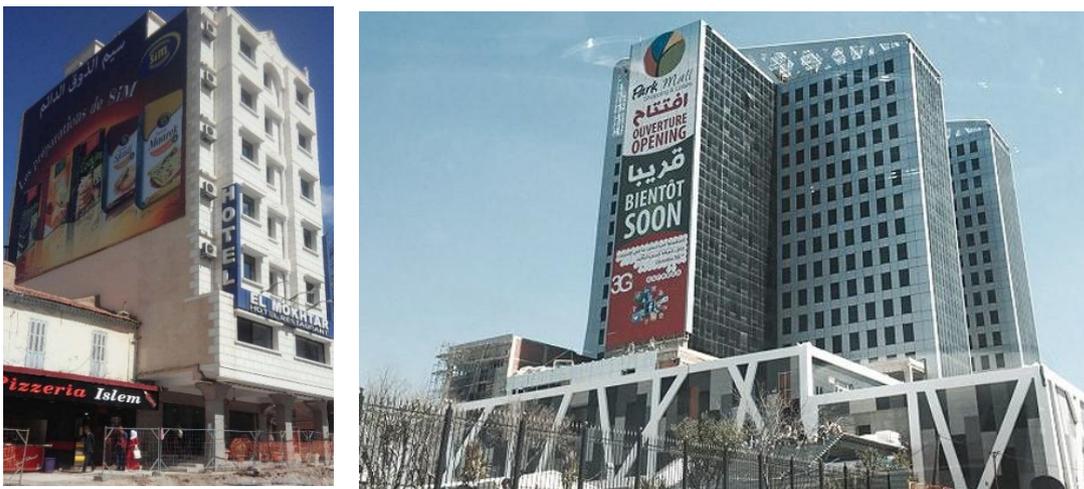


Figure 58 : Louer la façade latérale de l'immeuble pour afficher les panneaux publicitaires
(exp : Le parc mall de Sétif, hôtel El Mokhtar (boulevard 8 mai 45) (Source : Auteur)

2.1.1 Les nouvelles formes de substitutions.

Sur le plan économique, les constructions contemporaines ont revalorisé le tissu urbain central et lui ont donné une meilleure attractivité, par l'apport de fonctions et de services nouveaux. Néanmoins, elles ont eu un impact préjudiciable par rapport aux formes urbaines et architecturales héritées, des ruptures enregistrées au niveau de l'implantation, la hauteur, la densité et l'aspect architectural.

2.1.2 Le nouveau style architectural.

Le centre-ville de Sétif n'échappe pas à la mondialisation, sa particularité architecturale est gommée aux bâtiments de verre et d'acier qui se ressemblent, et le skyline qui ferme l'horizon. L'analyse des façades ainsi que les formes architecturales qui les composent, appartiennent à deux modèles distincts, celui d'origine, dit coloniale : se caractérisent par des façades bien décorées avec l'utilisation de fer forgé dans les balcons, et celui d'adoption, dit : « moderne » ou « le style occidental ». Les nouvelles volumétries : qui sont apparues, écrasent les bâtiments anciens environnants, avec une hauteur qui rompt l'équilibre général de l'artère principale, et qui sont fait érigées dans un but de rentabilité. Plusieurs exemples illustrent bien cette dernière idée à l'exemple du centre commercial de Sétif :



Figure 59 Des Façades avec un style Internationale : mall de Sétif- Source(en ligne): <http://www.setif.info/>

2.1.3 L'élasticité verticale.

La forme la plus visible de cette intensification du sol urbain est la verticalisation. Le paysage qui ceinture le tissu colonial de la ville ne laisse pas d'être paradoxal ; les proportions, les volumes sont très différenciés selon la qualité des édifices mais constituent des compositions dont souvent créés des ruptures d'échelle au sein du paysage urbain. Les maisons et immeubles anciens sont ainsi progressivement remplacés par des immeubles plus grands et souvent en rupture avec leur environnement. Est-ce que ce choix de la verticalité est une réponse à la pression foncière ou une aspiration au profit ?

Ces ruptures se traduisent par des inégalités en ligne brisée. Ces transformations brisent l'harmonie de l'ensemble du fait qu'elles se réalisent souvent en totale indifférence des caractéristiques architecturales et urbaines des habitations existantes.



Figure 61 Hôtel en R+6 (état après la reconstruction) à coté de maison en RDC+1 avec tuile (Avenue 8 mai 42) (Source : Auteur)



Figure 60 Rupture d'échelle entre l'immeuble collectif en R+5 et son voisinage de construction de R+1(Avenue 8 mai 45) (Source : Auteur)

2.1.4 L'introduction des nouveaux matériaux.

La rupture d'échelle peut en effet provenir de l'introduction d'éléments à première vue insignifiants, mais dont les dimensions perçues vont déséquilibrer l'ensemble des valeurs des rapports de proportions antérieurs. L'intégration urbanistique des différents éléments des constructions n'est pas toujours correctement assurée, ce qui tend à banaliser et à dévaloriser le tissu bâti.



Figure 62 L'introduction de nouveaux matériaux (Façade alucobonde, façade en verre), Boulevard 8 mai 45 (Source : Auteur)

2.2 Les logiques foncières, les logiques immobilières et commerciales :

2.2.1 La densification verticale : Construire un maximum sur un minimum.

La rareté et la valeur marchande des sols urbains, mises en évidence par la reconnaissance du droit de propriété et la libéralisation du marché foncier. Si l'on s'intéresse aux superficies bâties des cas de constructions achevés, on peut se douter que, là aussi, les surfaces bâties des propriétés avant la démolition sont caractérisées par leurs faibles tailles. Or, après la démolition la tendance est plutôt réversible. Les acteurs de la reconstruction ont plus optés pour une stratégie d'optimisation dans l'occupation du sol, afin d'avoir le maximum de m² et en conséquent avoir plus d'usage et de fonction.

Cette contrainte a renforcé la logique immobilière de cette réponse à l'augmentation des prix du sol urbain induit par la compétition pour l'usage du sol. Le niveau élevé des prix du foncier au niveau du centre-ville de Sétif a incité les promoteurs à construire en hauteur. Ce phénomène provoque une densification rapide des quartiers coloniaux, ce qui a des répercussions entre autres sur la qualité des milieux de vie et sur les formes bâties: surhaussement des habitations, construction sur la totalité des parcelles, diminution des espaces non-bâtis, hétérogénéité des formes dans le milieu bâti, augmentation de l'utilisation des infrastructures présentes. Ce sont ces transformations qui, en étant plus ou moins contrôlées, affectent la qualité et la richesse de ces tissus anciens.



Figure 63 Reconstruction de l'hôtel El Kenz en R+ 8 après démolition d'une ancienne hara de R+1
(Boulevard 8 mai 45) (Source : Auteur)

En deuxième lieu, l'occupation maximale et lucrative de la parcelle dans les différentes parties du centre-ville, intervient comme un aspect morphologique majeur ; qui caractérise le centre-

ville aujourd'hui. Ils mettent ensuite la puissance publique devant le fait accompli après avoir érigé et surélevé comme bon leur semble, au mépris de la loi, de la qualité architecturale et du voisinage qu'ils envoient valdinguer.

Cependant, de fortes contraintes de site peuvent imposer la verticalisation ; la rareté de l'espace constructible dans les centres villes et l'exigüité des parcelles coloniales. Mais ces contraintes ne font qu'alimenter la stratégie de démolition et renforcer la logique immobilière

2.2.2 La densification par remembrement urbain.

La question foncière c'est l'artère principale des logiques d'acteurs privés dans la production des formes urbaines quel que soit le type de mutation qui s'émerge. Certains maîtres d'ouvrages adoptent le remembrement urbain comme une stratégie lors des opérations de démolition. Certaines opérations s'attachent à démolir plusieurs immeubles d'un même îlot afin de pouvoir en réunir les parcelles et d'y édifier un immeuble de très grande taille. C'est ainsi qu'un même détenteur privé peut détenir de nombreuses parcelles.



Figure 64 Hôtel édifié sur deux parcelles après leurs démolition (Boulevard 8 mai 45) (Source : Auteur)

2.2.3 La multiplication d'usage.

Les différents acteurs privés (les propriétaires du foncier) préconisent la rentabilisation extrême du sol urbain à travers une logique immobilière basée sur l'occupation maximale de la parcelle et une logique commerciale basée le choix des activités tertiaires et commerciales. (Cet aspect a été détaillé ; voir le titre2 : les mutations fonctionnelles)

-Une partie notable des constructions a donc été profondément transformée ou démolie et reconstruite selon des critères de rentabilité immédiate.

2.3 Les réédifications contemporaines du vieux bâti témoignent-elle d'une compétence d'édifier ?

La « Compétence d'édifier », telle que décrite par Françoise CHOAY : « La capacité à articuler entre eux et avec leur contexte, à l'échelle du corps, des éléments pleins ou vides, solidaires et jamais autonomes » ; Après avoir passé en revue les éléments relatifs aux enjeux et différentes stratégies des acteurs privés, nous sommes confrontés au fait de savoir si les constructions contemporaines, témoignent d'une « compétence d'édifier », s'il est possible de moderniser les tissus anciens en les adaptant aux exigences de la vie moderne sans détruire leur morphologie, leur essence, les principes constructifs, le charme des prospects ? Pour répondre à cette question, il nous a semblé utile de dresser un tableau récapitulatif des stratégies de chaque acteur privé et les caractéristiques propres de chaque nouvelle réédification contemporaine via **le graphique en toile d'araignée** comme suit :

1- Ceux qui concernent l'impact visuel de nouveau projet:

- le contraste avec l'existant : la visibilité de la transformation et la taille de la transformation par rapport à l'existant

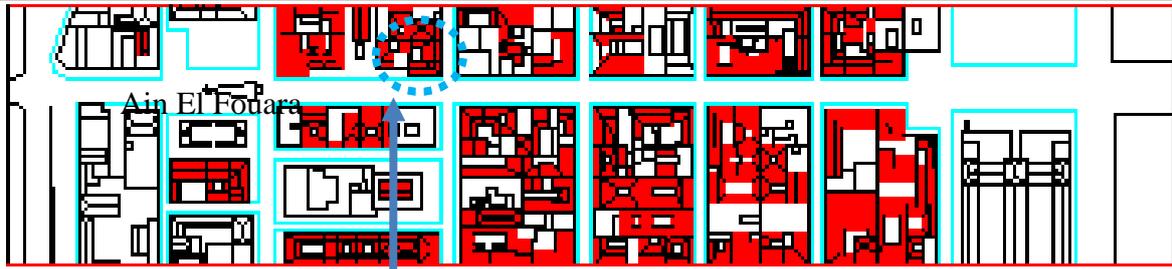
2- Ceux qui concernent la façon d'utiliser les lieux:

- La programmation. Est-ce que l'intervention apporte une diversification du programme? Un changement complet ? Ou-est-ce que son programme est dans le prolongement du celui du bâtiment existant?

- L'impact de l'intervention sur le parcours existant. Est-ce que l'extension change notre façon de pratiquer les lieux?

Cas N : 01

Rue 8 mai 45



Limite de la parcelle analysée



- Une ancienne hara à usage d'habitat collectif démolie et transformé en hôtel de R+5

La non-conformité du bâtiment avec les dispositions du décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991, préconisant le respect de l'alignement opéré le long d'une voie, ce débordement est considéré, comme un empiétement sur le domaine public (L'hôtel « El Mokhtar » présente débordement par rapport à l'alignement de voie sur laquelle, il se situe.)

- Le non-respect des hauteurs conformément aux dispositions de la loi n° 90 relative à l'aménagement et à l'urbanisme (La hauteur d'un immeuble bâti est proportionnelle à la largeur de voie, le long de laquelle il s'implante : soit une différence de 5 niveaux)

Logiques immobilières :- densification maximale de la parcelle (R+6)

Logiques de marketing urbain :- La construction en hauteur
- Louer la façade latérale de l'immeuble pour afficher les panneaux publicitaires.

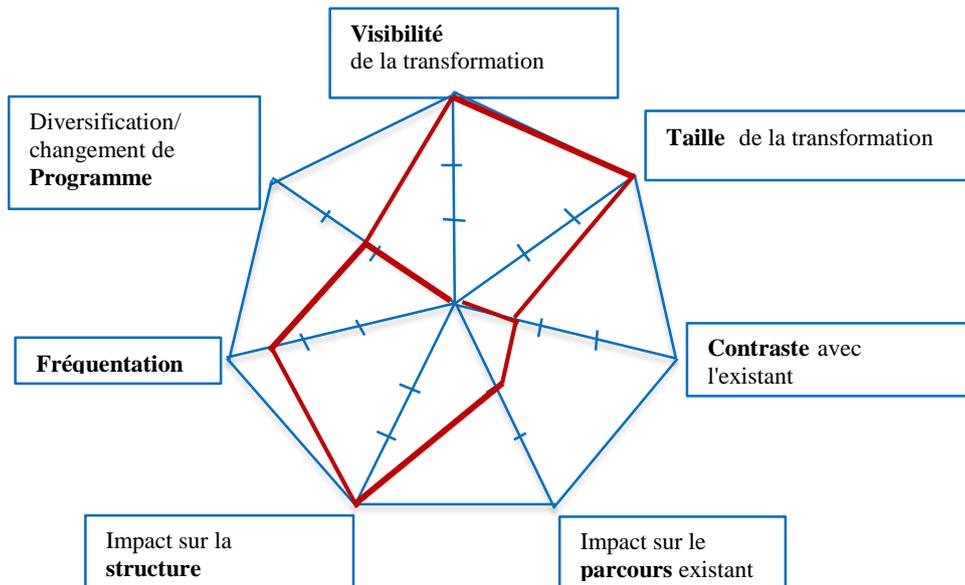
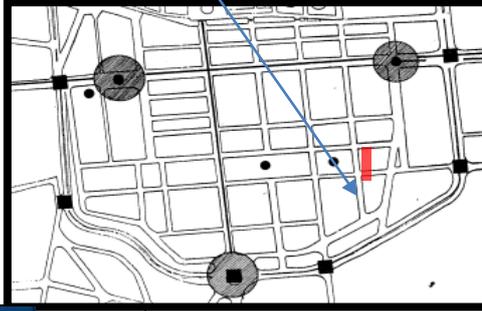


Figure 65 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant

Cas N : 02 (Rue : AMIROUCHE)

Limite de la parcelle analysée



Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel démolie est remplacée par une nouvelle bâtisse à usage d'habitat collectif (R+4) (Source : Auteur)

- Le non-respect des hauteurs conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme

Logiques immobilières :

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat et commerce).

Logiques commerciales :

- Réserver le RDC pour des magasins

Logiques de marketing urbain :

- Un grand immeuble construit en hauteur (R+4).

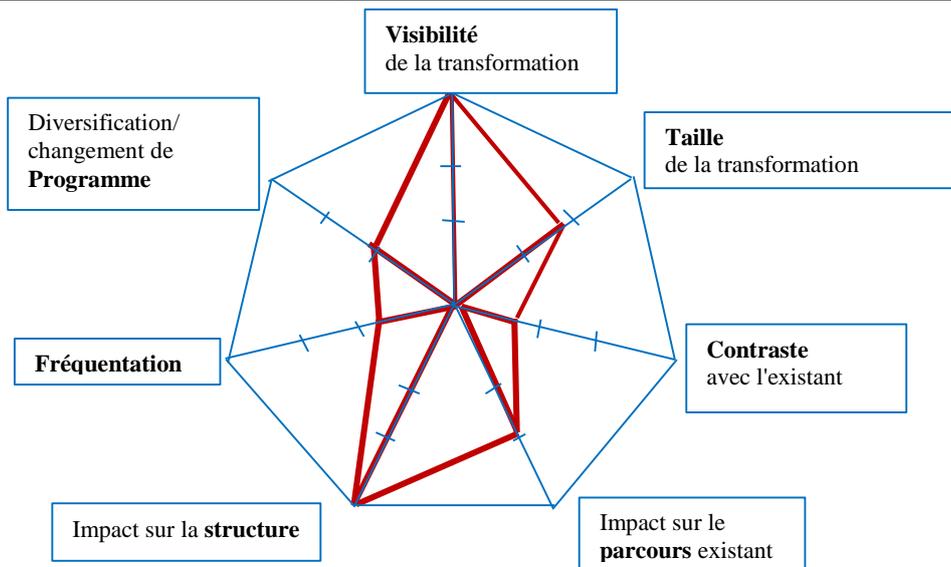
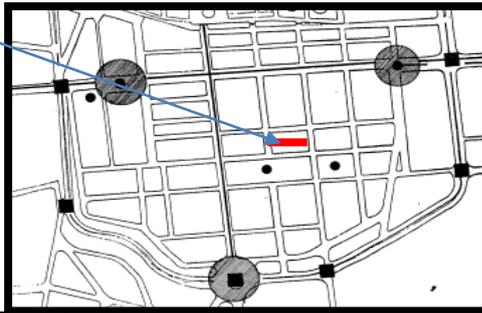


Figure 66 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant

Cas N : 03 (Rue 8 mai 45)

Limite de la parcelle analysée



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel démoli et remplacée par un centre multifonctionnelle.
(source :auteur)

Logiques foncières :

- Démolition de l'ancienne bâtisse.

Logiques immobilières :

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat+ centre multifonctionnelle).

Logiques commerciales :

- Regrouper différents type de commerce, afin attirer le maximum des clients.

Logiques de marketing urbain :

- Un grand immeuble construit en hauteur (R+5).

N.B : Le non-respect des hauteurs conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme

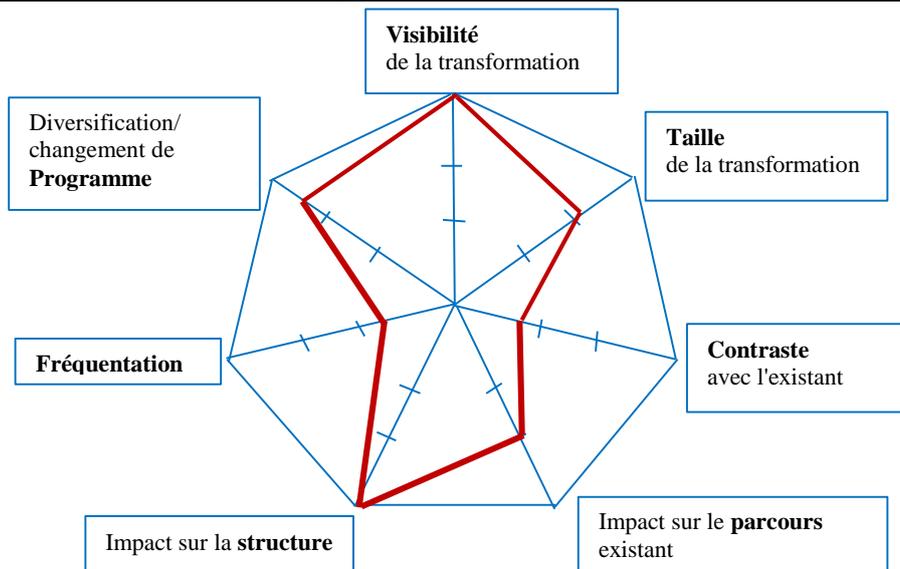
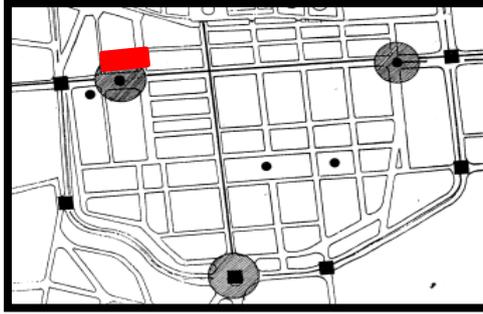


Figure 67 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant

Cas N : 04 (Rue 8 mai 45)

Limite de la parcelle analysée



- Une ancienne hara à usage d'habitat collectif démolie et transformé en hôtel



(Source : auteur)

Logiques foncières :

- Remembrement des deux parcelles.

Logiques immobilières :

- densification maximale de la parcelle.

Logiques de marketing urbain :

-La construction en hauteur R+8 (Le non-respect des hauteurs conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme)

- Louer la façade latérale de l'immeuble pour afficher les panneaux publicitaires.

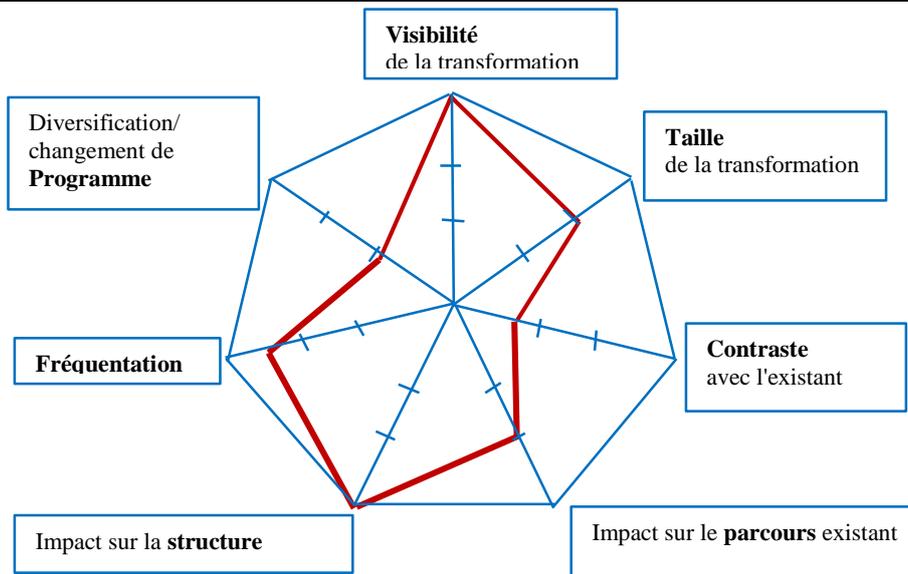
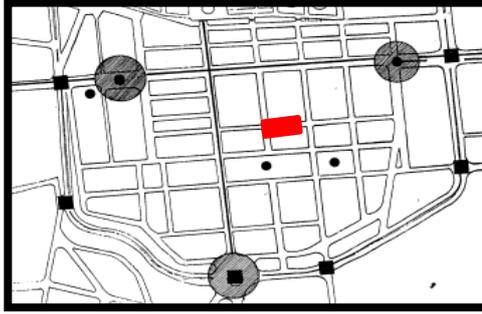


Figure 68 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant

Cas N : 05(Rue El Fida)

Limite de la parcelle analysée



- Une ancienne maison coloniale démolie et transformé en superette



Logiques immobilières :

- densification maximale de la parcelle.

Logiques de marketing urbain :

-La construction en hauteur avec une façade en verre et en acier.

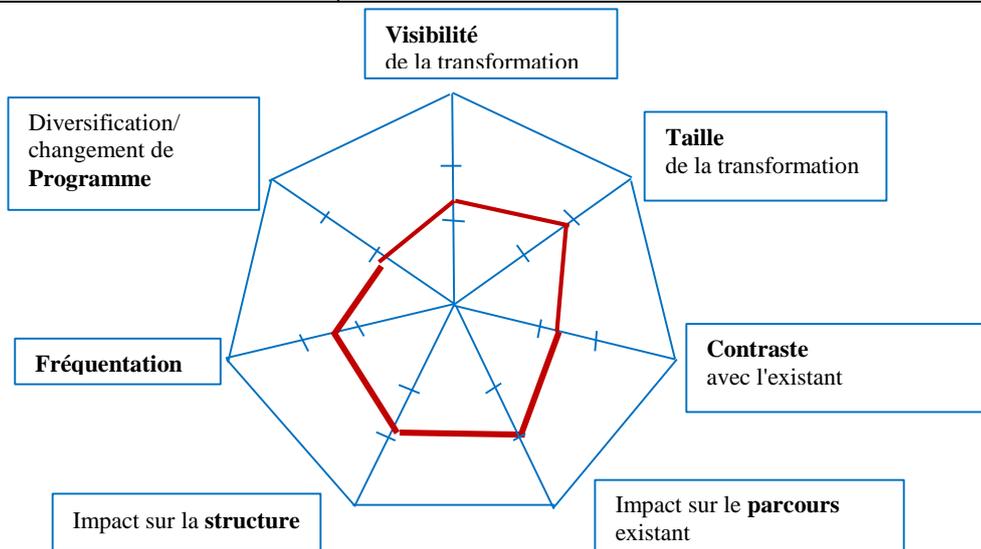
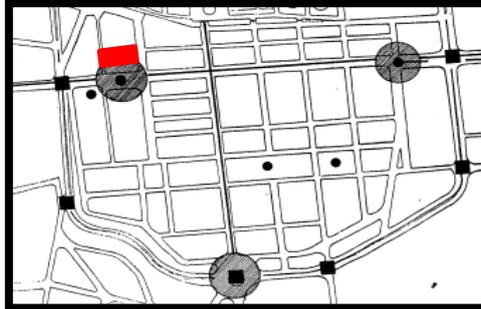


Figure 69 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant

Cas N : 06

Rue 8 mai 45

Limite de la parcelle analysée



- Une ancienne hara à usage d'habitat collectif démolie et transformé en hôtel de R+5



Logiques foncières :

- Remembrement des deux parcelles.

Logiques immobilières :

- densification maximale de la parcelle.

Logiques de marketing urbain :

-La construction en hauteur R+5 (Le non-respect des hauteurs conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme)

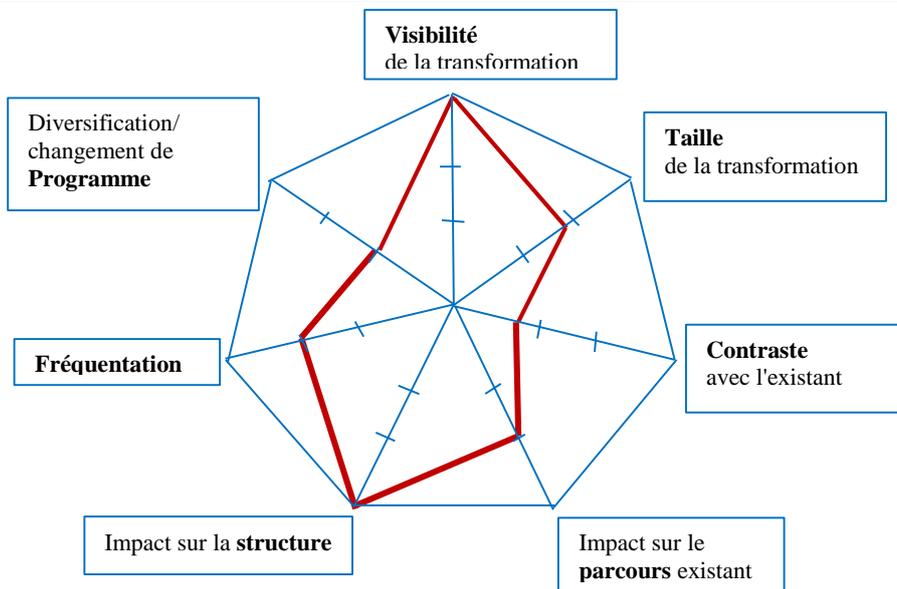


Figure 72 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant

A la lumière de cette analyse le résultat est une acosmie.¹³⁰ Le contraste entre l'ancien et le nouveau bâti est saisissant. L'unité spatiale des quartiers coloniaux est peu à peu remise en question tant par le style architectural que par les matériaux utilisés pour édifier ces nouvelles bâtisses. Pour dire finalement que le développement fulgurant qui a caractérisé le centre-ville à l'aune de l'embellie financière n'a pas été suscité sous l'impulsion d'une meilleure vision et d'un cadre urbanistique harmonieux. Bien plus, les nouveaux projets structurants implantés ici et là, dans une bonne majorité, ont été conduits de manière expéditive loin des normes admises et sans consultation préalable d'architectes et de bureaux d'études. D'autant plus aucun article du règlement du Plan d'occupation du sol (POS) qui couvre le renouvellement de la ville coloniale ne s'intéresse à son cachet architectural, puisqu'aucune clause, lors d'une demande de permis de construire, ne stipule l'obligation du retour à l'architecture initiale.

Nous avons affirmé, que les modèles actuelles de « la reconstruction » sont en rupture avec leur environnement urbain. Des immeubles de haut standing, des constructions de moindre taille et des bâtisses jamais achevées ont été érigées, sans tenir compte des règles les plus élémentaires de l'urbanisme.

CONCLUSION.

Les démolitions-reconstructions sont surtout le fait de particuliers ce qui montre les risques d'interventions ponctuelles, déconnectées de toute stratégie globale. Les interventions se font surtout au cas par cas, en fonction des opportunités et des disponibilités financières. Il manque souvent une stratégie globale dans laquelle inscrire les interventions. D'autant plus, le paradoxe du renouvellement du vieux bâti colonial tel qu'on a pu l'analyser est de révéler que là où il devrait s'imposer avec le plus de force, il y est en fait le moins important. Ce ne sont pas dans les lieux où il y a le plus de dégradation, où le bâti est le moins adapté et le plus obsolète que l'on trouve le renouvellement le plus intense. Dans ce sens, un des premiers enseignements que l'on peut tirer de l'analyse des mutations fonctionnelles et morphologiques est, précisément, que le renouvellement du parc colonial est relativement déconnecté du facteur de l'état du bâti. Il faut dire que la seule motivation des acteurs privés à travers ces interventions reste le gain et le

¹³⁰ Acosmie : une perte de cosmicité expression architecturale de l'acosmie, de la décomposition urbaine : des formes qui n'ont pas de lien entre elles, ni avec leur milieu.

profit économique, même si ça reste au détriment d'un tissu qui mérite une attention et une réflexion aussi bien de la part de ces propriétaires que des acteurs publics. La démolition demeure un remède qu'on doit doser, et ce, pour protéger et faire perdurer un héritage, souvent pas reconnu, mais porteur de valeur architecturale et urbanistique que le bulldozer force à effacer.

La réédification contemporaine du vieux bâti, nous laisse supposer une législation très permissive quant à la construction dans les tissus coloniaux. On a constaté, une non-conformité aux normes d'urbanisme criante. A qui mieux mieux d'occuper le maximum de terrain : La reconstruction se fait donc le plus souvent dans le sens d'une intensification de l'usage et d'une augmentation des surfaces de plancher et de leur prix en m², sans tenir compte de l'impact qu'auront ces projets sur le niveau de vie de la population, la qualité esthétique du cadre bâti et sur son degré d'insertion dans le centre-ville. Ainsi au formel s'oppose l'informel, à l'ancien s'oppose le nouveau et au style colonial connu par son éclectisme, s'oppose un style contemporain sans aucun enracinement.

En conséquence, la mutation du centre-ville de Sétif est un fait urbain qui est dû au rapport de force entre les différents acteurs, jusqu'à aujourd'hui c'est l'acteur privé qui remporte la partie. De ce fait, ces mutations opérées par l'acteur privé, peuvent-être interprétée par l'incapacité des pouvoirs publics à contrôler le processus de production des formes urbaines, façonnée par l'acteur privé.

CONCLUSION PARTIE II.

Ces interventions opérées dans le tissu existant sans aucune préoccupation d'intégration globale, entre autre grâce à la faiblesse des règlements d'urbanisme, ne sont que le fruit d'une action des acteurs privés (plus particulièrement les propriétaires du foncier) qui cherchent avant tout une plate-forme pour accomplir leurs stratégies qui s'appuie sur un esprit de compétition et de rentabilité à court terme. La durabilité des constructions est désormais limitée à la temporalité des besoins et des perspectives des propriétaires. Ce changement de perspective montre que le renouvellement actuel est à entendre comme une forme de stratégie ponctuelle de projet individualiste renvoyant à un mouvement incessant de construction, de déconstruction puis de re-construction de l'espace. L'acte de démolition tend dans ce cadre à s'étendre, s'institutionnaliser, se normaliser et se banaliser.

A travers ce paysage urbain hétéroclite, que nous pouvons lire le jeu des intérêts contradictoires des acteurs privés qui façonnent le tissu urbain, à travers d'interventions ponctuelles et une vision non unitaire à l'égard de tout le contexte d'intervention du tissu colonial, et cela dans l'absence une politique urbain qui les associer. La ville privée, sans le dire, est à nos portes. Nous avons constaté que chaque acteur renferme une stratégie bien propre à lui, et que cette diversité de stratégies les mènent à avoir des relations conflictuelles, dont les intérêts sont divergents, voire contradictoires, tandis que la démarche de renouvellement urbain, qui ne peut être que collective, se heurte à des logiques d'acteurs très divers, dont les univers, les références, les intérêts, les objectifs et les méthodes peuvent différer considérablement : Comment alors concilier les intérêts privés liés à la rentabilité économique des opérations de reconstruction et l'intérêt général, historique, culturel, social liés à l'identité du tissu ancien colonial?

« La ville ne peut être laissée au libre jeu des promoteurs, des constructeurs, des technocrates, des politiciens déculcurés, au sein d'un marché voué au profit maximal. Une telle complexité vivante nécessite d'être pensée et repensée... Ainsi pourrait émerger un "urbanisme réflexif" qui développerait effectivement une réflexion sur le présent et l'avenir urbain à partir de connaissances liées de façon transdisciplinaire.¹³¹ » Dans ce clivage de stratégie privée forte et

¹³¹ ÉDGAR Morin, *La Voie. Pour l'avenir de l'humanité*, Fayard, 2011, p.196-197.

règles d'urbanisme affaiblies, on relève l'absence réelle d'une véritable philosophie d'un Projet Urbain : où stratégie globale remplace les stratégies ponctuelles. Ainsi, nous nous demandons bien comment peut-on mener une démarche d'ensemble qui s'appuie sur la recherche de cohérence dans l'évolution du cadre bâti et la répartition équilibré des fonctions ? Et canaliser les initiatives des acteurs privés responsable de déclenchement de ce processus de renouvellement dans le centre-ville de Sétif ?

**PARTIE III : CONTRIBUTION A UNE METHODOLOGIE DE
RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE PAR LA DEMARCHE DU
PROJET URBAIN : CAS DU CENTRE-VILLE HISTORIQUE DE SETIF.**

INTRODUCTION DE LA PARTIE III.

Au-delà d'une intervention du type classique concentrée seulement sur le cadre bâti, le centre-ville de Sétif réclame une action qui doit être globale : du renouvellement urbain par la démarche du Projet Urbain. Ce renouvellement urbain doit prendre en compte tous les enjeux socioéconomiques et spatiaux de cette entité urbaine centrale.

La problématique proposée n'est donc plus seulement celle des territoires en composition-recompositions. Le processus de mutation ponctuelle s'opère par une multitude de petites opérations qui, tout en passant inaperçues, constituent le canal essentiel du renouvellement urbain. Dans un marché à économie libre, s'opposer à ces opérations peut être considéré comme dérisoire et non productive. Nous estimons au contraire qu'il faut essayer de les encadrer et de les orienter selon des objectifs définis dans une stratégie globale et réfléchie.

Afin de répondre à ces enjeux, il est tout d'abord nécessaire de renforcer la cohérence des actions, et pour que cette nouvelle pensée soit concrète, la méthode ancienne de la planification urbaine qui s'était forgé par la condamnation de la ville ancienne doit céder la place par une nouvelle approche du « Projet Urbain ».

- 1- Le premier consacré à l'étude du Projet Urbain en tant qu'une démarche fondée sur la pensée complexe dépassant les limites de l'approche linéaire de l'urbanisme fonctionnel et sa façon de traiter la dimension urbaine et architecturale.
- 2- A partir d'un diagnostic territorial partagé, on va essayer connaître les particularités du contexte local et ses dysfonctionnements, afin de proposer par la suite des adaptations pour permettre la mise en place de cette méthodologie de renouvellement urbain par la démarche de Projet Urbain de définir une démarche à suivre, en esquissant un dispositif d'un Projet Urbain de renouvellement pour le centre-ville colonial de Sétif, qui assure le développement cohérent et homogène pour tout le centre-ville.

Cette partie se présente comme une contribution de la mise en place d'une méthodologie de renouvellement urbain par la démarche du Projet Urbain.

**CHAPITRE VII : LE PROJET URBAIN : UNE NOUVELLE APPROCHE
DE LA VILLE.**

INTRODUCTION.

La ville sur la ville est avant tout une culture du Projet Urbain, puisque ces deux dernières décennies, on a vu se substituer les termes de Projet Urbain à celui de l'urbanisme. Il ne s'agit pas là seulement d'une substitution de mots mais un dépassement à la fois historique, politique et technique de l'aspect linéaire, programmateur et standard d'un urbanisme qui a fait émerger jusque-là une ville diffuse sans repères ni limites.

Depuis deux décennies environs la notion de Projet Urbain a fait son apparition dans le langage architectural et urbanistique, pour qualifier essentiellement de nouvelles pratiques urbaines et une nouvelle approche de la ville. Cette dernière a connu une vogue considérable, et une utilisation massive par plusieurs disciplines et dans plusieurs contextes.

1 Projet Urbain, essai de définition.

Malgré que cette notion reste toujours floue, vu l'important éventail qu'elle essuie. Yannis Tsiomis¹³², a tenté d'expliquer cette situation, du fait que Le Projet Urbain ne peut pas se définir de manière monosémique, c'est une notion polysémique qu'il faut à chaque fois redéfinir.

Il est important quand même d'en définir les principaux objectifs et orientations : le Projet Urbain est considéré donc, comme une nouvelle approche d'intervention spatiale, susceptible d'offrir un cadre d'action évolutif et d'autorégulation, ouvert, flexible et efficace, il aspire à rehausser la qualité de vie urbaine et d'essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine. Il prend en compte l'ensemble des données caractérisant un territoire, une agglomération, une commune, du point de vue économique, sociologique, ou culturel, tout en considérant la géographie du territoire, l'histoire des patrimoines existant et en donnant une priorité à une gestion économe et maîtrisée de l'espace.

¹³² Terme utilisé par Yannis Tsiomsi, apprendre à projeter la ville, le territoire le paysage, in Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA. Recherche sur web.

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

Un Projet Urbain est le levier d'intervention pour aménager n'est plus uniquement la transformation physique de l'espace, comme ce fut le cas pendant longtemps. Aujourd'hui, dès lors qu'ils s'inscrivent dans la stratégie d'ensemble du projet, les leviers utilisés sont multiples : développement économique, mixité urbaine et diversité sociale, actions de rénovation urbaine articulés avec la politique de la ville, projets culturels, prise en compte des dimensions de gestion et de sécurité, etc. Tout particulièrement en tissus urbains constitués, on s'oriente de plus en plus envers une combinaison d'actions de natures très variées, polarisées ou diffuses sur un même territoire : transformation foncière, cadré projets d'initiatives privées, requalifications préalables de l'image du site, aménagement d'espaces publics, insertion urbaine d'infrastructures, combinaison de programmes neufs et d'actions de réhabilitation.

Le Projet Urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche, il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après « ... » il est en premier lieu un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants. Et il est aussi un guide de l'action pour adopter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique, social et urbain

L'efficacité de ces démarches est tributaire d'une prise de conscience des administrateurs par le décloisonnement des différents services municipaux et de l'ouverture d'esprit des professionnels, toutes les équipes pluridisciplinaires confondues, à travailler dans une optique transversale de partenariat.

2 Les fondements théoriques du Projet Urbain.

Le travail fin d'analyse typo morphologique effectué sur plusieurs villes a permis l'établissement d'une culture du projet qui a conduit à la notion : le Projet Urbain. Cette analyse urbaine se présente comme une alternative dont le souci est de contrôler la production architecturale en s'intéressant de près aux solutions appliquées dans le passé, forme considérer comme ayant répondu aux besoins et aux idéologies esthétiques de leurs époque. Cette approche est fondée sur la relation architecture/ville/histoire.

La double relation à l'histoire et au projet renverrait à la problématique d'intégration entendue comme une volonté de composition urbaine et architecturale ou le projet s'inscrit dans un espace-temps défini par un tissu, une société et une époque. L'entreprise typo-morphologique est donc orientée vers une double piste : la première, horizontale qui s'intéresse à la description de l'objet empirique(étude à posteriori), la seconde, verticale qui assure l'ascension vers la compréhension, la conceptualisation et la théorisation. Cette méthode induit un savoir sur lequel s'appuierait le projet.

Donc il est plus que nécessaire de reprendre les bases de l'analyse structurale, de lire la ville comme une organisation, d'en démontrer la logique et d'en décrire la structure formelle. La voie est largement ouverte depuis les études sur la forme urbaine et les types architecturaux qui ne négligent ni l'étude fine des croissances de tissu, ni les phases de croissance de l'ensemble, de façon à éclairer si bien le système urbain par ses modes structuraux successifs

Dans ce contexte il est nécessaire de réfléchir à une architecture, plus consciente de son rôle dans la construction de la ville et moins fermée sur elle-même : une architecture urbaine qui soit à même de modifier et d'améliorer les modelés d'implantation et les typologies de bâtiments que le grand élan idéal et innovateur du mouvement moderne a peut être créé en trop grande hâte. À ce sujet Bernard Huet a écrit : La réconciliation de la ville de l'architecture dépend en premier lieu de notre capacité à imaginer un nouveau projet la ville dont les instruments appropriés restent à découvrir.il ne s'agit en aucun façon de revenir au plan d'urbanisme et au type de règlement qui sont encore en vigueur et qui garantissent la pérennité d'un modèle que nous devons dépasser. Il est nécessaire de repenser les termes 20

De même, la notion de Projet Urbain semble donc se décliner selon deux échelles fondamentales :

- une échelle temporelle qui vise à asseoir la légitimité de l'opération et à créer un consensus autour des nombreux protagonistes du projet y compris la population locale.
- une échelle spatiale permettant de définir un périmètre d'action cohérent s'insérant de manière harmonieuse dans le tissu urbain et l'organisation de la ville existante.

3 Les principes du Projet Urbain.

Cette démarche assume cinq principes de base pour parvenir à appliquer la démarche dans des pays à réalités différentes :

La concertation : dans la vision de la mise en place d'un contexte clair d'intervention publique, un nouveau cadre de gouvernance dans lequel les acteurs concernés par la réhabilitation (hommes politiques, techniciens, agents sociaux, etc. et évidemment les habitants) s'impliquent dans le processus à la recherche d'un consensus d'action, véritable garantie de durabilité.

L'intégration : en comprenant le centre ancien comme faisant partie d'un territoire à plus grande échelle dans lequel il doit s'insérer et s'articuler dans la perspective de sa singularité historique et non comme une enclave isolée.

La flexibilité : en assumant le fait que la longue durée des processus de renouvellement exige l'évaluation continue de l'intervention ainsi que la possibilité de réorientation de la stratégie de réhabilitation, afin de l'adapter aux changements sociaux, économiques, etc. souvent imprévisibles à priori, qui conditionnent l'évolution du territoire.

L'adaptabilité : en définissant un cadre-guide pour faciliter la gestion de la réhabilitation, sans prétendre trouver des solutions généralisables aux problématiques des centres anciens, mais plutôt en assumant le fait que la concrétisation des stratégies et des propositions d'actions sera conditionnée par les spécificités de chaque contexte local.

La globalité : en considérant une vision multisectorielle du processus sous les angles économiques, sociaux et environnementaux, et non seulement d'un point de vue exclusivement

technique ou urbanistique mais en définissant une stratégie intégrale qui permette l'équilibre entre la mise en valeur d'un patrimoine collectif et l'amélioration de la qualité de vie du citoyen.

4 Les objectifs du Projet Urbain.

« Le Projet Urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affût de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du Projet Urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution. »⁸

Le Projet Urbain est une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes. Par sa stratégie il vise simultanément à un développement social, spatial et économique d'un site. Ce développement doit être durable dans le temps, efficace et pertinent.

Pour atteindre ces objectifs le Projet Urbain se manifeste en différentes interventions et s'applique à différents échelles de la planification. Mais au-delà de cette diversité il y a des constantes. En effet le Projet Urbain réorganise un territoire afin :

- Rehausser d'avantage la qualité de la vie urbaine.
- A s'ouvrir, de par ses objectifs aux multiples acteurs.
- Et enfin à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine.

Cependant, au-delà des symptômes communs pour l'ensemble des villes, chaque Projet Urbain est un cas unique qui répond à une situation locale particulière, ayant ses propres objectifs spécifiques et s'inscrivant dans une temporalité propre, selon une démarche en continuelle évolution et selon une logique de débat.

CONCLUSION.

Le concept de Projet Urbain, a ainsi pris forme et sens, en se définissant comme un processus dynamique, et globale, articulant à la fois stratégie et dessin, commande politique, acteurs privés et publics, usagers et habitants, professionnels de la conception et de la conduite d'opérations.

Intégrant à la fois plusieurs dimensions et véhiculant avec lui plusieurs enjeux, le Projet Urbain est née essentiellement du désir de mieux faire la ville, pour mieux vivre ensemble demain.¹³³ Rompant avec la logique sectorielle, et avec le court terme. Cependant, face à la complexité du dispositif, beaucoup de difficultés sont ressentis. Pour Jean Frébaut, « la complexité est inéluctable, d'autant que le Projet Urbain se base sur l'évolution des modes de vie, dont les cadres géographiques changent rapidement. Il n'y a pas de réponses simples aux situations complexes produites par la société contemporaine.»¹³⁴

En effet, le Projet Urbain essaye avant tout de répondre à une situation particulière et à des problèmes concrets. Sa mise en œuvre doit émaner de désirs sociétaux réels, renforçant ainsi son caractère pertinent.

Ainsi pour chaque problématique urbaine, (centres anciens, quartiers nouveaux, reconquête des friches urbaines ou quartiers périphériques), le Projet Urbain propose des solutions spécifiques, n'occultant aucune partie de la ville. Dans ce sens plusieurs questions nous viennent à l'esprit. Elles concernent le devenir des centre-ancien dans la démarche du Projet Urbain : *Comment le Projet Urbain défini sa stratégie de renouvellement des centres-anciens ? Quels sont ses enjeux et ses approches ? Et enfin quelle démarche va-t-il adopter et développer pour renouveler des tissus anciens, et pour les intégrer à l'ensemble de la ville ?*

Ces questions trouveront une tentative de réponse dans le chapitre suivant.

¹³³ François Delarue, *Projets Urbains en France*, ed : le Moniteur, Paris, 2002. P :188.

¹³⁴ Jean Frébaut, *Trois lois fondatrices d'un renouveau des démarches territoriales*, in *Projets Urbains en France*, P : 48.

CHAPITRE VIII : Eléments de Réflexion sur un Projet Urbain de

Renouvellement pour le centre- ville historique de Sétif:

Un détour des pratiques sectorielles par une approche holistique du Projet

Urbain.

- INTRODUCTION.

La pratique du Projet Urbain, révèle d'une intervention locale, il n'y a pas de guide pour ses opérations, et il n'y en aura pas, pour chaque situation, pour chaque problématique, et pour chaque cité, correspond une solution particulière, car chaque cas est unique. Ainsi, pour plus d'efficacité, toutes interventions urbaines doivent, donc, prendre en considération l'ensemble des problèmes de l'existant et leurs atouts. Elles doivent également reposer sur les spécificités et particularismes du site, mais également sur les références culturelles, les désirs et souhaits des habitants.

Le diagnostic partagé, par sa démarche d'analyse systémique et partagé, constitue un outil capable de mettre en exergue les dysfonctionnements relevant des différents aspects, tout en faisant la participation des habitants au diagnostic. Cette démarche d'analyse, permet d'apporter des solutions qui dépassent la simple composante physique, et qui soient au service de promouvoir la qualité du cadre de vie urbain mais aussi l'image du centre-ville ancien. Ainsi, ces solutions s'adaptent aux contextes locaux et répondent aussi aux dysfonctionnements que vivent ses habitants.

A l'issue du diagnostic territorial partagé ils seront définis les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces (AFOM) qu'offre le centre-ville ancien de Sétif ce qui permettra de mettre en exergue les enjeux à enlever et les objectifs à atteindre en faveur de sa remise à niveau.

En fin, il sera défini un plan d'action qui consiste en un ensemble des orientations pour faire face à une crise multidimensionnelle du centre-ville ancien de Sétif.

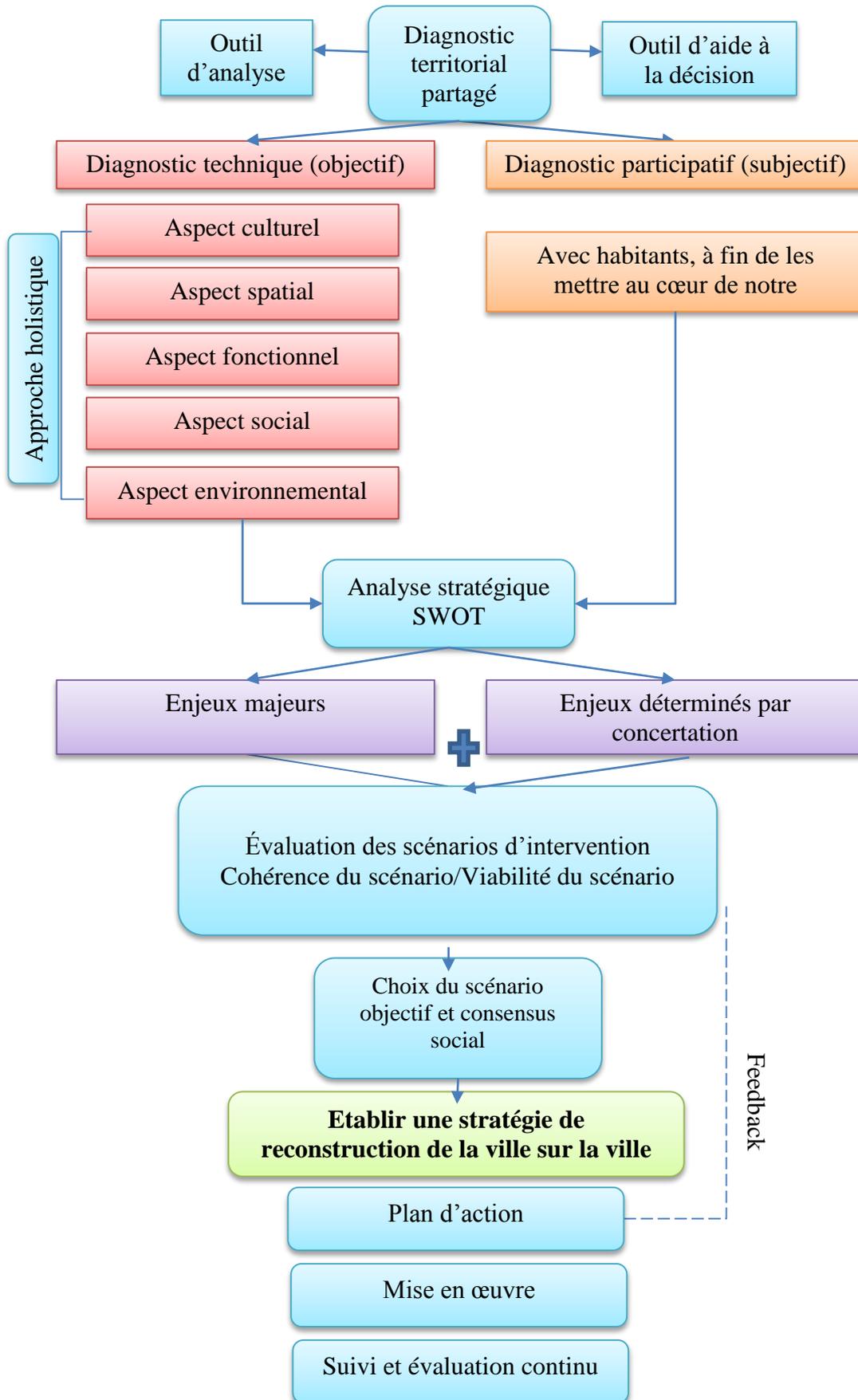


Figure 73 Une approche holistique et intégrée de projet de renouvellement urbain (source : auteur) 157

1 Le diagnostic territorial partagé.

1.1 Diagnostic technique.

Aujourd'hui l'intervention sur les anciens centres urbains 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 tissu ancien, c'est un Projet Urbain durable.

L'aperçu monographique précédent et l'analyse des différents aspects : historique culturel-spatial- fonctionnel- environnemental et social) ont en effet permis de dresser un état des lieux en identifiant les principales problématiques à l'échelle locale et il sera à la base de prise de décisions, s'articulant autour d'un projet de renouvellement urbain à des échelles diverses.



Figure 74 : les dynamiques d'un projet urbain durable (source : auteur)

1.2 Diagnostic partagé : Le renouvellement du centre-ville historique de Sétif dans les récits des acteurs interviewés.

" Nouez des relations humaines. Ce matériau de construction sociales est tout aussi important que es briques et le mortier"¹³⁵

Ce qui nous intéressait, était de recueillir des informations qualitatives sur le sentiment d'appropriation du vieux bâti colonial de la ville et d'évaluer les visions, les légitimités et des habitants et des usagers, correspondant respectivement à ces nouvelles formes et fonctions d'usage, à travers leurs expériences personnelles et les aspirations sociales de la ville renouvelée. La nécessité de la participation de l'habitant aux projets de renouvellement et ceci dans l'objectif :

1. D'aboutir à un projet collectif, partagé et surtout légitime ;
2. De répondre aux principaux besoins des habitants ;
3. D'aboutir à un projet viable et durable.

Choix de l'échantillon.

Le questionnaire se composait de dix questions étudiées de manière à nous fournir un maximum de données sur les visions et les attentes des habitants.

L'hétérogénéité des cibles d'enquête a nécessité des modes de questionnement spécifiques et induit par conséquent des modes de traitement particuliers. Vue l'ampleur du centre-ville ancien, la méthode utilisée est celle de l'échantillonnage représentatif, élaboré avec 21 personnes habitants et travaillant au centre-ville ancien. Les résultats de l'entretien semi-directif sont interprétés comme suivant :

¹³⁵ Propos du Collectif Dus. Exposition temporaire du Pavillon d'Arsenal RE.ARCHITECTURE

La population enquêtée	Nombre de personne
Personne habitant et travaillant au centre-ville	06
Personne habitant au centre-ville et travaillant ailleurs	06
Personne habitant ailleurs et travaillant au centre-ville	06
Autre chômeurs, femmes de foyer	03

Tableau 3 Illustration de la population enquêtée (Source : Auteur)

Les résultats de l'enquête élaborée avec la population de la ville de Sétif, habitant ou travaillant au centre-ville ancien sont interprétées comme suivant :

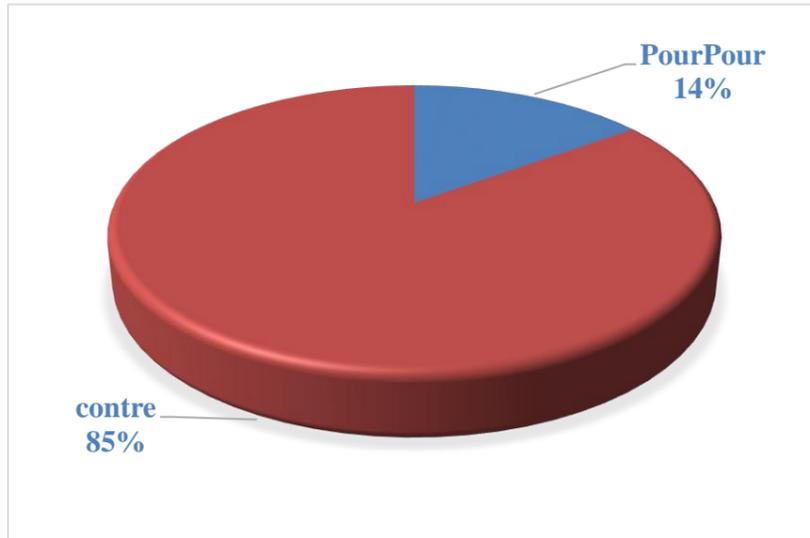


Figure 75 Les avis de démolition qui s'opèrent dans le centre-ville d'après la population enquêtée (source auteur)

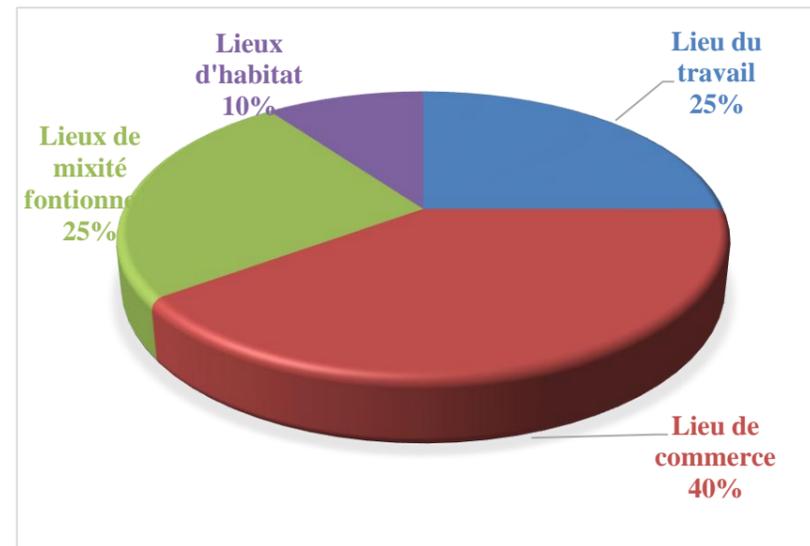


Figure 77 Perception subjective de la fonction dominante du centre-ville ancien auprès de la population enquêtée (source: auteur)

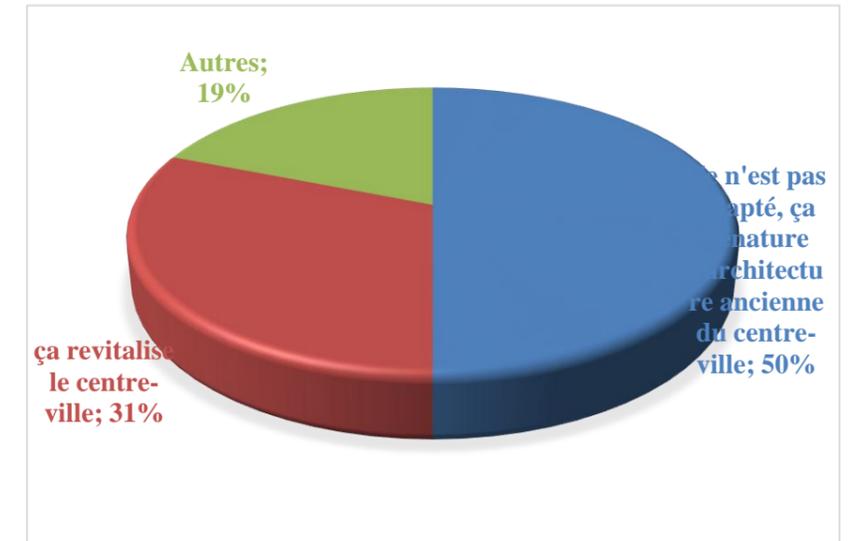


Figure 79 Perception subjective sur les nouveaux projets édifier au centre-ville ancien auprès de a population enquêtée (source auteur)

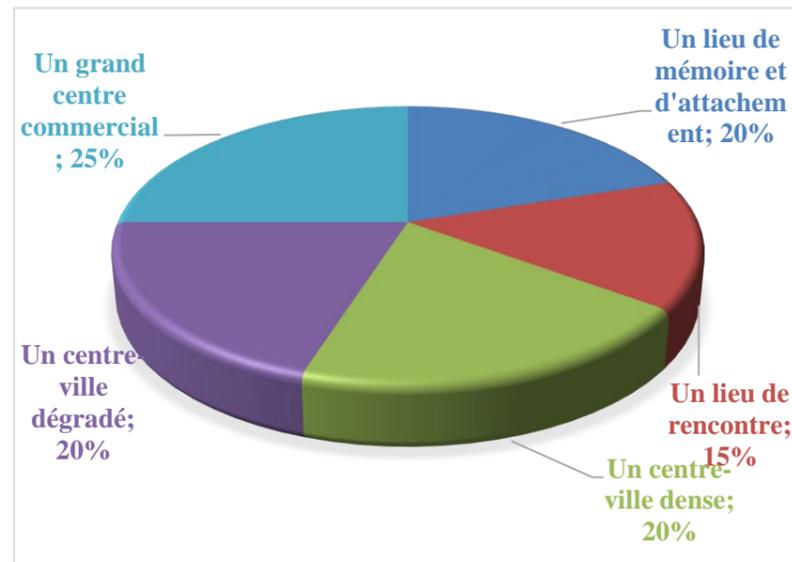


Figure 76 Image perçue du centre-ville ancien d'après la population enquêtée (source : auteur)

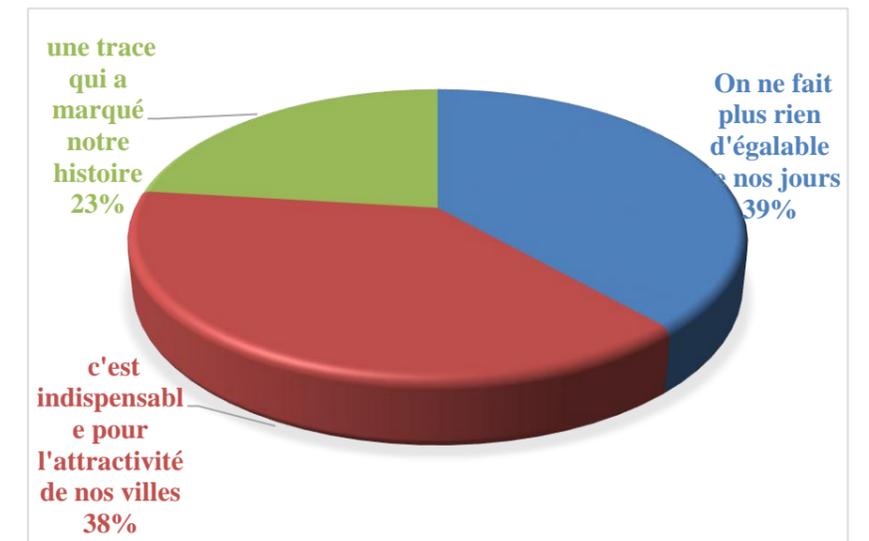


Figure 78 Les avis de préserver le vieux bâti colonial (source auteur)

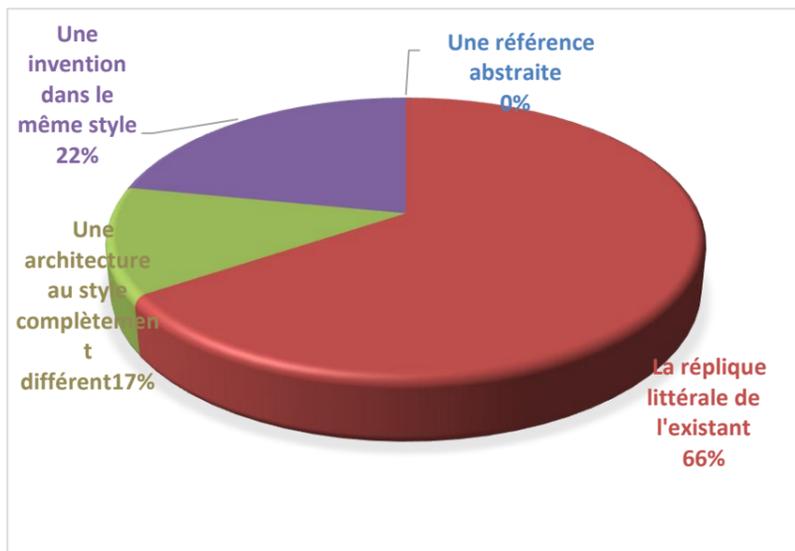


Figure 80 la référence stylistique souhaitée pour Les nouvelles constructions auprès de la population enquêtée (source auteur)



Figure 82 Les dysfonctionnements du centre-ville ancien d'après la population enquêtée (source : auteur)

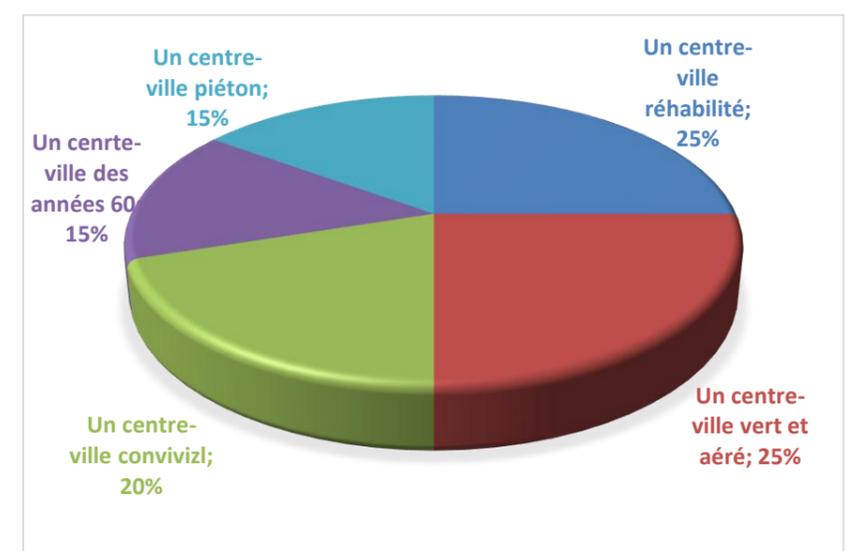


Figure 83 Image souhaitée du centre-ville ancien auprès de la population enquêtée (source: auteur)

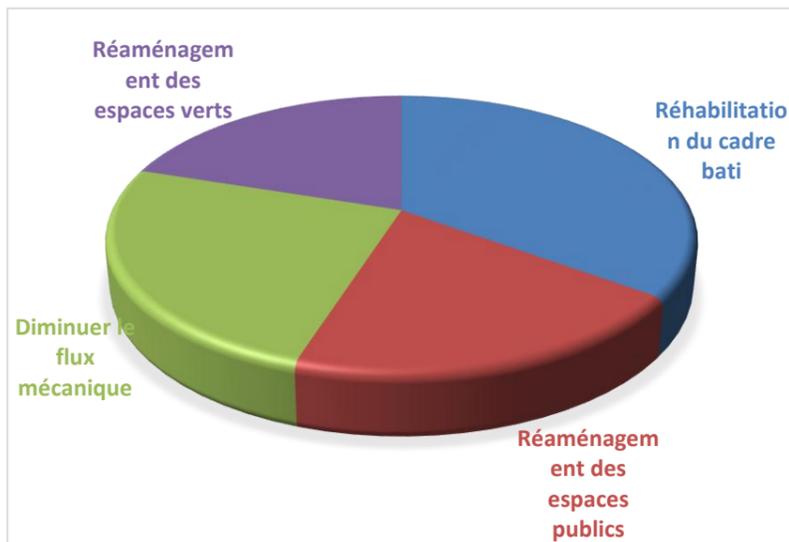


Figure 81 Perception subjective des changements voulus dans le centre-ville ancien d'après de la population enquêtée (source auteur)

-La perception subjective des usagers et des habitants du centre-ville ainsi les habitants de la ville sur les démolitions du vieux bâti colonial :

Selon ce sondage 71 % des personnes sondées seraient contre la démolition du vieux bâti colonial

Les avis aujourd'hui restent partagés entre ceux qui considèrent que ce quartier est un espace dégradé menaçant la vie des gens, et qu'il faut rénover ou démolir et entre ceux qui suggèrent une réhabilitation du bâti puisqu'il fait partie du centre historique, et qu'il représente la mémoire ; l'identité de la ville de Sétif. Toute démolition n'est pas par principe refusée par les habitants, elle est appréciée au cas par cas.

Remarques observées par les personnes ayant répondu :

« Il n'est pas question de lâcher la moindre petite pierre de ce qui fait le charme de Blad».

« Sécuriser le citoyen c'est bien, mais restaurer la mémoire collective c'est mieux. Le Sétifiens ne peut vivre sans ses repères. » En revanche, d'autres personnes affichent leur satisfaction quant à la démolition de vieux bâti colonial, devenues durant ces dernières années vétuste. « Vous voulez quoi au juste ? Que ces immeubles tombent en ruine pierre par pierre ? Nous sommes en 2017, plus à l'époque coloniale ».

«La plupart des bâtiments sont vermoulus. Erchaw ! A ce train, il vaut mieux raser tout le quartier», se désole un habitant du coin.

-Les légitimités de la préservation du vieux bâti auprès des usagers et des habitants du centre-ville ainsi que les habitants de la ville :

Cette étude est assez révélatrice de notre rapport à l'architecture contemporaine: on estime qu'il est plus important de conserver le bâti ancien que la production architecturale récente.

-La perception subjective de ses usagers et ses habitants et les habitants de la ville par rapport aux nouveaux projets qui émergent après démolition du vieux bâti colonial du centre-ville de Sétif :

Les 3/4 des personnes ayant répondu au questionnaire sont contre cette architecture moderne qu'ils trouvent décontextualisée, 14.3 du panel a une position très fortement marquée dans l'autre sens. Et 9.5% n'a pas d'avis sur la question ou ne souhaite pas s'exprimer. Cette nouvelle production du cadre bâti ne répondant aucunement aux aspirations des Sétifiens, ni à leur besoins réels.

-Le style architectural souhaité pour les nouvelles constructions du centre-ville de Sétif auprès de ses usagers et ses habitants et les habitants de la ville:

Les citoyens, selon des entretiens semi-directifs ne se sentent presque pas du tout concernés par la conservation du vieux bâti. Et les 17% restant c'est le style Arabo-musulman les interpelle. Ce qui affecte sa conservation, où même les parties communes des immeubles sont négligées. C'est au nom de l'idéologie nihiliste arabo-islamique que le régime algérien s'échine à vouloir détruire l'héritage colonial.

2 Qualitative des atouts, faiblesses, opportunités et menaces du centre-ville ancien par la méthode de l'AFOM.

A la fin de ce diagnostic, les données collecté seront évalué par la méthode de l'AFOM, à fin de mettre en exergue les points forts à renforcer et les dysfonctionnements à corriger par un Projet Urbain pour le centre-ville ancien de Sétif.

Aspects analysés	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Aspect historique	Le centre-ville ancien constitue lieu de mémoire collectif. Histoire riche et marquée	L'extension postindépendance du centre-ville s'est effectuée d'une manière anarchique, sans tenir compte de la logique urbaine existante. la recherche de références locales (le besoin de référentiel)	-L'importance de la dimension historique du centre-ville.	
Aspects spatial et environnemental	- Situation géographique stratégique et tissu urbain bien structuré. - Un espace urbain riche par son style architectural. - Facilité d'accessibilité spatiale au centre-ville ancien	-Disparition progressive d'éléments de confort et de la qualité de la ville : 1-La pollution atmosphérique: l'utilisation extensive de la voiture particulière en centre-ville est la source des émissions de CO2, gaz à effet de serre. 2-La pollution Sonore: il s'agit des nuisances prévenantes des bruits du trafic routier. 3-La pollution visuelle : il s'agit là de la dégradation de la qualité visuelle liée notamment au à la dégradation physique et la vétusté du cadre bâti. Manque de respect des règlements d'urbanisme pour les nouvelles constructions qui ne sont pas en harmonie avec les immeubles avoisinants. -Une très faible densité des espaces verts publics	-Un cadre bâti riches par son style architectural et esthétique participation à la valorisation de l'image du centre une fois qu'il sera réhabilité ; -Les logements vacants constituent un gisement foncier à récupérer.	-Des fragilités structurelles des logements pouvant mettre en péril la sécurité des habitants ; -Une mauvaise qualité esthétique des espaces publics met en péril l'image du centre-ville ancien ; -Le centre-ville est caractérisé par la dominance de la propriété privé des biens fonciers immobiliers.
Aspect social	-La conscience des citoyens de la situation de leurs quartiers (une volonté de participer aux activités d'études et aux débats organisés par les acteurs institutionnels.	-Manque des espaces de rencontres et de regroupement support physiques des pratiques et des relations sociales (rencontre, échanges, interconnexion, contacte...) La volonté de bénéficier du statut de sinistrés et les problèmes des héritiers Désintéressement presque total de l'environnement historique bâti, notamment chez la population non informée -Manque des conditions d'habitabilité dans certain logement (vétuste) Difficulté de mobiliser les citoyens à l'implication dans la vie locale L'absence d'interlocuteurs du fait du manque flagrant d'associations ou de comités de quartier.		-Risque de dépeuplement du centre-ville -La détérioration volontaire pour bénéficier du relogement - La disparition de la mixité sociale.
Aspect fonctionnel	-Proximité et disponibilité de l'offre en transport. -Efflorescence des activités tertiaires et commerciales	- Le centre-ville ancien est devenu un espace urbain peu fluide à cause de l'utilisation intensive des voitures et le manque des aires de stationnement. - Concentration du commerce et des activités tertiaire. -Anachronisme entre les nouveaux usages et le cadre bâti ancien	-La mixité fonctionnelle et la densité du tissu favorise le recours aux modes de déplacements doux à fin d'aérer le centre-ville ancien et minimiser la place de la voiture.	- Les fonctions urbaines générées par les actions des acteurs privés avec l'absence d'une politique de planification, à aboutit à une distribution éparpillée

Tableau 3 : Tableau AFOM, classement des facteurs endogènes et exogènes (Source : auteur)

3 Les enjeux du Projet Urbain de renouvellement pour le centre-ville de Sétif.

Ce Projet Urbain ne peut être établi qu'à partir d'une approche contextuelle des spécificités, des opportunités, des atouts et des handicaps qui caractérisent le contexte localement. Cette stratégie permet de revaloriser les atouts, et transformer ce qui était considéré comme un problème en opportunité.

3.1 Les enjeux historiques.

3.1.1 S'inscrire dans la continuité : Alliance passé et avenir.

« L'accumulation est très intéressante. Il faut vraiment travailler avec ça plutôt que toujours recommencer pour imprimer la marque de son temps. »¹³⁶

Comme nous l'avons déjà cité, il faut faire la part des choses entre l'histoire événementiel et la production architectural qui a émergé durant la période colonial. Il s'agit de voir cette architecture d'une autre manière et à quitter le regard haineux de la majorité afin de découvrir une autre manière de faire l'architecture aujourd'hui: Un effort de sensibilisation est à faire par les médias, les chercheurs et les associations afin de changer les mentalités. La stratification historique constitue la richesse de nos villes.

3.1.2 Visa de conformité historique et le respect du « Genius Loci ».

L'écrivain Français, Victor Hugo a écrit : « L'architecture écrit l'histoire »¹³⁷.

Nous estimons pour notre part que toute politique de préservation du vieux bâti colonial ne peut s'inscrire dans la durabilité que si elle préserve l'identité des lieux de mémoire. Maintenir le lien entre le passé et le présent dans le projet reste d'après F. Loyer le seul moyen de transposer dans la longue durée un certain nombre de valeurs, ainsi les interventions sur ces tissus n'apparaîtront plus comme une rupture mais plutôt comme une actualisation nécessaire qui ne rompra pas avec l'identité des lieux. La notion de la continuité architecturale est primordiale

¹³⁶ JOSEP-MARIA Martin, Entretien avec Lacaton & Vassal, in Hilde Teerlinck., DNK-110923 LACATON & VASSAL, FRAC Nord-Pas de Calais, Dunkerque, janvier 2012, p 64.

¹³⁷ .P. CHEMETOV, B. MARREY, *Architecture à Paris 19848-1919*, p.09.

pour établir un rapport positif entre l'existant et le futur élément. Il faut créer une nouvelle dimension architecturale pur générer une nouvelle histoire de l'existant tout en pensant à conserver une trace du passé. Il ne s'agit pas dans une continuité stricte, mais dans la compréhension de ce passé, et dans une transformation progressive et évolutive, à l'écoute de l'émergence de nouveaux usages et programmes.

De ce fait, nous considérons que toute intervention quel que soit son envergure, qu'elle soit son échelle de la parcelle ou de l'îlot, devrait en premier lieu chercher à concilier les transformations nécessaires du cadre bâti existant avec la sauvegarde de la mémoire du lieu en se basant sur les connaissances du passé. Cela suppose l'adoption d'une attitude unique et non nuancée à l'égard de tout le contexte d'intervention du centre-ville colonial. Il doit par conséquent obéir à une vision unitaire de l'ensemble de ses composantes mineures ou majeures, et doit être considéré comme une œuvre ouverte produit d'une sédimentation historique. Les disciplines comme l'Archéologie, l'Architecture, l'Urbanisme et l'Histoire sont toutes reliées, et participent à l'évolution de la ville. Leur coordination permet le développement d'une ville ancrée dans le passé.

3.1.3 La mise en évidence de la stratification historique « La lisibilité du substratum ».

Face à des actes qui effacent et brouillent la lecture de la ville il importe que la nouvelle strate doit laisser l'ancienne parfaitement lisible et d'adopter une politique nouvelle visant la mise en évidence de la stratification historique et les valeurs culturelles, ce texte précise : « Un accent particulier devrait être mis sur l'intégration harmonieuse des interventions contemporaines dans le tissu urbain historique » Ceux-ci permettent de respecter les différences étapes de la vie de l'édifice, tout en y apportant une nouvelle stratification contemporaine. Selon Francesco BANDARIN le maintien de la lisibilité du centre-ville est primordial : « Nous voulons une conception architecturale qui respecte le contexte urbain dans sa durée [...] les centres des villes qui se sont développés au cours des siècles, ont besoin de rester lisibles, chaque strate de leur développement témoignant de la culture et du développement de la ville, qui est le fruit de l'interaction entre toutes ces strates ».

3.2 Les enjeux sociaux et environnementaux.

Toute intervention ne peut nier sa substance qu'est la société. L'identification et la cohésion dont ont besoin les sociétés, qui pour la plupart d'entre elles, s'étaient retrouvées trop souvent dans des situations d'imposition et d'opposition avec leur cadre de vie. L'intervention a pour objectif de lutter contre la pauvreté, de développer la cohésion sociale, d'éviter l'exclusion sociale, de freiner les processus de régression démographique ou de satisfaire les nécessités sociales et culturelles des résidents et usagers.

En effet, le projet de reconstruction de la ville sur elle-même est avant tout à finalité sociale dont il s'agit de reproduire un urbanisme de relation qui permettra une meilleure cohésion sociale dans la ville. Les actions menées selon cette idéologie devront impérativement se préoccuper de l'adaptabilité sociale, de concilier la cohérence de ces structures avec l'évolutivité des usages et des pratiques ; elles devront également favoriser la diversité et le pluralisme des populations résidentes. L'autre défis se réside de gérer des transformations urbaines dans des contextes différents d'acteurs et de ressources, mais avec des moyens limités, en période de crise économique et à l'ère de la ville de l'après pétrole.

Promouvoir une croissance urbaine harmonieuse et équilibrée, de manière à Assurer le logement décent à la population et mettre en place les équipements et les infrastructures nécessaires pour améliorer les conditions de vie, protéger l'environnement et lutter contre la pollution. Il s'agit aussi de favoriser l'établissement d'activités économiques créatrices d'emplois.

3.3 Les enjeux urbains et architecturaux.

3.3.1 Mettre en valeur les espaces publics, matériau principal du Projet Urbain.

L'espace public est donc au cœur du Projet Urbain car il est reconnu comme l'élément coordinateur et structurant du tissu. A travers des séquences d'espaces différents, il permet le contrôle et la cohérence de l'ensemble et favorise l'articulation du tissu. L'espace public doit être pensé en termes de continuité et de hiérarchie, d'économie et d'efficacité, et bien évidemment de qualité concernent l'aménagement et les usages. Il est donc nécessaire de revaloriser les espaces publics et de le construire en tant que tel et non en tant que résidu du cadre bâti

3.3.2 L'amélioration de la desserte en transports.

Une bonne gestion des transports et de la mobilité sont indispensables pour assurer le rééquilibrage du centre-ville de Sétif : le trafic des véhicules privés doit être diminué, développer le transport en commun et leur inter-modalité, favoriser les modes de circulation douce, prévoir des parkings de relais aux entrées du centre-ville. Parallèlement, La régulation de l'accès au centre touristique doit être à la fois rigoureuse et flexible et la prise en compte de la circulation des personnes à mobilité réduite : par la reconquête de certaines voiries.

3.3.3 Un développement cohérent et équilibré des activités tertiaires.

De plus, le principe de la mixité des fonctions devra permettre la cohabitation harmonieuse entre les logements, les entreprises, les équipements et les services dans un environnement qui offre une large place à l'espace public et au paysage. Il faut assurer le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités pour conduire à plus de mixité sociale et fonctionnelle et un développement cohérent et équilibré pour toute la ville.

3.3.4 Amélioration du cadre bâti, et des conditions d'habitabilité des logements.

En rapport avec de ce que vient d'être exposé, et compte tenu de la situation actuelle qui se caractérise par une accélération des opérations de démolition, il faut arrêter les démolitions à l'emporte-pièce, d'autant plus qu'un décret de sauvegarde existe (Décret 16-55 du 1^{er} février 2016) exige une expertise au préalable. Il aussi est du devoir des acteurs locaux d'œuvrer à maintenir et à restaurer le caractère reconnaissable des lieux de mémoire.

-La réhabilitation des bâtiments d'intérêt architectural appartenant à un ensemble urbain qualitatif. Ils seront conservés et restaurés, la préservation peut se faire sans qu'il y ait toujours obligation de classement. En effet, la procédure de classement reste lourde et peut s'étaler dans le temps ce qui peut provoquer la perte d'un grand nombre d'édifices intéressants faute d'un cadre réglementaire et d'une prise en charge rapide. De plus, le classement peut devenir une solution nocive car dans bien des cas, il fige les choses et limite notre champ d'action.

- Rénovation urbaine par démolition/ reconstruction du bâti vétuste et sans valeur architecturale notable, à fin de préserver la vie des habitants, exploiter le foncier acquis pour des aménagements publics pour aérer le centre-ville ancien ou pour projeter un éventuel équipement. Toutefois pour les constructions nouvelles : on veillera à ce qu'une architecture

contemporaine de qualité puisse s'exprimer et inventer sa propre manière de dialoguer avec son contexte.

- Reconversion et réappropriation de certains espaces ou équipements désaffectés : *La reconversion d'usage* : on sait désormais que les bâtiments devront avoir plusieurs vies pour survivre au rythme de nos sociétés en perpétuel mouvement¹³⁸. Assurer mutation efficace et maximale, dans lequel le rapport forme-fonction est constamment remis en question pour produire l'optimum.

3.3.5 Le repérage des logements vacants.

Créer une Fondation qui soit propriétaire de ces bâtisses abandonnées l'enjeu est de pouvoir localiser précisément le logement vacant à la parcelle au sein du tissu urbain. Certains logements selon leur durée de vacance, peuvent constituer un potentiel de renouvellement urbain important.

3.3.6 Anticiper la décadence urbaine.

Le but à atteindre est de renforcer la résistance de nos constructions à l'usage et retarder leur ruine, c'est à dire ralentir le processus d'entropie. Tous les paramètres qui interviennent aux différentes étapes de la vie du bâtiment sont à réfléchir en amont, de façon à ne jamais laisser d'opportunité à l'obsolescence. La fin des usages doit être anticipée, on pourrait aujourd'hui conserver certains édifices pour leur valeur architecturale et historique, en leur donnant de nouveaux usages.

3.3.7 Instaurer un cahier de charges pour un paysage urbain cohérent.

Dans le but de créer une harmonisation dans le paysage urbain du centre-ville, un cahier de charges est indispensable et vise à contrôler les interventions privé et imposé par la proposition de la structure normative d'implantation dans le centre-ville. La collectivité locale doit régulariser la situation des aménagements opérés au centre-ville, pour une meilleur d'intégration harmonieuse, cohérence urbaine. De cela, l'action des collectivités locales doit reposer sur

¹³⁸ Etude "CONJUGO- Répondre aux nouveaux défis de la ville durable, construire réversible", VINCI Construction France, Blue Fabric, CANAL Architecture, 2015, vidéo de 4'40.

l'observation de ces mutations et des projets de renouvellement en cours, seul moyen d'identifier un projet global, de l'orienter et de l'accompagner. Pour ce faire, un inventaire des caractéristiques urbaines et architecturales des centres historiques doit être élaboré, il servira de base et référence pour les actions futures de renouvellement du patrimoine bâti vétuste, et sera intégré dans les règlements des outils en vigueur.

4 Les prémisses stratégiques (Les moyens et les outils à mettre en œuvre).

A la lumière de ce que nous venons de citer de façon brève, il devient nécessaire de mettre en œuvre un renouveau des politiques urbaines : plus efficace, ouvert et surtout flexible, pour qu'il s'adapte aux stratégies de reconstruction de la ville sur elle-même. La révision de la dimension politique représente un important enjeu de la ville renouvelée, dans ce qui va suivre nous nous intéresserons à deux aspects qu'il faudrait joindre et faire évoluer afin de s'accommoder à la perspective en question. Cela concernera les principes que devront véhiculer les nouvelles politiques urbaines, ainsi que l'aspect relatif à la gestion politique d'un projet de renouvellement, les stratégies et les éléments nécessaires à son management.

4.1 La volonté politique est fondamentale.

Pour sauvegarder durablement la ville et la culture qui lui est attachée, il faut s'appuyer sur un vrai engagement politique des décideurs et des élus, menant à une décision politique de haut niveau pour que puisse être lancé le processus de revitalisation et pour qu'une certaine pression soit exercée afin que tous les acteurs publics travaillent de manière coordonnée et pour garantir la durabilité des actions. Le renouvellement urbain peut être considéré comme une approche d'intervention spatiale dont les principaux objectifs seraient l'amélioration du cadre de vie des habitants, de parvenir à l'épanouissement des citoyens et d'assurer une liaison parfaite et harmonieuse entre les entités qui forment la ville et l'armature urbaine de façon plus globale. Pour ce faire, les politiques appliquées devront être érigées selon des principes et une gestion, qui permettront de réaliser ces objectifs :

4.2 Le renouveau de la politique urbaine pour une approche nouvelle du territoire pour l'efficacité d'une politique d'ensemble.

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

Une démarche globale.

En considérant une vision multisectorielle du processus en termes économiques, sociaux et environnementaux, et non seulement d'un point de vue exclusivement technique ou urbanistique mais en définissant une stratégie intégrale qui permet l'équilibre entre la mise en valeur des tissus anciens et l'amélioration de la qualité de vie de la population.

En second lieu c'est développer une vision plus globale et faire la différence entre les opérations à court terme et le Projet Urbain qui lui doit s'inscrire dans le long terme. Dans cette logique le processus de programmation a alors comme principal caractère d'être interactif. Il permet d'assurer une dialectique entre Projet Urbain et opération, en tenant en compte des évolutions politiques, socio-économiques, à différentes échelles. Chose qui actuellement fait défaut dans les études des différents plans vu leur lenteur et leur rigidité, qui souvent se trouvent déjà dépasser avant même leur approbation. Comme l'a posé Devillers « *le projet architectural, comme le Projet Urbain, va persister bien au-delà de son auteur, et des circonstances, des raisons, des affects et des pouvoirs qui l'on produit. Ceci est encore plus vrai pour la ville qui possède une extraordinaire capacité d'accumulation et de mémorisation et se perpétue en dépit de la disparition de certains de ses éléments constitutifs* ».

Une démarche territorialisée :

La contextualisation des propositions d'actions c'est-à-dire considérer que chaque cas est unique et non pas adapter des solutions d'autres expériences aux problématiques de l'entité étudiée.

Une démarche partenariale :

L'implication des différents acteurs dans le processus d'intervention en constituant une équipe pluridisciplinaire (hommes politiques, acteurs économiques, équipe technique, agents sociaux, etc.) tout en intégrant les habitants dans la prise de décision pour garantir le succès de l'intervention.

Une démarche flexible :

En assumant le fait que la longue durée des processus d'intervention exige l'évaluation continue de l'intervention ainsi que la possibilité de réorientation de la stratégie d'intervention, afin de l'adapter aux changements sociaux, économiques, etc... souvent imprévisibles à priori, qui conditionnent l'évolution du territoire.

4.3 Opter pour un POS intelligent « cadre légale d'intervention »:

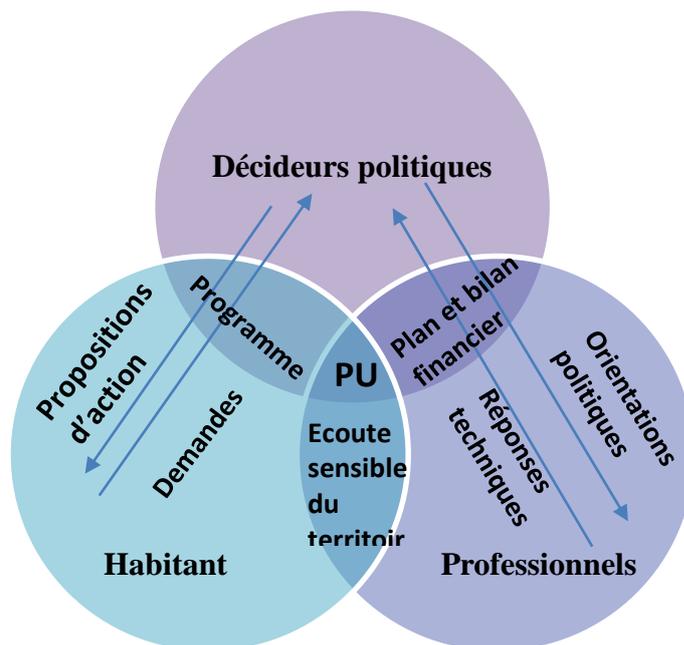
Le projet urbain de renouvellement doit trouver l'instrument légal d'intervention avec lequel il puisse s'exprimer. Mais sa mise en place exige également un développement voir une révision des outils d'urbanisme qui sont responsables de la cohérence et de l'efficacité de la gestion locale le PDAU et le POS. Ces derniers devront évoluer et intégrer les notions de qualité urbaine, de souplesse, d'identité locale, et de composition urbaine.

Les POS, devront également élargir leurs objectifs et enjeux, en situant la procédure d'élaboration du POS dans le cadre du processus de réalisation d'un Projet Urbain. Dans ce sens le POS peut être l'instrument idéal de l'urbanisation en Algérie, beaucoup plus que les schémas ou les plans directeurs. Mais un POS corrigé et revu.

4.4 Renouveler l'action locale collective « La concertation et la coordination des acteurs clé de vôûte au projet de renouvellement urbain ».

François Ascher évoque le Projet Urbain en ces termes : « il peut être défini comme une opération complexe, dont un opérateur assure la maîtrise d'ouvrage d'ensemble, et qui réunit des projets variés dans un programme, un plan, des formes d'ensemble. Ces projets s'élaborent et se redéfinissent au cours d'un processus qui associe élus locaux, aménageurs et concepteurs et qui est ponctué de nombreuses négociations entre tous les acteurs impliqués dans le projet.» Ceci dit que fait refaire la ville sur la ville est un acte intellectuel. Il demande davantage de partenariat entre institutions publiques et privées, entre décideurs et société-civile, entre

recherche et pratique, entre maîtres d'œuvre et usagers. Leur concertation et leur participation, aux moindres détails de l'opération conduite, deviennent plus qu'indispensables. Il doit nécessairement être consensuel, c'est-à-dire associer les populations locales. De part un travail d'élaboration collective impliquant la participation de tous les acteurs légitimes de la vie urbaine. Il s'agit de donner forme à une sorte de charte, un projet initial qui jouera le rôle de guide (plus qu'un cap à tenir coûte que coûte), pour l'ensemble des opérations et décisions du projet. Olivier Piron définit ce qu'il appelle dans son ouvrage l'énoncé collectif comme suit: « Il constitue une aspiration et une croyance que tout le monde partage et qui oriente l'action de chacun, tout en laissant à chacun le choix de la signification précise qu'il donne à l'énoncé...l'énoncé collectif, à la fois précis et ambigu, a ce fantastique pouvoir de faire converger les énergies et les projets, sans gommer la variété des points de vue et des conceptions ». Il serait donc important de mettre en œuvre une véritable règle du jeu de concertation, et cela en amont de toute action. Elle pourrait consister en un cadre de dialogue préparé pour convenir à toutes les parties concernées.



Modèle négocié :- Aucun acteur en position de commandement ou de prééminence

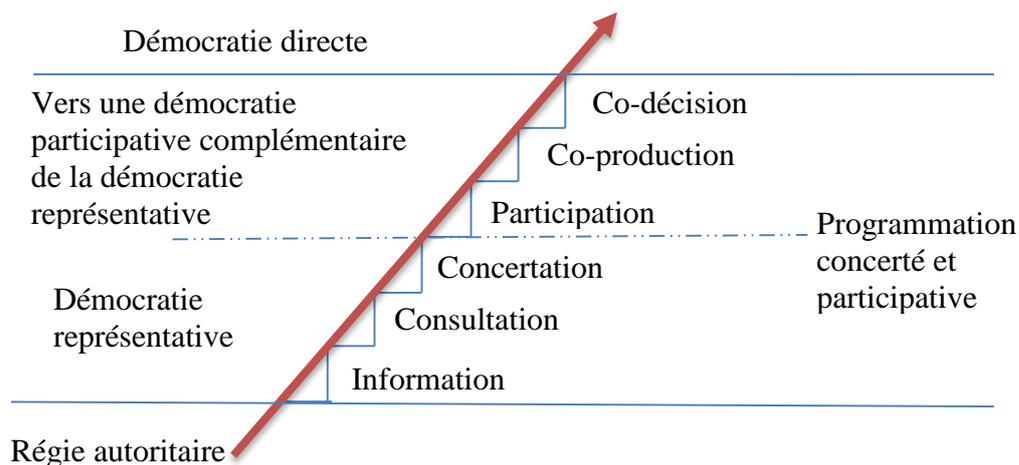
- Entrecroisement des champs de compétences

La volonté d'un travail plus concerté sur la ville, introduit quant à elle, l'utilisateur, l'habitant, l'élu, l'investisseur, l'industriel et l'aménageur dans le processus de production urbaine. Chaque acteur urbain revendique aujourd'hui son droit entier à la ville d'où la nécessité du *renouvellement de l'approche urbaine*.

4.4.1 Améliorer la capacité d'action des acteurs.

Prévoir les modalités d'adhésion de la société et les conditions optimales en matière d'organisation, de participation et de concertation, d'encadrement, de régularisation afin de garantir l'expérimentation de ce processus et d'assurer une cohérence dans le processus de mutation déclenché dans le centre-ville à travers une démarche de développement intégré et durable pour inscrire ce changement dans un cadre urbain adéquat, Aussi, un Projet Urbain ne peut réussir que s'il est partagé par les habitants, la société civile et les différents voire divergents intérêts qui opèrent à l'intérieur de la ville. Cette participation peut varier entre : 1- information, 2- la consultation, 3- concertation, 4- participation, 5- co-production, 6- codécision. La concertation alibi doit terminer, il s'agit aujourd'hui d'entrer dans une phase où le citoyen l'habitant ou l'utilisateur est coproducteur de son quartier.

Les différents niveaux et formes d'implication des citoyens :



Source : Dimeglio,2005, Ztlaoui-Léger,2005

4.4.2 La synergie entre intérêts publics et privés.

La sévérité du contexte économique actuel conduit à la recherche d'une plus grande participation des propriétaires privés et à en faire des acteurs significatifs du renouvellement urbain. A condition toutefois que cette nouvelle mode ne s'interprète pas uniquement en termes économiques et que la reconstruction ne se traduise pas en un bourreau des valeurs symboliques, architecturales, urbaines, de continuité et de qualité de vie de ces tissus anciens, au seul bénéfice de ceux qui ont les moyens économiques. Il s'agit donc pour les interventions publiques de composer avec les propriétaires et les logiques privées, afin d'essayer de situer le degré d'articulation et de complémentarité entre initiative privée et initiative publique, par rapport aux besoins du quartier et de la ville.

Une planification souple est indispensable au niveau du différent quartier du centre-ville», et qu'en même temps il faut promouvoir l'initiative des acteurs privés économiques et sociales, ils évident qu'un juste équilibre doit être trouvé entre ces deux tendances.

4.5 Le levier financier et l'évaluation financière des projets de renouvellement urbain.

Il faut mettre en place des montages financiers flexibles qui peuvent intégrer une multiplication des sources de financement : les habitants, ou les investisseurs privés dans la quête de fonds nécessaire aux différentes opérations d'intervention sur l'existant, et l'encouragement de l'auto-réhabilitation en offrant des aides financières, des incitations etc...

Mais, analyser le montage financier d'une opération de renouvellement urbain nécessite de travailler au cas par cas étant donné la diversité des situations. Pour analyser les clés du montage financier, il peut être envisagé dans les suites de l'étude de travailler à partir d'étude de cas qui permettront de valoriser la diversité des actions de renouvellement, de fournir des clés aux élus, aux collectivités, aux services conseillant les collectivités pour leur permettre de favoriser le renouvellement urbain sur leur territoire. Une capacité d'anticipation sur les coûts et les conditions économiques.

4.6 Le renouveau des pratiques foncières pour une bonne maîtrise le marché foncier.

L'ouverture du marché foncier aux acteurs privés, il doit être accompagnée par un effort juridique pour clarifier les règles du jeu et agir sur le cours du marché ; plutôt que continuer de subir ses effets sociaux et spatiaux. Pour se faire il faut :

- D'abord, les collectivités locale doivent recenser les opportunités de renouvellement urbain pour optimiser au maximum le tissu urbain et pour répondre au manque de logement sur son territoire et réduire la spéculation foncière et immobilière qui substitue l'intérêt générale sous le couvert d'une participation au financement de l'infrastructure urbaine.

- Dans un deuxième temps, il faut mettre en pratique outils méthodologiques pour recenser ces opportunités foncières au sein du tissu urbain existant et permettre de maîtriser la consommation d'espace dans un territoire A travers des procédures d'acquisition réservées à la collectivité et qui sont **l'expropriation et la préemption**. Ces procédures utilisées pour permettre la réalisation des projets et des actions d'urbanisme d'intérêt général.

4.7 Suivi et évaluation continue.

Il est important de prévoir un mécanisme de suivi continu des opérations étant donné que, du fait de la longue durée des processus de renouvellement urbain, peuvent surgir à tout moment des changements sociaux, économiques, etc. Qui obligent à réorienter la stratégie envisagée au début et à reconsidérer les objectifs et actions prévus. Les mécanismes de suivi et d'évaluation auront un double objectif : d'un cote, le contrôle de la mise en place du plan d'action et du développement des actions envisagées, en évaluant le degré de satisfaction des objectifs prévus et, de l'autre, l'évaluation de la zone de manière continue après la conclusion des opérations, afin de suivre son évolution et de détecter des changements imprévus ou inattendus dans les structures sociales ou économiques des prévisions à long terme. L'usage d'outils efficaces en matière de législation, instruments d'urbanisme (règlementation et plan de sauvegarde)

CONCLUSION.

Loin de proposer une recette miracle, ces orientations se présentent comme des modalités, qui permettent d'offrir, et d'une manière générale, un cadre commun pour l'intervention sur les problèmes connus des tissus-anciens.

Pour cela les responsables d'aménagement urbain doivent développer une stratégie globale, et réfléchie, visant le long terme et l'amélioration durable de la ville.

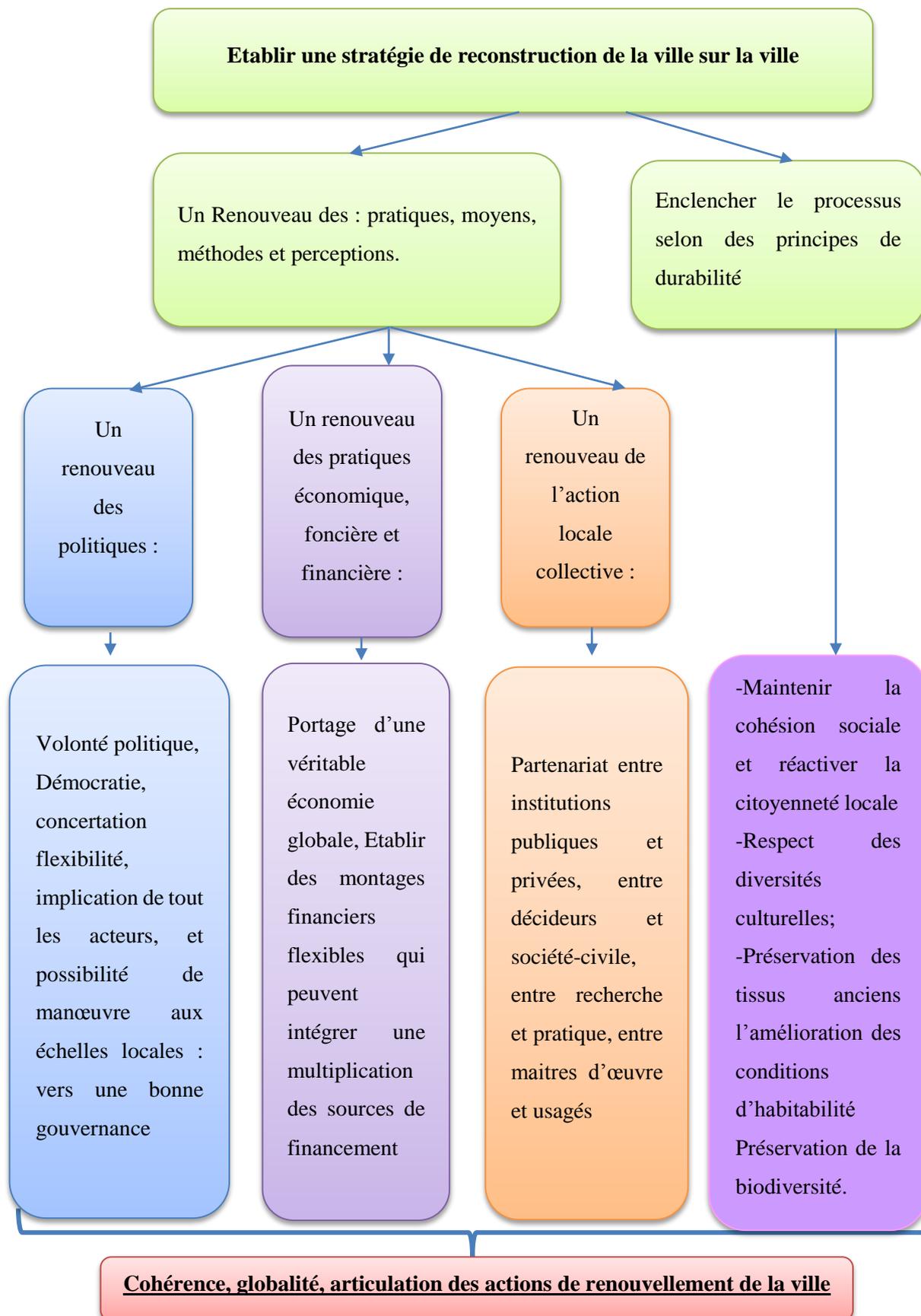


Figure 84 Représentation schématique d'une stratégie de reconstruction de la ville sur la ville

(source : auteur)

;

CONCLUSION PARTIE III.

La pratique du Projet Urbain, révèle d'une intervention locale, il n'y a pas de guide pour ses opérations, et il n'y en aura pas, pour chaque situation, pour chaque problématique, et pour chaque cité correspond une situation particulière, car chaque cas est unique. Ce dernier essaye d'apporter et d'une manière durable, une transformation efficace de la ville contemporaine, en humanisant ses productions, et ses espaces de vie, les grands ensembles, et en s'inscrivant dans une démarche flexible, ouverte et dynamique, à l'image du nouveau contexte entourant la planification et la gestion urbaine.

En conclusion de cette expérience, un constat s'impose. La démarche du Projet Urbain, avec ses outils et méthodes permet de traiter une problématique spécifique et stratégique, elle est certes difficile et demande une maîtrise des techniques de planification et du temps du projet, mais elle est réellement adaptée pour donner des orientations justes au développement urbain au niveau local. Cependant face à la pluralité des acteurs urbains, et à la complexité des enjeux portés par une stratégie de requalification, l'intervention reste très délicate. Et on peut s'interroger dès lors sur la faisabilité de telles ambitions : Comment peut-on intégrer le concept Projet urbain dans la pratique urbanistique algérienne ?, ou en d'autre terme comment peut-on concrétiser un Projet Urbain algérien ?

CONCLUSION GENERALE.

Le travail de recherche présenté dans ce mémoire émane du constat que le centre-ville colonial de Sétif est devenu un vaste chantier, en perpétuelle mutation comme si la société, en pleine crise identitaire, ne parvenait pas à se révéler sous le visage qui lui correspond. Qui fait de son passé un corps étranger comme pour oublier un passé trop douloureux on avance en quête de nouveauté : construction après construction, construction après démolition. Le résultat de ceci a été parfaitement illustré par les propos de Roberto Pregalli¹³⁹: « *Dans un monde qui théorise les guerres intelligentes et les objectifs « ciblés », la barbarie n'est plus faite de destructions, mais de constructions*¹⁴⁰. » L'ambition omniprésente de fabrication nouvelle prend le pas sur le goût de l'ancien et le souci de l'existant. Ainsi nous nous sommes demandé s'il s'agit bien de démolir pour renouveler et si ce renouvellement nécessite vraiment la démolition de ces traces du passé? Par conséquent, on se trouve face à notre problématique fixée au départ : **Entre hégémonie du passé et légitimité du nouveau quelle position adopter face à la question du renouvellement urbain des tissus anciens ?**

Avant de répondre à notre problématique, nous allons revenir sur certains aspects abordés dans les divers chapitres :

Refaire la ville sur la ville nous mets face au dilemme de la préservation et la démolition des tissus anciens. Nous avons vu la solution n'est certainement pas dans la muséification et les injections du botox; le temps, on ne l'arrête pas. Mais elle n'est plus dans la table rase et la course effrénée d'une quête vers le futur. Bien que le bilan soit en demi-teinte : C'est en admettant que la transformation n'est pas incompatible avec le respect du passé; c'est en redéfinissant les contours de la conservation, non pas comme une fin à la persistance ad vitam,

¹³⁹ PREGALLI Roberto, *Les lieux et la poussière : sur la beauté de l'imperfection*, Collection : Littérature étrangère, février 2012, 176p.

mais à la capacité au renouvellement, que s'ouvriront les voies d'une nouvelle stratégie de création.

Nous avons volontiers tendance à imaginer l'avenir très différent du présent, sur le mode de la rupture et du progrès. Bien qu'en général, on aime dissocier l'ancien et le nouveau comme s'il s'agissait d'une antonymie. Il faut aller au-delà du paradigme dualisme (ancien/moderne). Nous avons vu aussi que les expériences tirées de multiples projets sur la substance bâtie ont donné naissance à une nouvelle approche non plus l'ancien ou le neuf en tant que contraire, mais l'ancien et le neuf comme un tout harmonieux. Gibeler George¹⁴¹ voit qu'il n'y a pas d'ingrédients magiques pour que le nouveau et l'ancien forment un tout; il s'agit de travailler sur notre représentation de l'harmonie et de l'ensemble. Il faut chercher comment poursuivre son histoire sans modèle abstrait plaqué dans toute situation. Construire la ville sur la ville signifie alors à donner différentes réponses selon les lieux. C'est la recherche de cohérence conceptuelle qui confère à l'existant et à l'intervention une forme architecturale globale. Gibeler George dans la suite de son livre stipule que : « *La juxtaposition et la coexistence réconciliatrices : Elle commence quand on n'entend plus la construction continue comme quelque chose de neuf*¹⁴² " dans " un donné existant, à savoir quelque chose de neuf dans l'existant, le parcours parallèle de l'existant et du nouveau pour former un tout global¹⁴³. " Le renouvellement urbain en tresse les multiples histoires à travers les possibilités créatives de préservation. Ceux qui permettent de respecter les différences étapes de la vie des tissus anciens, tout en y apportant une nouvelle stratification. Penser la transformation et reconversion du bâti existant, c'est résoudre, en fin de compte, une querelle ancestrale entre les partisans d'un conservatisme des traces du passé obstiné et ceux qui font table rase trop facilement des héritages architecturaux.

Pour répondre à notre question problématique: *Entre hégémonie du passé et légitimité du nouveau quelle position adopter face à la question du renouvellement urbain dans les tissus anciens ?* Nous avons vu que c'est notre subjectivité qui s'exprime pour répondre (oui/non),

¹⁴¹ GIBELER G., dans le livre *Rénover le bâti*, sous la direction de LENZEN S., Presse polytechniques et universitaires romandes. France. 2012. P.17

¹⁴² Idem, P.18

¹⁴³ Idem, P.19

comme s'il s'agit juste d'une question de sensibilité et de représentation. Le point de vue d'où nous nous plaçons, n'opposant pas **l'ancien au nouveau** mais au contraire les faisant exister l'un par apport à l'autre. Ils ne se juxtaposent pas les uns aux autres mais se complètent, s'intriquent les uns dans les autres, et attisent en permanence la tentation d'en englober davantage. Il faut féconder et non annuler l'un par l'autre.

De ce fait, il serait erroné d'assimiler l'idée de permanence avec celle du l'immobilisme ou de conservation. La valeur du tissu ancien reste déterminée par ses capacités d'évolution, l'intégration de nouvelles fonctions dans le cadre existant. Le renouvellement urbain permet un empilement vertical d'une variété de fonctions, de matériaux et de périodes historiques. Son but est d'enrichir et d'ajouter de nouvelles strates tout en préservant l'existant. En se questionnant sur le renouvellement urbain, il s'agit donc d'interroger les notions de métamorphose et de pérennité en examinant le temps urbain, non pas dans une acceptation conservatrice mais plutôt créatrice. « *Le potentiel transformateur des villes est une condition intrinsèque à leur survie.* »¹⁴⁴ Ainsi, pour comprendre la ville et le phénomène urbain, il ne s'agit plus de porter plus d'attention aux transformations qu'aux traits invariants de la cité, ni même l'inverse. Car la ville se définit aussi bien par sa pérennité que par sa permanence. « *Le potentiel transformateur des villes est une condition intrinsèque à leur survie* »¹⁴⁵ les villes sont faites de multiples histoires, de multiples contradictions. Un collage qui témoigne toujours de la ville en mouvement perpétuel. Ainsi, toute intervention sur l'existant doit respecter les différences étapes de la vie des tissus anciens, tout en y apportant une nouvelle stratification

Cependant pour les villes dont le passé est lié à une sédimentation coloniale, le rapport de la société algérienne à leur passé reste problématique. Bien que ce passé douloureux ne doit pas compromettre une évolution progressive des villes contemporaine ; une lecture sereine de tous les substrats s'impose. On ne devrait pas parler d'« un » passé mais plutôt « des » passés car la ville est composite. Ce sont les différentes époques et sociétés se succédant qui la dessine au fil du temps. La ville est également le résultat d'une stratification de différentes époques. Les époques se superposent comme des strates. La ville actuelle est donc plurielle, dans son histoire

144 GRUMBACH Antoine, *L'inachèvement perpétuel*, Territoire, Aménagement-Déménagements, Conférences 1997, Editions du Pavillon de l'Arsenal, Les mini PA n°26. 1997, p. 61

145 Idem

et son passé, et cette stratification forme une image composite de la ville qui participe à sa complexité et sa richesse. Il est ainsi fondamental, afin que l'identité soit «riche» et reflète la diversité des collectivités et des régions, que les multiples facettes de notre passé soient prises en compte» Toutefois, d'après notre analyse du centre-ville colonial de Sétif, son cadre bâti subit un recyclage, au prix de démolitions totales, nous sommes témoins de la disparition de toutes les traces physiques du passé, le neuf a mordu sur l'ancien, malheureusement aujourd'hui le centre-ville se caractérise par le manque de cohérence et de continuité dans son organisation spatiale.

Le travail de terrain, nous a permis de confirmer nos hypothèses de départ qui supposaient que l'intervention se confronte, dans ces tissus anciens, à un contexte nouveau, dominé par les dynamiques privées plus que par la maîtrise publique. Cette mutation issue des initiatives individuelles des investisseurs, promoteurs immobiliers et les propriétaires du foncier, est faite de manière ponctuelle, non concertées et non coordonnées échappant ainsi à une vision et à une gestion globale de la ville, ce qui a généré beaucoup d'incohérence et d'hétérogénéité dans la dynamique propre du centre-ville.

De statuts juridiques différents ces acteurs privés sont des acteurs incontournables du renouvellement urbain répondant à des exigences distinctes. L'étude du renouvellement urbain des tissus anciens dans le centre-ville colonial de Sétif met en évidence un grand processus significatif de démolitions intégrales. Les rythmes d'utilisation de ces démolitions contredisent l'hypothèse d'un renouvellement urbain reposant exclusivement sur l'obsolescence des constructions. Ils montrent au contraire que les opérations de démolition ne reposent pas forcément sur les caractéristiques intrinsèques des constructions mais elles sont liées à des enjeux spatiale, sociale et économique, individuelles. Mais une initiative les unissent et domine très largement dans ce marché de renouvellement, quelle que soit la qualité de la construction et au détriment de sa structure et de sa forme, c'est la **rentabilité économique**.

Par suite, la démolition des tissus coloniaux se conçoit de plus en plus comme faisant partie à part entière d'un processus continu où se succèdent démolition et reconstruction. L'acte de démolition tend dans ce cadre à s'étendre, s'institutionnaliser, se normaliser et se banaliser. Ce phénomène pourrait être qualifié de dégénération de la ville dans la mesure où le renouvellement urbain actuel est à entendre comme une stratégie ponctuelle et hétérogène de projets renvoyant à un mouvement incessant de construction, de dé-construction puis de

reconstruction de l'espace. En outre, on peut estimer qu'au rythme actuel, quelques années seraient suffisantes pour la transformation radicale du paysage du centre-ville coloniale de la ville de Sétif. Alors, qu'en est-il du devenir de ces tissus anciens dans cette logique de reconstruction ?

Il est évident qu'un projet n'est valable que par sa pertinence et son intégration au site où on l'implante. Toutefois l'analyse ces nouvelles reconstructions nous a révélé qu'il y a une incohérence quant à leur dimension, quant à leur échelle et surtout quant à leur intégration par rapport à l'ensemble urbanistique environnant, macro et micro. En final, nous débouchons sur la difficulté à harmoniser toutes ces desseins de façon à pouvoir dire qu'ils vont être l'image de notre ville.

Malheureusement, la réalité est encore plus décevante, le décalage entre les instruments d'urbanismes et les besoins grandissants des acteurs privés, a souvent entraîné des décalages entre les planifications initiales et les résultats escomptés. Par conséquent, l'aménagement planifié et concerté cède à un développement chaotique des centres villes, ce qui ouvre les grandes portes aux acteurs privés pour prendre les choses en mains avec un esprit de rente et de compétition sans aucune stratégie d'accompagnement par les acteurs publics. Dans quelle mesure la démolition-reconstruction pourrait-elle alors constituer une véritable solution d'aménagement urbain, conciliant les différentes logiques et enjeux dont elle est issue ?

De ce fait, nous considérons que toute intervention sur l'existant quel que soit son ampleur, son échelle de la parcelle ou de l'îlot, devrait en premier lieu chercher à concilier les transformations nécessaires du cadre bâti existant avec son environnement urbain. Cela suppose l'adoption d'une vision globale à l'égard de tout le contexte d'intervention du tissu colonial. Il doit par conséquent obéir à une vision unitaire de l'ensemble de ses composantes, et non un résultat d'interventions ponctuelles. Ainsi toute opération de renouvellement suppose l'inscription à un Projet Urbain stratégique et global, les interventions des différents acteurs ne prendront du sens et de la cohérence que si les stratégies des différents acteurs convergent vers une stratégie réfléchie.

Cette rétrospective a conforté notre hypothèse de départ sur l'absence d'un dispositif de gestion urbaine étayée d'outil opérationnel capable de gérer efficacement les interventions sur le tissu ancien. **Ainsi, centre-ville ancien de Sétif nécessite le recours au Projet Urbain comme une**

action globale et négociée pour redonner un sens à ces mutations et chercher à encadrer les interventions futures, nous semble nécessaire.

D'après sa genèse et sa pratique, nous retenons que le Projet Urbain reste un moyen efficace permettant la reconsidération et la reconquête de la ville par l'acte de participation et de concertation du citoyen dans les différents moments de décision d'une opération. Ainsi, la démarche du Projet Urbain est susceptible d'offrir un cadre d'action évolutif et d'autorégulation, ouvert et efficace, dans la mesure où ce concept aspire continuellement à rehausser davantage la qualité de vie du citoyen. Quant au renouvellement urbain il s'engage à prendre en compte le déjà existant avec sa dimension urbaine, sociale et économique. Il n'est ni une opération de réhabilitation urbaine, ni une opération de restauration urbaine, mais plutôt une action globale qui prend en compte les différentes composantes de la ville, il s'agit de **renouveler visions et ambitions, méthodes et moyens, pratiques et actions**. Pour cela les responsables d'aménagement urbain doivent développer **une stratégie globale, et réfléchie**, visant le long terme et l'amélioration durable de la ville, avec tout ce qu'elle sous-entend.

En plus, les trois dimensions qui composent cette conclusion peuvent se lire comme une esquisse de recommandations :

-Renouveler de la politique urbaine de la ville algérienne, et son approche urbaine, mais également le renouvellement de notre regard, de notre pensée et notre manière d'agir sur la ville. Il faut également développer un véritable **projet de société algérien**, capable d'intégrer les mutations, les changements et l'éternelle évolution de la société et de la ville algérienne ;

-Renouveler de l'action locale collective : la concertation et la coordination des acteurs est la clé de voûte du projet de renouvellement urbain ;

-Assurer le continuum entre modèle de la ville ancienne et interventions nouvelles : l'intelligence de l'architecture peut offrir à ces constructions une nouvelle vie à travers une conception qui permet d'y apprécier à la fois le nouveau et l'ancien.

Nous restons optimistes quant à la transition qui doit s'opérer dans le système de planification urbaine en Algérie par l'intégration des outils de maturation stratégique des actions, indispensable dans les conditions des défis à affronter dans l'avenir par les villes. Nous nous attendons même à un véritable bouleversement des consciences, c'est pourquoi la

connaissance de telles démarches par les professionnels de l'urbain, tant sur le terrain que dans la recherche et la formation, est une nécessité absolue.

Nous souhaitons que notre recherche puisse avoir un apport bénéfique pour enrichir le débat sur la question de renouvellement du vieux bâti colonial. La contribution à une méthodologie de renouvellement urbain par la démarche de Projet Urbain proposé peut être approfondie dans le cadre d'un travail plus poussé et plus élargi, ce qui nous ouvre des perspectives de recherche très intéressantes pour l'avenir.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.

- LES OUVRAGES.

ADEF (1998) Reconstruire la ville sur la ville. Paris, ADEF, 174 p.

ALLAIN Rémy, *La morphologie urbaine : géographie, aménagement et architecture de la ville*, Ed : Armand Colin, Paris, 2004, 254 p.

BENEVOLO Leonardo, *Histoire de la ville*, Edition Parenthèses, Marseille, 1983.

CAMILLO Sitte, *L'art de bâtir les villes*, Ed : Seuil, Paris, 1996.

CHALINE Claude, *Les villes du monde Arabe*, Ed : Masson, 1990, 189 p.

CHALINE Claude, *La régénération urbaine*, Ed : PUF, Paris, 1999, 127 p.

CHOAY Françoise, « *De la démolition* », revue AA, n°386, France, 2011.

CHOAY Françoise, *L'allégorie du patrimoine*, Ed : Seuil, Paris, 1992, 270 p.

CHOAY Françoise, *Urbanisme, utopie et réalité*, Ed : Seuil, Paris, 1965, 442p.

CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Ed Publications Universitaires Françaises, Paris, 1988, 964 p.

COTE Marc, *L'Algérie ou l'espace retourné*, Ed : Flammarion, Paris, 1992, 362p.

CROSET Pierre-Alain, *L'architecture comme modification*, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne-Département d'architecture, 1990.

DEVILLERS Christian, « *temps et projet urbain* », in urbanisme, revue urbanisme « *Mémoire et projet* », n° 308, novembre-décembre 1998.

DUARTE P, *Les démolitions dans les projets de renouvellement urbain, représentations, légitimités et traductions*, Paris, 2010, L'Harmattan.

FREUD Sigmund, [1891-1939]. *Œuvres* traduites sous la direction scientifique de Jean Laplanche, la Bibliothèque de psychanalyse, PUF

GIOVANNONI Gustavo, *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Ed: Seuil, Paris, 1998,349p.

GRAVARI-BARBAS Maria et GUICHARD-ANGUIS Sylvie dir., *Regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XXIe siècle*, Presses de l'université de Paris-Sorbonne, paris, 2003.

HALBWACHS Maurice, [1950] 1997. *La mémoire collective*, Albin Michel

INGALLINA Patrizia., 2010, *Le projet urbain*, Paris, Que sais-je ? PUF.

- MALVERTI Xavier, PICARD Aleth, *Les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie*, Ed : École d'architecture de Grenoble, 1988, 310 p.
- MANGIN David, *La ville franchisée : Formes et structures de la ville contemporaine*, Ed : Editions de la Villette, Paris, 2004, 480p.
- MONGIN, Olivier. *La condition urbaine : la ville à l'heure de la mondialisation*. Paris : Éd. du Seuil, 2005, 325 p.
- MECHTA Karim, *Introduction, Du bâti à l'identité, collectif, Maghreb architecture et urbanisme : Patrimoine, Tradition et Modernité*, Ed : Publisud, Paris, 1991, 217p.
- NORA Pierre, «*Memory and History*», in representation, N° 26, special issue: memory and counter-memory, (spring 1989), 1989.
- NORBERG-SCHULZ Christian (1997), « L'art du lieu », Le Moniteur, Paris, 1997.
- OULEBSIR Nabila, *les usages du patrimoine: Monuments, musées et politique coloniale en Algérie (1830-1930)*, éditions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, 2004.
- PANERAI Philippe, *Analyse urbaine*, Ed : Parenthèses, Paris, 1999, 189 p.
- PINON Pierre, Paris détruit. *Du vandalisme architectural aux grandes opérations d'urbanisme*, Paris, Parigramme, 2011.
- PIRON Olivier, *Renouvellement urbain : Analyse systémique*, Ed : La Documentation Française, Paris, 2002, 138 p.
- RENY Claude, *Principes et critères de restauration et d'insertion, Le patrimoine architectural d'intérêt public au Québec*, Ed : les publications du Québec, Québec, 1991, p 140.
- ROBERT Philippe, « Reconversions/Adaptations- New uses for old buildings », 1989, Ed. Moniteur.
- RONCAYOLO, Marcel. *Lectures de villes : formes et temps*. Marseille: Éd. Parenthèses, 2002, 386 p.
- ROUSSEL François-Xavier, *Penser la ville. Ville renouvelée, renouvellement urbain, une page de la mutation des villes en train de s'écrire ?* », Ed : Harmattan, 2003, 288p.
- RUSKIN John, *Les Sept Lampes de L'architecture*, Ed : Les presses d'aujourd'hui, Paris 1890, 231 p.
- SAÏDOUNI Maouia, *Eléments d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation*, Ed : Casbah, Alger, 2000, 136 p.
- SCHAWCH Paul, *Reconstruire la ville sur la ville*, Ed : Adef, Paris, 1998, 174p.
- VAYSSIERE Bruno (1988) *Reconstruction - Déconstruction*. Paris, Picard, coll. Villes et sociétés, 327 p.

PERIODIQUES ET DOCUMENTATIONS WEB :

BADARIOTTI Dominique, *Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale*, Décembre 2006. En ligne : <http://halshs.archivesouvertes.fr/halshs-00121821/en/>

BONNEVILLE Marc, *Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France, effets d'annonce, continuité ou rupture ?*, In : Les annales de la recherche urbaine. Article paru dans le Numéro 97, Renouvellements urbains, 2004. En ligne : www.annalesdelarechercheurbaine.fr

BOURDIN, A, *Le patrimoine réinventé*, Paris : Presses universitaires de France, 1984.

BOUTABBA Hynda, FARHI Abdallah et MILI Mohamed, « *Le patrimoine architectural colonial dans la région du Hodna, un héritage en voie de disparition. Cas de la ville de M'sila en Algérie* », L'Année du Maghreb, 10 | 2014, 269-295. [En ligne]: <http://anneemaghreb.revues.org/2113> ; DOI : 10.4000/anneemaghreb.2113

CHASTEL André, La notion de patrimoine, In : Revue de l'Aren, n° 49, 1980.

CHESNEAUX Jean. Mémoire urbaine et projet urbain. In : Paquot, Thierry (dir.), *Le quotidien urbain : essais sur les temps des villes*. Paris : Éd. la Découverte/Institut des villes, 2001, pp. 107 -127.

DESJARDINS Marion, « *Le renouvellement urbain : l'urbanisme au service du social* », (Les dossiers ville, DIV), [En ligne] <http://www.ville.gouv.fr/>, août 2002.

DEVILLERS Christian, Temps et nature du projet urbain. *Urbanisme*, 1998, n° 303, p.55-56.

DRUOT F, « Ne pas démolir, une stratégie », *Architecture d'Aujourd'hui*, No.374, novembre-décembre 2009, 65-74

GARAT Isabelle, GRAVARI-BARBAS Maria, VESCHAMBRE Vincent, *Préservation du patrimoine bâti et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers*, In développement durable et territoires, 2008.

GARÇON Anne-Françoise et al. (dir.), « *Démolition, disparition, déconstruction* », Documents pour l'histoire des techniques, cahier n°11, CNAM/EHESS, 2002.

GHARBI Mohamed Lazhar, « *le patrimoine colonial au Maghreb* » Mémoires et histoires croisées des décolonisations. Maghreb-France, présentée aux journées d'études organisées par le cmcu Manouba - Paris VII, 2001, <http://www.hermes.jussieu.fr/rephisto.php?id=1>

GRUMBACH A., « *La dialectique des contraintes ou comment se fait la ville* », Publication « *Le Débat* », No.80, Gallimard, mai-août 1994, 174-145.

GUY Lambert, « *Paris détruit, Paris vivant ? Destructions et sauvegarde, les cycles de la ville* », Métropolitiques, 27 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Paris-detruit-Parisvivant.html>.

KEBIR Bahia et ZEGHICHE Anissa, « *Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba* », *Cybergeo : European Journal of Geography*, 2014 [En ligne]: <https://cybergeo.revues.org/26597>

KHELLAF Imène, *An urban sclerosis: Between the hegemony of the past and the legitimacy of the innovation*, *Journal of Civil Engineering and Urbanism (JCEU)* - Manuscript ID JCEU-1144.

LINOSSIER, R. « *Entre conflits et synergies. Renouvellement urbain et patrimonialisation* », 2004, *DISP*, 159, 4-11.

LINOSSIER Rachel, RUSSEIL Sarah, VERHAGE Roelof, ZEPF Marcus, « *effacer, conserver, transformer, valoriser le renouvellement urbain face à la patrimonialisation* » [En ligne] roelof.verhage@univ-lyon2.fr

LOUHI-DJEGHRI N., ZEGHICHE A., « *La prospective, un outil essentiel pour agir sur le territoire. Essai d'application au centre-ville de l'agglomération d'Annaba* », *Revue Sciences Sociales et Humaines « El-Tawassol »*, No.30, 79-102, Université Badji Mokhtar-Annaba, Algérie, 2012.

MASBOUNGI, Ariella. Du bon usage de la chronotopie. In : Paquot, Thierry (dir.), *Le quotidien urbain : essais sur les temps des villes*. Paris : Éd. la Découverte/Institut des villes, 2001, pp. 167 – 179.

PAQUOT Thierry, *Le renouvellement urbain*, In : *Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme*, Sep - Octobre 1999, n° 308, pp 56 – 59.

Patrimoines partagés, Programme Euromed Heritage II de l'Union Européenne, ARVHA, CD-ROM, février 2005

PIRON Olivier, « *Renouvellement urbain : Analyse systémique* », 2003, 117 p. [En ligne] : <http://www.ambrafrance-ma.org/cjb>

ROUSSEL François Xavier, *Des ambitions pour la ville*, In : *Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme*, 1999, n° 308, pp 62 – 66.

ROUXEL Françoise, *L'héritage urbain et la ville de demain. Pour une approche de développement durable*, Juin 1999 réédition Octobre 2005, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement. En ligne : www2.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr.

ROUSSEL F.X., 2003, « *Penser la ville, ville renouvelée, renouvellement urbain, une page de la mutation des villes en train de s'écrire* », in El Haggag N., Paris D., Shahrour I. (dir.), *La ville en débat*, Paris, l'Harmattan, 167-181.

«SRU Solidarité et renouvellement urbain», [en ligne] : <http://www.logement.equipement.gouv.fr>

OULEBSIR Nabila, *Paysage urbain et architectures, 1800-2000*, Paris/Besançon, L'Imprimeur2003, Alger.

OULEBSIR Nabila et VOLAIT Mercedes, 2009, *L'orientalisme architectural, entre imaginaires et savoirs*, Paris, Picard CNRS

PICARD MALVERTI Aleth, 1989, « *Lotissements et colonisation et colonisation en Algérie* », *Villes en Parallèle* n° 14, juin.

VESCHAMBRE Vincent, « *Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace* » *L'appropriation de l'espace*, 2005, n°195, pp79-92. En ligne : <http://norois.revues.org/548>.

VESCHAMBRE Vincent (2007), « *Le processus de patrimonialisation : revalorisation, appropriation et marquage de l'espace* », *Cafe-geo.net*, n° 1180, p.1-4.

VESCHAMBRE Vincent., GARAT I., GRAVARI-Barbas M. (2008), « *Préservation du patrimoine et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers* », revue électronique Développement durable, dossier 4, *La ville et le développement durable*, mis en ligne en mars 2008, <http://developpementdurable.revues.org/document4913.html>.

VESCHAMBRE Vincent. (2002), « *Une mémoire urbaine socialement sélective : réflexions à partir de l'exemple d'Angers* », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 92, p. 36-44.

VESCHAMBRE Vincent, *Traces et mémoires urbaines. Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Presses universitaires de Rennes, 2008, p.91.

VITTU E., 2012, « *La »réhabilitation en douceur : à Berlin : une place pour tous ?* », *Métropolitiques*, 19 septembre 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-rehabilitation-en-douceur-a.html>, page consultée le 28 juin 2014.

MEMOIRES ET TRAVAUX DIVERS

BENYOUCEF Brahim, *Globalisation et dynamiques urbaines*, séminaire international, Avril 2001.

Collectif, « *un bâtiment combien de vies ? La transformation comme acte de création* », catalogue de l'exposition, dirigé par Francis RAMBERT.

HARBURGER Sylvie, *Le renouvellement urbain : approche interdisciplinaire*, séminaire GRIDAUHGRALE, 26 mars 2002.

INGALLINA P., 1993, *Les politiques de réhabilitation et de reconquête des milieux intra-urbains. Le « recuperato » en Italie, la réhabilitation en France*, thèse de doctorat, Paris I.

KHELLAF Imène, *Démolition/préservation : le dilemme au cœur du renouvellement des tissus urbains anciens : cas du centre-ville colonial de Sétif*, séminaire international «Gestion des villes et patrimoine », M'sila, 04-05/10/2016.

RAHAL K., 2012, *Reconstruire la ville sur la ville. Stratégies des acteurs privés dans les tissus coloniaux. Cas d'étude : Ville d'Annaba*, Mémoire de Magister, Département d'Architecture, Université Badji Mokhtar – Annaba, Algérie.

RAHAL K., BOUKHEMIS K., 2013, « Le renouvellement du tissu urbain colonial. Décryptage des systèmes d'acteurs privés et leurs stratégies déployées. Cas de la ville d'Annaba (Algérie) », Colloque *Villes, pouvoirs et modes de gouvernement urbain en Tunisie et au Maghreb*, 17-18 avril 2013, Unité de Recherche ECONURBA, Faculté des Sciences Humaines et Sociales, Université de Tunis, Tunisie.

REDJEM Sandra, *La mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial. Cas du quartier Sidi Mabrouk*, Mémoire de magister non éditée, Département d'architecture, Constantine, 2011, Algérie.

LISTE DES FIGURES.

Figure 1 Temporalités de la ville (source auteur).....	14
Figure 2 Représentation de mouvement cyclique de l'évolution de la ville (source : auteur)	15
Figure 3 L'œuvre inachevée représentée plastiquement par le chantier sans fin de la Sagrada Familia de Barcelone.....	18
Figure 4 : Exemple de Calcul du reste de durée de vie des éléments de constructions.....	22
Figure 5 : « reconstruire la ville sur la ville » c'est recycler les espaces bâti sur une longue durée de vie.	25
Figure 6 : Les aspects d'intervention du renouvellement urbain dans une perspective durable (Source : Auteur)	26
Figure 7 Centre national d'art et de culture Georges-Pompidou, Paris, France.....	43
Figure 8 Le palais du Louvre forteresse médiévale du XIIe siècle	59
Figure 9 Le Musée Kolumba de Peter Zumthor à Cologne.....	60
Figure 12 Gare et musée d'Orsay (1985)	64
Figure 12 Tate modern de Londres (ancienne centrale électrique, 2000)	64
Figure 12 Piscine-musée de Roubaix (2001).....	64
Figure 13 le restaurant « pop-up » greffé le toit du palazzo beltrami, conçu par Park Associati à piazza della scala en Italie	66
Figure 14 : Fantôme – Restaurant d'Opéra Garnier par Odile Decq & Benoît Cornette, Paris	66
Figure 15 Anish Kapoor, C-Curve, Château de Versailles source (en ligne) :.....	67
Figure 16 Anish Kappor, Sky Mirror, château de Versailles, source (en ligne) :	67
Figure 17 Exemple de plaques et d'allégorie.....	69
Figure 18 Tracé du mur de Berlin à proximité de PotsdamerPlatz, en 2015.....	69
Figure 19 Superposition de réalités: une incursion dans l'espace et dans le temps pilotée par le Musée de Londres, source (en ligne) : http://www.designagenda.me/methods/the-future-of-education-in-an-augmented-reality-streetmuseum/)	70
Figure 20: La réception du vieux bâti colonial auprès de la population enquêtée (Source : Auteur)....	84
Figure 21 : Le processus de gestion d'une opération d'intervention sur les tissus anciens. (Source : auteur).....	91

Figure 22 Situation de la ville de Sétif /Limite de la Wilaya de Sétif.....	93
Figure 23 : Premier plan d'établissement-époque coloniale : Sétif ,1842.dessin X. Malverti	95
Figure 24 Evolution de la ville de 1838 à 1844.....	97
Figure 25 Evolution de la ville Période 1847-1859.....	98
Figure 26 Evolution de la ville Période 1860-1962.....	99
Figure 27 Evolution de la ville Période 1860-1962.....	100
Figure 28 L'armature urbaine du centre-ville colonial de Sétif	102
Figure 29 : La trame viaire du centre-ville colonial de Sétif (source : auteur).....	102
Figure 31 le jardin Baral.....	104
Figure 31 Le jardin d'Orléans:	104
Figure 32 Le rapport bâti/ non bâti dans le centre-ville de colonial de Sétif (source auteur).....	104
Figure 34 Hara Belkhir (Rue Abbane Ramadan) Source : auteur	106
Figure 34 Immeuble de rapport (rue Sahna).....	106
Figure 35 Le régime foncier dans le centre-ville colonial de Sétif (intra-muros) (Source : auteur) ...	108
Figure 37 Ancienne maison reconvertie en salon de thé (boulevard Amirouche). (Source : Auteur)112	
Figure 37: maisons reconvertie en bureaux (boulevard 8 mai 45) (Source : Auteur)	112
Figure 39 Cohabitation entre l'habitat collectif et activité économique (Avenue Elfida).....	113
Figure 39 Cohabitation entre l'habitat individuelle et commerce (Boulevard Boutalab).....	113
Figure 41 : une ancienne bâtisse reconvertie en superette après démolition (Source : Auteur).....	114
Figure 41 une ancienne bâtisse reconvertie en hôtel après démolition (Source : Auteur).....	114
Figure 42 Ex-église sainte Monique reconverti en mosquée.....	115
Figure 43 L'ancien palais de justice reconverti en musée.....	115
Figure 44 L'ancienne synagogue reconvertie en siège d'APC, aujourd'hui à l'abandon (Source : Auteur)	116
Figure 45 L'ancien siège de la banque centrale, aujourd'hui à l'abandon (Boulevard 8 mai 45) (Source : Auteur).....	116
Figure 49 Immeuble vacant mis en vente.....	118

Figure 49 Immeuble vacant une entrée d'immeuble complètement murée à l'aide de parpaings.....	118
Figure 49 Immeuble vacant mis en vente.....	118
Figure 49 Immeuble vacant mis en vente.....	118
Figure 50 Les deux axes le CARDO et DECUMANUS toujours visible aujourd'hui.....	119
Figure 51 Remembrement de deux parcelles (Rue 8 mai 45) (Source : Auteur)	119
Figure 56 Immeuble en mauvais état abandonné par les propriétaires et le RDC toujours occupé par le commerce	121
Figure 56 Logement en moyen état mis en vente et les propriétés sont occupées (Rue.....)	121
Figure 56 Immeuble en mauvais état et les propriétés sont complètement abandonnées	121
Figure 56 L'état de l'édifice (en moyen état) avant démolition et les propriétés sont complètement abandonnées	121
Figure 56 Etat des logements au centre-ville ancien (Source : Auteur)	121
Figure 57 : Terrain mis à nue et murés par les propriétaires (boulevard Amirouche).....	128
Figure 58 : Louer la façade latérale de l'immeuble pour afficher les panneaux publicitaires (exp : Le parc mall de Sétif, hôtel El Mokhtar (boulevard 8 mai 45) (Source : Auteur).....	133
Figure 59 Des Façades avec un style Internationale : mall de Sétif- Source(en ligne): http://www.setif.info/	134
Figure 60 Rupture d'échelle entre l'immeuble collectif en R+5 et son voisinage de construction de R+1(Avenue 8 mai 45) (Source : Auteur).....	135
Figure 61 Hôtel en R+6 (état après la reconstruction) à coté de maison en RDC+1 avec tuile (Avenue 8 mai 42) (Source : Auteur).....	135
Figure 62 L'introduction de nouveaux matériaux (Façade alucobonde, façade en verre), Boulevard 8 mai 45 (Source : Auteur)	135
Figure 63 Reconstruction de l'hôtel El Kenz en R+ 8après démolition d'une ancienne hara de R+1	136
Figure 64 Hôtel édifié sur deux parcelles après leurs démolition (Boulevard 8 mai 45) (Source : Auteur)	137
Figure 65 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant	139
Figure 66 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant	140
Figure 67 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant	141
Figure 68 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant	142

Figure 69 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant	143
Figure 70 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant	143
Figure 71	143
Figure 72 l'impact des réédifications contemporaines sur l'existant	144
Figure 73 Une approche holistique et intégrée de projet de renouvellement urbain (source : auteur)	157
Figure 74 : les dynamiques d'un projet urbain durable (source : auteur).....	158
Figure 75 Les avis de démolition qui s'opèrent dans le centre-ville d'après la population enquêtée (source auteur).....	161
Figure 76 Image perçue du centre-ville ancien d'après la population enquêtée (source : auteur)	161
Figure 77 Perception subjective de la fonction dominante du centre-ville ancien auprès de la population enquêtée (source: auteur).....	161
Figure 78 Les avis de préserver le vieux bâti colonial (source auteur)	161
Figure 79 Perception subjective sur les nouveaux projets édifier au centre-ville ancien auprès de a population enquêtée (source auteur).....	161
Figure 80 la référence stylistique souhaitée pour Les nouvelles constructions auprès de la population enquêtée (source auteur).....	162
Figure 81 Perception subjective des changements voulus dans le centre-ville ancien d'après de la population enquêtée (source auteur).....	162
Figure 83 Les dysfonctionnements du centre-ville ancien d'après la population enquêtée (source : auteur).....	162
Figure 82 Image souhaitée du centre-ville ancien auprès de la population enquêtée (source: auteur)	162
Figure 84 Représentation schématique d'une stratégie de reconstruction de la ville sur la ville (source :auteur).....	178

LISTE DES TABLEAUX :

Tableau 1 : réalisation Thomas. N d'après : BONNETI Michel, TUAL Mélanie, LLORENTE Marie, BAILLY Emeline, « les enjeux du renouvellement urbain durable », rapport intermédiaire, CSTB, laboratoire de sociologie urbaine générative, Juin 2011, p-6-7.....	27
Tableau 2 Selon le rapport de la « Commission des biens culturels du Québec », établi en 2004.....	85
Tableau 3.Illustration de la population enquêtée (Source : Auteur).....	1600
Tableau 4: Tableau AFOM, classement des facteurs endogènes et exogènes (Source : auteur).....	165

LISTE DES ACRONYMES :

i CTC : Centre de contrôle technique de la construction

ii PPSMVSS : Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur des

Secteurs Sauvegardés ;

iii PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme ;

iv POS : Plan d'Occupation de Sol ;

v APC : Assemblée Populaire Communale ;

vi OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière ;

vii COS : Coefficient d'Occupation du sol ;

viii CES : Coefficient d'Emprise au sol ;

ix UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture ;

ANNEXES.

- Questionnaire 1.

Imène KHELAF

Étudiante en post graduation (Université Constantine 3)
Mémoire de Magister : Entre hégémonie du passé et légitimité du nouveau
Sondage auprès des habitants et des usagers de centre-ville de Sétif-

Veillez entourer les réponses qui semblent les plus représentatives du centre-ville colonial de Sétif pour vous. Si vous n'avez pas d'avis, n'hésitez pas à rayer les réponses, ou même à rajouter des commentaires :

Comptant sur votre participation, je vous remercie par avance.

1/Le vieux bâti colonial c'est quoi pour vous ?

2/Quels sont les aspects de dysfonctionnement du centre-ville ancien ?

3/Quels sont les fonctions dominantes dans centre-ville aujourd'hui ?

Vous êtes pour ou contre les démolitions qui s'opèrent sur le vieux bâti colonial au centre-ville ?

4/ Pourquoi préserver le vieux bâti colonial ?

5/ Que pensez-vous des nouveaux projets édifier dans le centre-ville?

6/ les nouvelles constructions doivent êtres :

7/Quels changements voulez-vous dans le centre-ville aujourd'hui?

8/ Quelle image avez-vous du centre-ville aujourd'hui ?

9/ Quelle image souhaité vous pour le centre-ville ?

- **Questionnaire 2.**

Nature de l'activité :

Promoteur

Public

Privé

- *(En cas d'achat), le bien était-il déjà bâti au moment de l'acquisition ?*

Oui Non

ETAT DU BIEN AVANT LA DEMOLITION

- *Quelle était l'affectation du bien immobilier avant la démolition ?*

Habitation

Habitation + activité(s) - *lesquelles* :

- *Dans quel état était ce bien immobilier avant la démolition?*

Bon état Moyen

Dégradé Ruine *si oui, Existait-il un arrêté d'insalubrité ?* Oui Non

- *Ce bien immobilier, était-il habité ?*

Oui Non

OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES (PERMIS DEDEMOLIR ET PERMIS DE CONSTRUIRE)

- *Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de démolir ?*

Oui Non

Si oui : - les quelles ?

- *Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de construire ?*

Oui Non

Si oui : - les quelles ?

- *En quelle année avez-vous obtenu le permis de construire ?*

- *Par rapport aux prescriptions urbanistiques, avez-vous été forcés de modifier votre projet initial ?*

Oui Non

Si oui : par rapport à :

La hauteur Le COS (coefficient d'occupation au sol)

Les axés La façade

Autres - lesquelles ?

- *Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition de la part des voisins?*

Oui Non

Si oui : - Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?

- Avez-vous fait l'objet de plaintes des voisins relatives à votre projet ?

Oui Non

Si oui : - Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?

- En cas de remarques ou plaintes, ont-elles entraîné des modifications dans le projet ?

Oui Non

Si oui : - Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?

RÉALISATION DES TRAVAUX

- Quelles sont les raisons qui vous ont poussé à démolir?

Bien en indivision ;

Raison économique;

Dégradation avancée

Etat en ruine ;

Autre lesquelles ?

Quelle est l'importance relative du coût de l'opération de démolition (en proportion du coût total des travaux) ?

Entre 10 - 20%

Entre 20% - 40%

Entre 40% - 60%

Plus que 60%

- Quelle est l'affectation de l'immeuble (après la reconstruction) ?

Habitation - Combien de pièces ?

Activité(s) - le(s)quelle(s) ?.....

Habitation + activité - Combien de pièces ?

Autres - lesquelles ?.....

- Pourquoi avez-vous choisi la démolition-reconstruction au lieu d'une réhabilitation ou une rénovation ?

Les bâtiments présentait des inadaptations fonctionnelles ;

Manque de confort et de salubrité :

La réhabilitation peut s'avérer trop onéreuse ;

Manque de main d'œuvre spécialisée.

Autre raison - lesquelles ?.....

- (En cas de non démolition), pourquoi n'avez-vous pas entrepris de démolition ?

Articles de presse.

Depuis quelques années, la *presse écrite et électronique s'intéressent* de plus en plus à ce phénomène de dégradation et de démolitions opérées en plein centre-ville de Sétif, citant quelque grands titres :

- **Les harat de Sétif, un patrimoine en péril.**

dimanche 1er octobre 2006, écrit par : Kamel Benaïche, El Watan (en ligne : <http://www.djazairress.com/fr/setiffr/1446>)



Type d'habitation propre aux villes coloniales, ces harat ont, à l'origine, été érigées par les colons français pour servir d'habitation aux Arabes, juifs et autres étrangers. Les colons, pour leur part, préféraient les immeubles de rapport tels l'immeuble Brincat, situé à l'angle des rues Meslem et 8 Mai 1945. Construction à étages munie d'une toiture la plupart du temps, la hara se distingue de par sa cour centrale, véritable extension des pièces, et autour de laquelle s'articulent les différentes activités des locataires telles la cuisine et la lessive. Mais la véritable particularité de la hara demeure celle d'offrir à ses locataires un cadre de vie communautaire. Outre la cour (haouch) et les commodités qu'ils entretenaient à tour de rôle, les habitants partageaient également l'entrée de la harat, la plupart du temps une ruelle ou bien une « skifa », sorte de long couloir couvert qui donnait accès à la cour. A l'époque, la ségrégation coloniale ne permettait guère aux Arabes de se loger ailleurs que dans ces harat et ce n'est qu'après l'indépendance que les gens ont pu accéder aux immeubles et biens laissés vacants par les colons français. Les harat, jadis particulièrement prisées, sont alors tombées en disgrâce, les Sétifiens préférant à leurs commodités certes rudimentaires, le confort moderne des cités telles que la cité Belle Vue ou encore la cité des Cheminots. Les liens communautaires si chers aux harat allaient peu à peu être oubliés, laissant place à l'anonymat des grandes cités. A présent, bon nombre de ces lieux particulièrement pittoresques sont en état de délabrement avancé. Malmenées par les outrages du temps et devenues dangereuses de par leur précarité, certaines harat ont été démolies puis reconstruites en hôtels ou en centres commerciaux. D'autres continuent néanmoins à servir d'habitation à des locataires, peu regardant à la salubrité, mais abritent surtout des activités commerciales telles que les KMS, cabinets d'avocat, des locaux... De nos jours, la hara ne séduit plus comme habitation du fait de sa configuration privilégiant la vie en communauté. La précarité de ces constructions, dont certaines datent de plus d'un siècle, n'est pas étrangère au désenchantement des Sétifiens vis-à-vis des harat.



Certaines harat de Sétif datent de la fin du XIXe siècle telles celle de Guedj, bâtie en 1839, ou encore celle de Messai érigée en 1840.

Il n'en demeure pas moins certain que les harat de Sétif feront à jamais partie du vécu collectif des Sétifiens qui usent volontiers du terme « ouled el hara » pourtant l'apanage de ceux qui peuvent s'enorgueillir d'avoir un jour résidé dans ces endroits qui abritent une partie de l'histoire de la cité. Par ailleurs, ce patrimoine est non seulement délaissé mais fait l'objet d'une « éradication ». Même les textes relatifs à la rénovation sont ignorés. Le décret n°83 /684 du 26 novembre 1983 stipulant « la rénovation urbaine est une opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant, pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeubles de même nature » demeure plus de deux décennies après noir sur blanc. Démolies dans le cadre de la lutte contre l'habitat précaire, les harat Bensekai et El Far font désormais partie du passé. Pour la continuité historique du tissu urbain, en déperdition, les gestionnaires de la cité sont interpellés pour la reconquête des vieux quartiers, non pas par une œuvre d'éradication, mais par la réhabilitation et la rénovation des sites témoins...

- Le centre-ville historique de Sétif tombe en ruine

lundi 6 avril 2015, écrit par : Boutebna N. (en ligne : <http://www.setif.info/article9307.html>)



De nombreuses villes à travers le monde comptent des quartiers historiques qui datent d'un ou de plusieurs siècles. On peut citer l'exemple de la Casbah d'Alger, du quartier Gotique de Barcelone ou encore du quartier Latin de Paris qui sont bien préservés et constituent de véritables pôles touristiques.

Pour la protection ces sites, la réglementation contraint les propriétaires de ces immeubles de les restaurer et de les rénover. En cas d'effondrement, les reconstructions à l'identique sont les seules tolérées.

La ville de Sétif possède également son quartier historique qui date de l'ère coloniale. Il est appelé communément le « centre-ville » ou « bled », là où trône la célèbre fontaine de Ain Fouara. A la différence des autres, ses anciens immeubles sont en partie démolis. D'autres sont menacés de disparition. Des nouvelles constructions à plusieurs étages y sont érigées sans considération aucune de la protection du patrimoine.

Y a-t-il au moins un élu qui pourra sauver ce qui reste de ce quartier ?

- Patrimoine architectural de Sétif.

Les anciens quartiers en danger.

Kamel Beniaiche Publié dans El Watan le 28 - 01 - 2016 (en ligne : http://www.elwatan.com/00-00-0000-313057_127.php)



L'absence d'un plan d'urbanisme et de restauration a accentué la dégradation de ces sites qui représentent un pan de l'histoire de cette séculaire cité.

Mis aux oubliettes, les anciens quartiers de la ville de Sétif, où aucune opération de sauvegarde d'un patrimoine aussi précieux ne pointe à l'horizon, font pitié. Faute d'une régénération, ces lieux, où la décrépitude prend le dessus sur la quiétude et la belle vie du bon vieux temps, deviennent les principaux points noirs de l'agglomération, où le vocable «ville» sonne désormais dans le vide. Inscrites dans le cadre de la Résorption de l'habitat précaire, la démolition de certaines harat (immeubles) a donné le coup de grâce à un patrimoine architectural d'une incommensurable valeur. Cette catastrophe n'a fait l'objet d'aucune objection.

Comme ce fut le cas lors de la destruction de l'ancienne caserne Napoléon (actuel parc d'attractions) où ont été massacrés des milliers de Sétifiens en 1945 et durant la guerre de Libération nationale. En abordant ce point précis, une petite question d'histoire et de géographie nous taraude l'esprit : où se trouve Draâ Benkharbèche (camp d'internement en 1945) ? La question est posée. La dégradation du cadre de vie du village nègre, combata (les combattants), Bounechada, Birgaille (Pierre Gaillet), Langar, Tlydjene (ex-Bon Marché et cité Levy), ledjnan, Z'kak Etamara, l'ancien Bel air et les bâtiments de l'assurance pour ne citer que ces lieux, est endémique.

L'absence d'un plan d'urbanisme et de restauration de ces quartiers qui représentent un pan de l'histoire de cette cité séculaire, en est la cause. Les écrits de presse, ainsi que les innombrables coups de gueule de bon nombre d'universitaires n'ont pas offusqué outre mesure les responsables. Lesquels n'ont toujours pas levé le petit doigt pour restaurer la mythique école Frères Berchi, transformée par les agents de nettoyage de la commune en... magasin de brouettes. Le même sort est réservé à l'historique CEM Mohamed Khemisti, où de nombreux Sétifiens ont été parqués par l'armée coloniale.

Les correspondances et doléances des amis du collège butent sur un assourdissant silence radio. La descente aux enfers des lieux précités s'accompagne du départ massif des familles, laissant derrière elles des souvenirs et d'inoubliables tranches de vie. Il convient de préciser que la restauration de l'ancien bâti de Sétif n'a jamais été la préoccupation des locataires de l'Hôtel de Ville d'hier et d'aujourd'hui.

Lesquels n'ont pas jugé utile de mettre à profit le jumelage avec Rennes et le partenariat avec Lyon pour l'inscription de ce volet dans leur feuille de route. Les responsables locaux, en premier lieu les élus, sont interpellés pour non seulement sauver ce qui reste à sauver mais inscrire des opérations de rénovation des anciens quartiers et classer, le centre-ville de Sétif comme patrimoine historique. Puisqu'il transmet et entretient une partie de la mémoire de la cité.

- Centre-ville de Sétif : Un lieu emblématique qui tombe en ruine.

Ecrit par : Kamel Beniaiche Publié dans El Watan le 09 - 02 - 2015 (en ligne : <http://www.djazairess.com/fr/elwatan/487058>)



Construits a partir de 1845, bon nombre d'immeubles du cœur de Sétif, se trouvent dans une situation critique. L'effondrement, il y a quelques jours, d'une vieille bâtisse de l'avenue Mustapha Benboulaïd (une artère située à quelques mètres d'Ain Fouara), donne un petit aperçu sur l'état dans lequel se trouve un patrimoine qui s'effrite.

N'ayant jamais été inscrite dans les feuilles de route des gestionnaires de la cité, la restauration de ce bien collectif, l'autre témoin d'un pan de l'histoire contemporaine de la cité, complique les choses. En dépit des avertissements et cris d'alarme des urbanistes, architectes, des sociologues et de nombreux amis du patrimoine, rien n'a été fait. Les responsables concernés qui n'ont toujours pas, jugé utile et important, d'ouvrir ce dossier, affichent un silence radio.

En perdurant ce «mutisme», il y a risque de faire non seulement mal à la cité mais de générer des malaises pour ne pas dire des troubles car il y va de la vie de personnes menacées plus que jamais par une «secousse». Pour l'esthétique de l'agglomération qui n'est plus belle et propre comme elle le fut jadis, bon nombre d'endroits sont «balafrés» par les vestiges d'anciennes bâtisses à l'abandon. Les autorités locales sont interpellées, une nouvelle fois.

Estimant que la situation est critique, de nombreux initiés appellent les autorités à réagir tant qu'il est temps. Fermée depuis plus de quatre ans, le cas de l'école des frères Berchi est édifiant.

La structure qui devait être cédée au secteur de la culture, une fois restaurée tombe dans la décrépitude.

Annoncée par l'ex-P /APC, la rénovation de cette école (un joyau architectural) est tombée dans les oubliettes. L'établissement n'a pas été non plus cédé. L'ancienne école maternelle annexée au CEM, Zerroukhi, se trouve dans la même situation.

La démolition dernièrement de vieilles harat a donné un autre coup de massue au patrimoine de la ville. «On n'a pas le droit de raser d'un trait, cette incommensurable richesse. Nul n'est contre la modernité, mais on ne doit pas non plus, mettre à sac, le vieux bâti jouissant d'un grand intérêt sous des cieux où l'on consacre de gros budgets pour la restauration des anciens édifices», diront non sans colère des urbanistes qui n'ont pas été écoutés.

«le moment est venu pour prendre sérieusement en charge ce volet car il est une partie intégrante de l'histoire de la ville et de ses habitants qui ne veulent pas perdre leurs repères», martèlent nos interlocuteurs qui n'oublient pas de mettre le doigt sur la déplorable situation du village nigro (village nègre), un des plus anciens quartiers de l'antique sitifis qui n'est ni protégé ni préservé, un précieux bien «Que reste-t-il de l'ancienne caserne où des milliers de sétifiens ont été tués et torturés en mai 1945 et durant la guerre de libération nationale», s'interrogent ahuris des anciens.

Kamel Beniaiche

ABSTRACT.

People are becoming more and more aware of their ecological footprint on earth as they explore new ways of living whilst respecting their ecosystem which they are part of. We have seen that in a scattered-built which proves to be more energy-intensive than compact-built ones.

However this concept of rebuilding and layering the city on top of the city, which represents the two urban models that have made the history of the twentieth century, has yet to be seen:

The city that is detached from its site and history of the modern world and the immobilized city that takes a shape of a museum. This action that we imagine hanging between the choice of preserving traces of the past in its entirety and the heresy of getting rid of them.

We have considered to focusing on the old colonial buildings in Algeria, in Sétif more specifically. Today this city is aging very badly, with its negative dynamic and its deterioration. Its infrastructure is undergoing a total makeover at the cost of a complete demolition. Upon examination of these operations of demolition and reconstruction, we try to reveal the logical actors behind these mutations.

To sum up, the main purpose is to demonstrate that the renewal of an urban project by its own approach of a proper urban design in the city centre of Sétif is a shift towards a sustainable urban development.

Key words: Urban Renewal – Urban Design- Demolition – Preservation- Old Building.

ملخص

في زماننا هذا إزداد المجتمع وعيا في التي يتعايش بها مع النضام الإكلوجي باكتشاف طرق جديدة للعيش في توازن مع البيئة التي ينتمي إليها. فقد أثبتت الدراسات في مجال التمدين أن النسيج الحضري المتناثر يتطلب استهلاك طاقات كبيرة مقارنة بالنسيج العمراني الكثيف.

لكن مفهوم تجديد النسيج العمراني القديم يواجه أنصمتين مختلفتين: بين نموذج معاصر منفصل عن الموروث المعماري القديم وبين نموذج محافظ على آثار الماضي في مجملها لدرجة عرقلة تطور المدينة.

نقترح القاء الضوء على الأنسجة الإستعمارية القديمة في مدينة سطيف، هذه المدينة تعيش تدهور و ديناميكية سلبية حيث تخضع بناياتها القديمة الى هدم كامل. وعند دراسة عمليات الهدم وإعادة الإعمار هذه، نحاول الكشف عن الأفراد المسؤولين عن هذه الظاهرة.

وباختصار، فإن الغرض الرئيسي هو إثبات أن تجديد مشروع حضري من خلال نهجه الخاص لمشروع حضري سليم في وسط مدينة سطيف هو التحول نحو التنمية الحضرية المستدامة.

الكلمات الرئيسية: - التجديد الحضري- المشروع الحضري -النسيج العمراني القديم - هدم - المحافظة.

RESUME.

La population commence à prendre conscience de son empreinte écologique sur Terre et qu'elle s'intéresse à d'autres manières de vivre en respectant l'écosystème dont elle fait partie, il a été montré qu'un bâti dispersé se révèle être plus énergivore qu'un bâti compact.

Toutefois refaire la ville sur la ville reste une confrontation inédite des deux modèles urbains qui ont fait l'histoire du xx^e siècle : celui de la ville hors sol et hors histoire des modernes et celui de la ville figée version muséale. Cette action que l'on imagine tendue entre le choix d'une conservation in extenso des traces du passé et l'hérésie de tout faire disparaître.

On se propose de poser la question du renouvellement du vieux bâti colonial, en Algérie, notamment à Sétif. Aujourd'hui, ce centre vieillit mal, connaît une dynamique négative et une certaine dégénération. Son cadre bâti subit un recyclage, au prix de démolitions totales. Nous proposons ainsi l'examen de ces opérations de démolition-reconstruction et nous essayons de décoder les logiques d'acteurs qui sont derrière ces mutations.

La finalité recherchée est de démontrer qu'un projet de renouvellement urbain par la démarche du projet urbain propre au centre-ville de Sétif constitue un levier pour un développement urbain durable.

Mots clés : Projet Urbain- renouvellement urbain- vieux bâti - démolition- préservation.

