

Patrimoine et Développement Durable dans les Villes Historiques du Maghreb Contemporain

Enjeux, diagnostics et recommandations

Bureau de l'UNESCO à Rabat

Bureau multipays pour : Algérie, Libye, Maroc, Mauritanie, et Tunisie

35, Avenue du 16 Novembre, Agdal – B.P. 1777 RP Rabat – Maroc

Téléphone: +212 37 67 03 72/74 – Télécopie: +212 37 67 03 75

Email: rabat@unesco.org

Table des matières

INTRODUCTION	1
<u>1. LES PROBLEMATIQUES ET LES ENJEUX</u>	5
<u>LA DIMENSION PATRIMONIALE DE LA VILLE HISTORIQUE ET LE CADRE INSTITUTIONNEL DE LA SAUVEGARDE</u>	7
INTRODUCTION	7
1. LE CONCEPT DE VILLE HISTORIQUE	10
2. LA DOCTRINE DE SAUVEGARDE	11
3. LA DIMENSION POLITIQUE DE LA SAUVEGARDE	12
4. LA QUESTION INSTITUTIONNELLE ET JURIDIQUE DE LA SAUVEGARDE	14
CONCLUSION : LA SAUVEGARDE EN GESTATION	20
<u>LE RÔLE DU GOUVERNEMENT LOCAL DANS LA DÉFINITION DES STRATÉGIES D'INTERVENTION</u>	23
1. DÉFINIR LE PATRIMOINE	23
2. DES PRIORITÉS MULTIPLES	24
3. LE PATRIMOINE ET LA VILLE	25
4. PATRIMOINE, COMPÉTITIVITÉ ET ÉQUITÉ	26
5. IMPLIQUER UNE PLURALITÉ D'ACTEURS	28
<u>CONCEPTS, CRITÈRES ET INSTRUMENTS DE LA SAUVEGARDE</u>	31
1. HÉRITAGE, PATRIMOINE, SAUVEGARDE	31
2. LES CONDITIONS ET LES DÉFIS DE LA SAUVEGARDE	34
3. LES ENJEUX ET LES APPROCHES DE LA SAUVEGARDE	38
4. LES INSTRUMENTS ET LES OUTILS DE LA SAUVEGARDE	41
BIBLIOGRAPHIE	44
<u>PRISE EN COMPTE DES DIMENSIONS SOCIALES</u>	46
INTRODUCTION	46
1. PRENDRE EN COMPTE LES DIMENSIONS SOCIALES DANS LES PROJETS URBAINS	49
2. PISTES MÉTHODOLOGIQUES POUR QUELQUES « CAS DE FIGURE »	59
<u>LES RESSOURCES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROGRAMMES ET DES PROJETS</u>	67

INTRODUCTION	67
1. LA RÉHABILITATION DES MONUMENTS À USAGE DE VISITE ET TOURISTIQUE	69
2. LA RÉHABILITATION DU CADRE BÂTI	75
3. LA RÉHABILITATION DES ENSEMBLES URBAINS	78
4. L'INVESTISSEMENT DANS LA VILLE D'ART	82
BIBLIOGRAPHIE	84

OBJECTIFS, ENJEUX ET CONTRAINTES DES POLITIQUES DE RÉHABILITATION **86**

OBJECTIFS ET ENJEUX.	86
CONTRAINTES DES POLITIQUES DE RÉHABILITATION	87
LES CONTRAINTES ÉCONOMIQUES	87
LES CONTRAINTES JURIDIQUES.	89
LES CONTRAINTES SOCIALES.	90
LES CONTRAINTES INSTITUTIONNELLES.	93

2. LES EXPERIENCES AU MAGHREB **94**

GHADAMES **96**

LA REHABILITATION EN TANT QUE BASE POUR ASSURER UN DEVELOPPEMENT DURABLE	96
INTRODUCTION	96
LE CONTEXTE GÉOPHYSIQUE ET HISTORIQUE.	97
ARCHITECTURE ET MORPHOLOGIE URBAINE	98
EVOLUTION DU PROJET.	100
LES ACTIVITÉS DU PROJET	100
DÉFIS EXCEPTIONNELS.	102
COMMUNAUTÉ ET RELATIONS PUBLIQUES	103

TUNIS **105**

UNE STRATEGIE DE SAUVEGARDE DURABLE POUR LA MEDINA	105
LES DÉFIS DE LA SAUVEGARDE	105
LES ACTIONS MENÉES	106
QUELLE STRATÉGIE POUR LA MÉDINA AUJOURD'HUI ?	111
EN CONCLUSION : MÉDINA ET PLANIFICATION	113

ALGER **115**

LA CASBAH D'ALGER : LA SAUVEGARDE ET LES ACTEURS	115
INTRODUCTION	115
QUELQUES REPÈRES D'HISTOIRE DE LA CASBAH	117
LES ACTEURS DE LA SAUVEGARDE	119
LE PLAN PERMANENT DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PPSMV)	123

CONCLUSION	125
LA PRISE EN CHARGE DU CENTRE HISTORIQUE D'EL DJAZAÏR, UN CHANTIER EN DEVENIR	127
LE CONTEXTE ALGÉRIEN, PAYS EN DÉVELOPPEMENT	127
LA CASBAH D'EL DJAZAÏR ENTRE MIMÉTISME ET DISPARITION	128
CONCLUSION	131
IMAGES	134
FES	138
LES ASPECTS SOCIAUX DU PROGRAMME DE RÉHABILITATION DE LA MÉDINA	138
LES INTERVENTIONS « FRONTALES »	139
LES INTERVENTIONS « LATÉRALES »	142
MARRAKECH	144
PAUVRETE VERSUS « ELITISATION » : PROCESSUS DE PATRIMONIALISATION, PAUVRETE ET GESTION DE LA MÉDINA	144
INTRODUCTION	144
LA MÉDINA DE MARRAKECH : DONNÉES GÉNÉRALES	144
DE LA CAPITALE D'EMPIRE À LA CAPITALE TOURISTIQUE	145
LA MÉDINA DE MARRAKECH, UN PATRIMOINE MONDIAL	150
PAUVRETÉ ET ENJEUX DE LA « SAUVEGARDE » DU PATRIMOINE	153
PRATIQUES DE « SAUVEGARDE »	155
CONCLUSION	156
MEKNES	158
UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE POUR LA GESTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE	158
LES CONDITIONS DE LA VILLE HISTORIQUE	158
RECENSEMENT DES ACTIONS INITIÉES DEPUIS L'INSCRIPTION	162
EVALUATION D'ENSEMBLE ET RECOMMANDATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LA MISE EN VALEUR DE L'IMAGE DE LA MÉDINA	165
ESSAOUIRA	169
L'EXPERIENCE DU PROGRAMME AGENDA 21	169
DONNÉES HISTORIQUES	169
RENOUVEAU GRÂCE À UNE MOBILISATION GÉNÉRALE	171
TETOUAN	176
MEMOIRE COLLECTIVE ET PERSPECTIVES DE LA MEDINA POUR UNE CONSERVATION DURABLE	176

LE CARACTÈRE SPÉCIFIQUE DE TETOUAN	176
LES PROJETS ET LES INTERVENTIONS	181
CONCLUSION	187

CHINGUETTI, OUADANE, TICHITT ET OUALATA **188**

UN PROGRAMME DE SAUVEGARDE ET DE DEVELOPPEMENT DES ANCIENS KSOURS MAURITANIENS	188
LES « KSOURS » CONCERNÉS	188
LE PROJET "SAUVEGARDE ET DÉVELOPPEMENT DES VILLES DU PATRIMOINE MONDIAL EN MAURITANIE"	192

3. REPERES **198**

LISBONNE **200**

LA REHABILITATION DES CENTRES ET QUARTIERS ANCIENS DE 1990 A 2000	200
CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE	200
ÉLÉMENTS FACTUELS DE L'AGGLOMÉRATION ET DES QUARTIERS ANCIENS	201
LE CAS DES CENTRES ET QUARTIERS ANCIENS DE LISBOA : UN PROJET INTÉGRÉ.	203
LES IMPACTS PATRIMONIAUX	207
LES IMPACTS SOCIAUX	208
ENTRAVES ET OPPORTUNITÉS POUR LA RÉHABILITATION URBAINE	209
CONCLUSION	209

TURIN **211**

LE PROJET "THE GATE" POUR LE QUARTIER DE PORTA PALAZZO ET L'AGENCE DE REGENERATION URBAINE	211
LE QUARTIER DE PORTA PALAZZO ET SON CONTEXTE URBAIN	211
LE PROJET « THE GATE »	214

LEAP **218**

DEVELOPPEMENT DES POTENTIALITES LOCALES POUR LA GESTION ET LA CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL EN ASIE ET DANS LE PACIFIQUE.	218
INTERFACE ENTRE CONSERVATION ET DÉVELOPPEMENT.	218
DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE INTÉGRÉ ET PATRIMOINE CULTUREL À TRAVERS L'EFFORT LOCAL : STRUCTURER UNE APPROCHE EFFICACE BASÉE SUR LA COMMUNAUTÉ.	219
UN PROGRAMME D' ACTIONS	221
LES OUTILS DE GESTION DES SITES.	227
CONCLUSION	231

4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DE LA RENCONTRE « FES 2003 »

232

CONCLUSIONS

234

RECOMMANDATIONS

235

CONSTATS ET RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

235

RECOMMANDATIONS POUR LES ACTIONS AU NIVEAU LOCAL

238

5. BIBLIOGRAPHIE

242

VILLES HISTORIQUES ET PATRIMOINE AU MAGHREB

244

LIBYE

246

TUNISIE

246

ALGERIE

247

MAROC

249

Les idées et les opinions exprimées dans cette publication sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement les vues de l'UNESCO. Les appellations employées dans cette publication et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part de l'UNESCO aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites.

INTRODUCTION

Daniele Pini

Patrimoine et développement durable : les enjeux et les défis pour les villes historiques du Maghreb

Au-delà des représentations idéologiques et des discours urbanistiques, il est évident que la ville historique au Maghreb représente une réalité extrêmement variée sinon composite. Les « ksour » de l'Atlas ou du désert, les anciennes « médinas » des villes grandes et petites des plaines agricoles ou de la bande côtière, et encore, pourquoi pas ? , les « quartiers européens » ou les « nouvelles médinas » de la « ville coloniale », sont le témoignage d'une civilisation urbaine aux stratifications culturelles multiples. Ils représentent, dans la ville contemporaine, une entité sociale, économique et fonctionnelle, dont le poids dans les processus de développement urbain n'est certainement pas le même à Alger ou à Marrakech, à Tunis ou à Fès.

Au-delà de toute différence, ce qui permet de poser la question du rôle de la ville historique dans le développement durable au Maghreb, est bien sa « *dimension patrimoniale* », à savoir la valeur identitaire et culturelle qui commence à être reconnue comme un aspect essentiel du développement. Ce n'est pas un hasard d'ailleurs si la « conservation » de ce patrimoine fait l'objet, de plus en plus, d'un intérêt de la part des gouvernements et des administrations nationales ou régionales ainsi que des institutions financières et des agences de la coopération internationale. Cela se traduit, non sans difficultés et contradictions, en programmes et projets d'interventions de plus en plus nombreux, qui s'attachent à la sauvegarde et à la valorisation de ce « patrimoine historique ». S'il est difficile de décerner dans ces initiatives qui se multiplient dans tous les pays du Maghreb, les lignes d'une politique cohérente, il est sans doute vrai qu'on est désormais passé de l'énonciation à l'ébauche d'une action qui n'est plus occasionnelle, mais qui s'inscrit dans une tentative de maîtriser les transformations urbaines même à travers la sauvegarde du patrimoine culturel.

Les villes historiques du Maghreb, dans leur multiplicité de situations et de problématiques, illustrent les divers aspects et enjeux d'un processus de transformation économique et socioculturelle qui se traduit de plus en plus en une urbanisation fragmentée, apparemment incohérente, qui s'articule désormais autour d'une multiplicité de « centres ». Dans ce contexte, la ville historique a perdu sa « centralité », a vu modifier son rôle et figure parmi les lieux où les problèmes et les défis les plus urgents se manifestent : les flux migratoires, la paupérisation, la densification de l'habitat, la dégradation de l'environnement, les conflits urbains, etc. Mais, dans un contexte de globalisation, elle peut représenter avec des valeurs identitaires un potentiel (ressources humaines, savoir-faire et cultures locales, structures bâties et espaces urbains), à mobiliser et valoriser, pour ouvrir de perspectives nouvelles d'un développement durable.

Les expériences consolidées au Maghreb sont aujourd'hui encore très peu nombreuses, tandis que les « pistes » ouvertes dans les domaines de la décision, de la réflexion et de l'action semblent se multiplier avec des approches et des objectifs parfois très divergents. Les défis et les enjeux proposés par ces villes sollicitent donc une réflexion sur l'interdépendance entre le

développement durable et les politiques culturelles, qui peut s'articuler autour de trois volets principaux :

- La valeur identitaire du patrimoine culturel comme facteur possible de cohésion sociale pour créer un consensus autour des objectifs d'un développement plus durable ;
- Le potentiel des activités liées à la sauvegarde et à la valorisation du patrimoine culturel comme vecteur du développement économique, capable de créer des sources nouvelles d'emploi et de revenu, à travers notamment la promotion du tourisme culturel, de la formation et de la recherche, de l'artisanat et du commerce, etc. ;
- Le défi de composer les exigences de la conservation du patrimoine culturel matériel et immatériel avec les exigences de la modernisation.

La variété des situations ne rend pas possible ni opportun d'élaborer, autour de ces questions, des « recettes » toujours valables, ni d'« importer » des expériences qui ont réussi dans d'autres contextes. Au contraire, à partir des chartes et des conventions internationales, et tout en prenant en compte les acquis techniques et méthodologiques des expériences réalisées, il apparaît beaucoup plus productif de fixer des « jalons », de définir un terrain en commun pour les décideurs, les chercheurs et les professionnels, au-delà des spécialisations disciplinaires conventionnelles, pour mettre en œuvre des politiques appropriées et de longue haleine et trouver les solutions les plus adaptées, au vu des ressources et des exigences locales.

La rencontre « Fès 2003 »

La rencontre internationale « Fès 2003 », organisée par l'UNESCO - Bureau Régional UNESCO de Rabat, le Ministère de la Culture du Royaume du Maroc et la Coopération italienne, a constitué une occasion importante pour développer une telle réflexion et pour essayer d'établir ce « terrain commun ». Elle a permis un très riche échange d'expériences et d'expertises au niveau international et maghrébin, avec un débat très articulé autour des différentes approches qui caractérisent les initiatives en cours dans plusieurs villes de la région maghrébine et notamment du Maroc.

Ce débat, dont le Rapport Final fait largement état, s'est développé à travers les sessions plénières consacrées aux thèmes généraux de la sauvegarde et du développement durable, les « ateliers pratiques » sur les expériences maghrébines et méditerranéennes et le « forum régional » sur les expériences marocaines. En particulier les « ateliers » et le « forum » ont constitué un véritable programme de formation et d'échanges qui a stimulé une réflexion sur la perception et le rôle du patrimoine au niveau local dans les politiques de développement et la planification urbaine qui pourra déboucher sur la création d'un réseau de spécialistes dans la région.

Le débat autour des expériences présentées par les participants s'est articulé autour de trois axes principaux fixés au préalable pour permettre une comparaison et ressortir des problématiques en commun, et qui représentent autant de dimensions conceptuelles et opérationnelles de la sauvegarde, à savoir :

- La « dimension institutionnelle et politique », qui représente la « *condition sine qua non* » de toute stratégie urbaine portant sur la sauvegarde de la ville historique et qui plaide pour un rôle protagoniste des collectivités et des associations locales ;
- La « dimension sociale », qui doit être prise en compte dans la formulation de toute politique de sauvegarde pour répondre aux exigences des populations locales mais aussi pour mobiliser le potentiel qu'elles expriment ;

- La « dimension économique », par laquelle s'expriment des critères essentiels des choix d'interventions permettant d'utiliser au mieux les ressources publiques et privées disponibles.

Une « dimension technique » a été évoquée à travers ces trois axes principaux, qui concerne les outils de la sauvegarde - notamment le « plan » et les structures de gestion - qui doivent s'inscrire dans un contexte institutionnel solide, et qui sont à calibrer sur les spécificités patrimoniales de la ville historique et sur la prise en compte des dimensions sociales et économiques de la sauvegarde.

La publication des travaux

Dans ce volume sont recueillies les contributions présentées dans les Ateliers Pratiques et les Forums de formation et échange de la Rencontre Internationale « Fès 2003 », qui offrent, dans leur ensemble, un aperçu de l'« état de l'art » en matière de sauvegarde urbaine au Maghreb et constituent, en même temps, un « guide » des différents enjeux et défis auxquels les villes historiques de la région sont confrontées. Ce « guide » se veut surtout être un outil de sensibilisation, réflexion et documentation qui s'adresse aux professionnels dans les domaines du patrimoine et du développement durable maghrébins : il se propose, d'une part, de susciter des interrogations sur les faillites et les réussites des politiques de sauvegarde et de mise en valeur menées ces dernières décennies et, d'autre part, d'explorer les questions « ouvertes » qui se posent pour la réhabilitation des centres anciens, dans le cadre de la planification et de la gestion urbaine.

L'ouvrage est structuré en trois parties. La première comprend les textes élaborés par les animateurs des « ateliers pratiques » et du « forum régional », pour orienter la présentation des cas. Ils concernent les différentes « dimensions » de la sauvegarde, tout en mettant en évidence les problématiques et les enjeux à caractère général. La deuxième comprend la présentation des cas d'étude de nombreuses villes historiques maghrébines et marocaines, couvrant un éventail de situations largement représentatives des défis affrontés et des approches suivis dans les expériences en cours. La troisième comprend des cas d'étude européen et asiatique qui ont contribué, par leur « distance » au contexte maghrébin, à mieux illustrer les différentes dimensions possibles de la sauvegarde et à susciter par-là un débat très fructueux.

L'ensemble de ces contributions, émanant de profils disciplinaires et professionnels très diversifiés, démontre non seulement la nécessité d'aborder la problématique de la sauvegarde avec une vision multidisciplinaire, mais aussi d'intégrer la recherche et la profession dans la démarche même de la décision et de l'intervention. Il s'agit à la fois de mettre en œuvre une opérationnalité complexe et articulée, qui serait aveugle sans des études de large envergure et, dans le même temps, de développer des modèles d'interprétation et de stratégies d'interventions adaptées qui, eux, seraient inefficaces sans l'appui des connaissances obtenues sur le terrain.

Daniele Pini., mars 2004

1. LES PROBLEMATIQUES ET LES ENJEUX

LA DIMENSION PATRIMONIALE DE LA VILLE HISTORIQUE ET LE CADRE INSTITUTIONNEL DE LA SAUVEGARDE

Jallal Abdelkafi*

Je ne préconise ni la nostalgie, ni le cynisme. Il ne s'agit pas de vouloir faire retour aux procédures silencieuses ou concertantes qui furent le privilège de belles totalités urbaines d'un passé révolu. Il ne s'agit pas d'avantage d'analyser l'urbanisation sauvage, sous la diversité des formes qu'elle emprunte, depuis la main mise de l'économie dominante sur les meilleurs terrains urbains ou les rivages encore déserts, jusqu'à la «bidonvillisation» telle que des théoriciens occidentaux ont pu l'ériger en modèle.

(John Turner, Report to the United Nations on housing in developing countries- New York 1967).

Les modestes chemins dont j'imagine qu'ils pourraient être frayés devraient faire place à deux exigences ; en apparence contradictoires : promouvoir une certaine planification de l'espace, dont on a vu qu'elle est aujourd'hui une condition de survie des sociétés ; rendre l'édification à nouveau porteuse d'imprévisibilité et de plaisirs. Hors des voies royales ou totalitaires qui passent par l'application des règles ou la reproduction de modèles ; hors des voies marginales de la nostalgie ou de la jungle du laisser-faire ces humbles chemins pourraient conduire vers d'autres méthodologies, ailleurs.

(Françoise Choay, La règle et le modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme)

Introduction

La question patrimoniale et la problématique du devenir des villes historiques dans le Maghreb post-colonial.

En guise d'introduction au débat sur les institutions et les lois nécessaires à la conservation du patrimoine et à la sauvegarde des villes historiques, peut-être convient-il, sans abuser de la patience du lecteur, de rappeler dans quelles conditions la question patrimoniale a été posée en Europe occidentale et comment elle s'est imposée par la suite sur la scène internationale. Le regard rétrospectif est, nous semble-il, particulièrement éclairant pour saisir, par comparaison, la problématique du devenir des villes historiques dans le Maghreb post-colonial.

* Urbaniste, Tunis

Tout a probablement été dit sur les effets de la révolution industrielle du XIX^{ème} siècle sur les sites et paysages, les villes et les territoires de l'Europe. Un siècle plus tard, au Maghreb, les pressions démographiques, les migrations massives, l'urbanisation accélérée et la crise urbaine ont produit des effets dévastateurs sur l'héritage culturel. Mais là s'arrête la comparaison car le Maghreb qui peine à recouvrer son indépendance et qui s'efforce au développement éprouve des difficultés à énoncer une doctrine de sauvegarde et à formuler les politiques en conséquence. La bataille patrimoniale est cependant engagée depuis une quarantaine d'années avec l'appui des organisations internationales qui invitent les autorités maghrébines à faire en sorte que les investissements consentis aient des effets durables ; mais peut-être cet idéal est-il au dessus des forces des sociétés maghrébines dans le contexte d'une compétition mondialisée qui accuse les écarts entre les uns et les autres¹...

Tout le monde s'accorde à reconnaître que les capacités techniques et scientifiques, si elles sont nécessaires, ne suffisent pas pour traiter la question patrimoniale. Les réussites conservatoires sont d'ailleurs là pour témoigner que l'on peut mener à bien des opérations ponctuelles sans pour autant sauvegarder la ville historique². Comme le soulignent avec insistance nombre d'architectes et d'urbanistes, parfois désabusés et souvent impuissants, il ne suffit pas, toutefois, de créer une direction des monuments historiques au Ministère de la Culture ou une association de sauvegarde à la Municipalité pour recueillir l'héritage et le mettre au service du développement social et économique. Encore faut-il que la société ait conscience de son histoire. Et c'est sans doute sur la question de la prise de conscience du rôle de l'histoire dans la vie contemporaine que se joue la différence entre les deux rives de la Méditerranée.

Pour mesurer cette différence, il convient de rappeler combien l'historicisme cultivé au XIX^{ème} siècle par les clubs politiques et les sociétés savantes a contribué à la fabrication du sentiment national des Etats-nations de l'Ancien Monde. Aujourd'hui, on évoque la société civile en espérant qu'elle assume au Maghreb la planification participative... Abdallah Laroui explicite ainsi ce mécanisme de la prise de conscience: « L'historicisme prend la forme d'une idéologie de l'action (...) D'où son lien permanent avec le réformisme, apparu pour la première fois en histoire comme école de pensée précisément pour répondre à ce besoin de réformes(...) Là où l'on constate un retard sectoriel, relatif à ce qui existe quelque part, naît une conscience historiciste dans la mesure où on décide de rechercher les causes du retard »³.

Cette conscience historiciste a été exprimée par Michelet, qui fait entrer l'histoire dans la littérature. Victor Hugo quant à lui, énonce le droit à la jouissance esthétique en affirmant que « la beauté des édifices appartient à tout le monde ». Pour mesurer l'universalité du combat en faveur du patrimoine, il suffit de noter que Mohammed El Faïz a placé son plaidoyer pour la sauvegarde de Marrakech⁴ sous l'égide de V. Hugo qui déclarait « la guerre aux démolisseurs ». Grâce à ces grandes figures littéraires, le patrimoine monumental en tant que témoignage historique et valeur esthétique faisait son entrée dans la société moderne. Intellectuellement et politiquement, tout invitait les pouvoirs publics à créer des institutions

¹ Rapport PNUD. Rapport arabe 2002, *Créer des opportunités pour les générations futures* ; Rapport arabe 2003, *Société du savoir dans le monde arabe*.

² A Fès, la réhabilitation du complexe Najjarine ou la restauration en cours de la médersa Abou Innania retiennent l'attention. A Tunis, la réhabilitation du quartier de la Hafsia a été primée à deux reprises par la Fondation Agha Khan. A Alger, la restauration de la maison du centenaire est le début d'une opération plus vaste.

³ Abdallah Laroui, *Islam et Histoire*, Chaire de l'IMA, Albin Michel, Paris 1999.

⁴ Mohammed El Faïz, *Marrakech, patrimoine en péril*, Actes Sud/Eddif 2002.

appropriées pour recueillir l'héritage et le conserver dans le cadre de la loi pour cause d'intérêt général et d'utilité publique.

Mais cette nouvelle façon de considérer l'héritage culturel ne s'est pas arrêtée au réflexe conservateur de l'Etat-nation construisant politiquement son identité historique. Elle a été en permanence sous-tendue par une réflexion théorique. En 1899, Camillo Sitte soulignait tout le parti que la société pouvait attendre des formes historiques de la ville⁵ et, en 1905, Aloïs Riegl analysant le « culte moderne des monuments »⁶, explicitait le sens des témoignages du passé de l'Europe. En 1980, Françoise Choay, élargissant le débat à la planète entière, mettait en garde contre « une production de laideur fabuleuse et unique dans l'histoire »⁷.

Autant dire que le débat patrimonial est à la fois permanent et ouvert dans la sphère intellectuelle. Quelle part le Maghreb y prend-il ? Quelles conséquences en tire-t-il ?

Du haut de la Chaire de l'Institut du Monde Arabe, Oleg Grabar fait le point sur la capacité intellectuelle du monde islamique à « entretenir un dialogue interne avec son art, que l'on peut suivre dans la tradition orale, les textes écrits, les monuments sauvegardés (...) Ce qui distingue le dialogue musulman de ses équivalents chinois, japonais, occidental, c'est qu'il semble s'être arrêté, à quelques exceptions remarquables près selon les régions, à la fin du XVII^{ème} siècle. Au XIX^{ème} siècle, en Egypte, sous Muhammed Ali et ses successeurs, d'éminentes personnalités comme Ali Pasha Mubârak se penchent sur le passé du Caire, mais en gardant à l'esprit le modèle du Paris de Hausmann. Et il en est de même en Inde, surtout à Lahore, et à Istanbul »⁸.

La référence à la révolution haussmannienne par les intellectuels réformistes de l'empire ottoman est toujours évoquée de nos jours pour justifier les percées dans le tissu urbain des médinas au nom du progrès et de la modernité. L'argumentaire d'O. Grabar souligne « la rupture intellectuelle et psychologique avec un monde visuel passé » et il invite à « élaborer une autre manière de penser l'art islamique qui ne soit pas prisonnière de la culture qui lui a donné naissance »⁹.

Au moment de l'avènement de leurs indépendances, les pays du Maghreb ont sans doute mesuré l'arrêt du dialogue entre l'art et la société. Le nationalisme a d'ailleurs dénoncé l'enfermement de l'histoire dans la culture et invité à la réforme. Cette prise de conscience politique a conduit les autorités à ratifier les chartes, recommandations et conventions de l'UNESCO et à devenir membres de l'ICOMOS. Nombreuses sont les médinas inscrites sur la liste du patrimoine mondial. Mais cela ne signifie pas pour autant que les Etats du Maghreb entrent effectivement dans la démarche institutionnelle et juridique de la conservation du patrimoine culturel et de la sauvegarde des villes historiques. Et à ce titre, on ne peut manquer de noter qu'aucun plan de sauvegarde et de mise en valeur de médina n'a été officiellement approuvé dans les formes juridiques adéquates.

De la procédure envisagée avec le PNUD, l'UNESCO ou la Banque Mondiale, ne restent que des interventions sectorielles spectaculaires et isolées de conservation de tel palais ou de telle médina ou encore de réhabilitation de tel ensemble de maisons. L'adhésion politique à la doctrine de sauvegarde a finalement des conséquences pratiques limitées dans la vie citadine,

⁵ Camillo Sitte, *L'art de bâtir les villes*, Traduction française 1902.

⁶ Aloïs Riegl, *Le culte moderne des monuments*, Traduction française 1985.

⁷ Françoise Choay, *La règle et le modèle sur une théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Ed. Seuil, Paris 1982.

⁸ Oleg Grabar, *Penser l'art islamique, une esthétique de l'ornement*, Chaire de l'IMA, Albin Michel, Paris 1996

⁹ Oleg Grabar, Op. cité

comme si sauvegarder signifiait davantage défendre son identité par rapport à l'Autre, autrefois dominateur, qu'adapter la ville historique à la société moderne pour la satisfaction de ses habitants, ce que relève Hélé Béji qui affirme : « L'identité nationale devient le discours génétique du pouvoir et non de la conscience ou de la culture »¹⁰.

C'est dire toute l'ambiguïté de la démarche de conservation du patrimoine et de la sauvegarde des villes historiques qui, si elle est engagée, ne manque pas de donner des signes d'inquiétude comme nous le verrons à travers l'analyse des trois expériences de Tunis, Alger et Fès. Dans les trois cas de figure, la construction institutionnelle et juridique de la sauvegarde laisse à désirer. Comment y remédier ? Tel est l'objet de cette rencontre internationale « Fès 2003 » organisée par l'UNESCO.

1. Le concept de ville historique

Pour ouvrir les débats sur les villes historiques du Maghreb, objet de ce séminaire de formation, il convient de rappeler l'origine et le sens de cette expression. Le concept de ville historique est récent ; il apparaît au terme d'une longue démarche de réflexion inaugurée en 1931 par la Conférence d'Athènes¹¹ qui se préoccupe des monuments et de leurs abords et en 1933 par la Charte d'Athènes¹² qui jette les bases de l'urbanisme fonctionnaliste. En 1957, les architectes des monuments historiques invitent les pays ne disposant pas encore d'une organisation gouvernementale de protection des monuments à prévoir une structure de tutelle¹³.

En 1964, lors de leur second congrès tenu à Venise, ils proposent l'élargissement du concept de monument historique pour tenir compte des sites et des ensembles¹⁴. A l'occasion de ce congrès sera créé, sur la proposition de l'UNESCO, l'ICOMOS, Conseil International des Monuments et des Sites ; il sera constitué à Varsovie en 1965. Le concept de ville historique est définitivement formalisé en 1986 par l'ICOMOS : « Les villes, grandes et petites, (...) qui, outre leur qualité de document historique, expriment les valeurs propres aux civilisations urbaines traditionnelles »¹⁵ sont éligibles à la procédure de sauvegarde.

Cette formalisation complète et systématise les expressions employées par les recommandations et conventions internationales :

- En 1972, l'UNESCO définissait trois catégories dans l'ordre du patrimoine culturel : les monuments, les ensembles, les sites¹⁶.
- En 1976, elle définissait plus précisément les ensembles comme historiques ou traditionnels et à ces titres, ils étaient appelés à être sauvegardés et à jouer un rôle dans la vie contemporaine¹⁷.

¹⁰ Hélé Béji, *Le désenchantement national, essai sur la décolonisation*, Maspero, Paris 1982.

¹¹ Office international des Musées, Conférence internationale d'Athènes sur la restauration des monuments, 1931.

¹² Congrès International d'architecture moderne. Quatrième assemblée tenue à Athènes en 1933 : Charte de l'urbanisme connue sous le titre de « *Charte d'Athènes* » rédigée par Le Corbusier, publiée à Paris en 1941, rééditée en 1957.

¹³ Premier Congrès International des architectes et techniciens des monuments historiques, Paris 1957

¹⁴ Deuxième Congrès International des architectes et techniciens des monuments historiques : Charte Internationale de la restauration, plus connue sous le nom de « *Charte de Venise* », 1964.

¹⁵ ICOMOS, Charte Internationale pour la sauvegarde des villes historiques, 6 décembre 1986.

¹⁶ Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel, UNESCO Paris 1972.

Le concept de ville historique que nous emploierons désormais dans la suite de cet exposé rend caduc les expressions de ville arabe pour qualifier les médinas par opposition à la ville européenne de la géographie coloniale. Il rend également caduc le terme de centre historique qui a connu une grande diffusion à la suite du succès de la politique de planification urbaine à Bologne¹⁸, mais cette expérience est particulière car la ville historique n'est pas nécessairement un centre, ni en terme géographique, ni du point de vue social, économique ou symbolique.

La notion de patrimoine formalisée juridiquement par la convention UNESCO 1972 qui veut signifier « la totalité des biens hérités du passé le plus lointain au plus proche dans l'ordre culturel et naturel »¹⁹ a une portée générale ; elle ne peut être utilisée que dans ce sens : si la médina est un patrimoine, elle est d'abord une ville historique du point de vue universitaire et professionnel.

En conclusion de l'analyse des définitions utilisées dans les instruments internationaux – chartes, recommandations, conventions – il ressort que l'histoire et la tradition fondent l'objectif de sauvegarde, lui-même justifié par les menaces de dégradation ou de destruction, voire de disparition. Compte tenu du risque de la perte irrémédiable des valeurs de civilisation urbaines traditionnelles, l'objectif de sauvegarde postule l'urgence de l'intervention, ce qui, par voie de conséquence, engagerait la responsabilité des citoyens et obligerait les pouvoirs publics à agir...

La sauvegarde procède de nombre de protocoles dans le champ des connaissances d'une part, et dans l'ordre des arts, des sciences et des techniques d'autre part. La liste non exhaustive des protocoles se présente actuellement comme suit :

- identification
- entretien, protection, conservation
- restauration
- revitalisation, requalification
- réhabilitation
- rénovation
- mise en valeur et développement

Au fur et à mesure de l'expérimentation de ces protocoles, les pratiques mises en œuvre par les corps professionnels ont permis de dégager une doctrine de sauvegarde que les chartes internationales ont formalisée. Sur la base de cette doctrine agréée par les Etats membres de l'UNESCO, des politiques ont été mises en œuvre, des institutions ont été créées, un corpus juridique a vu le jour, des méthodes de financement ont été élaborées.

2. La doctrine de sauvegarde

La doctrine de sauvegarde reconnaît la ville historique comme totalité homogène et cohérente ; elle considère le patrimoine monumental et les arts traditionnels comme un

¹⁷ Recommandation concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine, UNESCO Nairobi 1976.

¹⁸ P.L. Cervellati, R. Scannavini, C. De Angelis *La Nouvelle Culture Urbaine. Bologne face à son patrimoine*. Ed. du Seuil, Paris 1981.

¹⁹ Pierre Merlin, Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF 1988

héritage matériel et immatériel essentiel à l'épanouissement de l'identité culturelle contemporaine.

Le double postulat de respect de la totalité historique et de l'héritage culturel fonde les méthodes de la sauvegarde dont les principes peuvent s'énoncer comme suit :

- Principe N°1 : Conservation de la morphologie urbaine et de la typologie de l'habitat.

Ce principe assure le respect du caractère piétonnier de la trame des voiries ; en conséquence, les percées automobiles dans la ville historique doivent être prohibées, de même que le redécoupage parcellaire aboutissant à l'introduction de types de constructions hors d'échelle.

- Principe N°2 : Conservation des monuments historiques en protégeant les abords.

Ce principe affirme que le monument historique ne saurait être un artefact isolé ; il doit être conservé dans le contexte urbain et ses abords doivent être protégés.

- Principe N°3 : Intégration spatiale de la ville historique à la matrice urbaine.

Ce principe implique une conception de la planification urbaine visant à décroquer les zones et éviter les ségrégations spatiales. Les voies de circulation automobile, les aires de stationnement, les modes de transport collectif, les zones piétonnières, les équipements publics, les réseaux techniques doivent être maillés de façon systémique, à l'échelle de la matrice urbaine, pour offrir des services équitables à tous les habitants.

- Principe N°4 : Résorber le caractère ghetto de la ville historique et assurer sa promotion sociale.

Ce principe suppose que la pauvreté des habitants conjuguée à l'obsolescence du patrimoine immobilier ne soit pas considérée comme une fatalité de la ville historique. La lutte contre la taudification d'une part et, d'autre part, l'assistance juridique et technico-financière pour l'amélioration de l'habitat sont des facteurs décisifs de promotion sociale et de résorption des ségrégations.

- Principe N°5 : La transmission de l'héritage culturel par le développement économique.

Ce principe suppose que la ville historique participe pleinement de la vie économique de la matrice urbaine en offrant les biens et services de proximité nécessaires aux habitants et en saisissant les opportunités du tourisme culturel et de la créativité artistique pour générer des ressources. Le sous-développement de la ville historique n'est, pas plus que la misère sociale, une fatalité.

3. La dimension politique de la sauvegarde

Si la sauvegarde de la ville historique suppose l'action pertinente de corps professionnels spécialisés, ce n'est toutefois pas une affaire de spécialistes, mais d'hommes politiques : à eux revient de trouver la bonne réponse aux questions que se posent les citoyens inquiets de la spoliation contemporaine de l'héritage culturel.

Comme l'enseignent les expériences de part et d'autre de la Méditerranée, la sauvegarde naît de la prise de conscience de la valeur patrimoniale activée par des intellectuels et finalisée par des politiques.

L'expérience italienne est à cet égard révélatrice. Dès 1950, « Leo Longanesi s'élevait contre la mise à sac de l'Italie » et déplorait que « Les surintendants chargés de protéger de leur mieux les monuments et les sites étaient tournés en dérision » tandis que les « protestations de la presse étaient régulièrement ignorées ». Mais, « entre temps, l'opinion publique prenait conscience du problème posé par la protection des villes anciennes ».

Umberto Zanotti Bianco et quelques autres intellectuels fondaient Italia Nostra en 1957. La bataille ainsi engagée allait aboutir à Bologne où « le pouvoir urbanistique était à prendre ; les Bolognais l'ont pris ». Le plan de réhabilitation du centre de Bologne est rendu public le 24 mai 1969. Cette expérience est un succès retentissant²⁰.

En France, la procédure des secteurs sauvegardés, inaugurée par la loi Malraux en 1962, est « une innovation car elle s'inscrivait, délibérément à contre courant. En effet, devant faire face au déficit en matière de logements, les opérations de rénovation urbaine entreprises alors menaçaient directement l'existence des quartiers historiques des villes, d'autant que la plupart d'entre eux se trouvaient, à la fin des années cinquante, dans un état de dégradation général. La tentation était alors forte de les faire évoluer suivant les principes appliqués aux quartiers périphériques »²¹ ; la démolition-reconstruction semblait être la solution...

La création à Tunis, à l'initiative de M. Hassib Ben Ammar, Maire de Tunis, en étroite collaboration avec M. Chedly Klibi, Secrétaire d'Etat aux Affaires Culturelles, d'une association de sauvegarde de la médina peut être considéré, avec le recul, comme un événement. « Première de son genre en Tunisie, mais aussi dans le Monde Arabe, l'émergence de cette association, dans le concert institutionnel, signifiait que les valeurs historiques et traditionnelles allaient enfin être prises en compte dans le contexte d'un projet développementaliste peu nuancé et réducteur. L'événement peut être qualifié de politique, car les autorités municipales avaient clairement exprimé leur opposition au projet de « percée de la Casbah », fruit d'un concours international organisé en 1959 par le Secrétariat d'Etat aux travaux Publics »²².

Ces trois exemples montrent, s'il le fallait, que la sauvegarde est une bataille politique délicate à engager et aléatoire quant à ses résultats. Car il convient d'observer que si la doctrine de sauvegarde fait consensus intellectuel, il ne manque pas de professionnels schématiquement fonctionnalistes et d'hommes politiques adeptes de la *tabula rasa* pour violer les principes partagés par tous ceux, et ils sont nombreux, qui souhaitent la protection et la conservation du patrimoine culturel de la ville historique.

L'idéal de la sauvegarde ne doit pas oblitérer les pratiques réelles ; les projets de percée des médinas ont la vie dure : ils se perpétuent dans des formes diverses et se transforment insidieusement, ici ou là, de nos jours et sous nos yeux, en opérations concrètes de démolition du tissu historique pour y faire pénétrer la circulation automobile.

²⁰ Cervellati et altri, op. cité

²¹ Brigitte Maziere, Les secteurs sauvegardés en France : procédures de protection, interrogations actuelles, in *La Médina de Tunis, l'intégration de l'héritage*, Actes du Colloque de Tunis, juin 1992, ASM Tunis 1994

²² Jellal Abdelkafi, Le projet de sauvegarde de la Médina de Tunis à l'épreuve du temps, in *La Médina de Tunis, l'intégration de l'héritage*, op. cité

Adieu la belle totalité historique, adieu l'héritage culturel, voici venu le temps de la chirurgie urbaine et de la banalisation de l'espace historique que redoutent tant de citoyens dans leur vie quotidienne.

Cette idéologie fonctionnaliste qui aboutit à des rénovations désolantes s'apparente à ce que F. Choay appelle « le vandalisme patrimonial »²³. Mohammed El Faïz rappelle avec force que Marrakech, pourtant classée en 1985 sur la liste du patrimoine mondial, a été récemment amputée de sa palmeraie « organe vital pour tempérer son climat et conserver sa biodiversité ». Il met en cause un lobby composé « d'individus de tous bords qui ont fait du patrimoine de la ville l'objet de leurs spéculations »²⁴.

Dans ce contexte conflictuel, quelles sont les conditions d'émergence d'une ambition politique nationale basée sur la doctrine de sauvegarde énoncée par les diverses chartes, recommandations et conventions internationales auxquelles les Etats membres de l'UNESCO ont souscrit ?

4. La question institutionnelle et juridique de la sauvegarde

Les contingences politiques et économiques, sociales et culturelles, techniques et scientifiques constituent un maquis rébarbatif et souvent inextricable, qui décourage le citoyen et démobilise la volonté municipale. Comment réagir, en effet, devant le vandalisme ? Comment enrayer le processus de dégradation ?

L'intervention de la puissance publique est alors ressentie comme une nécessité impérieuse pour relever les défis de la sauvegarde. Le citoyen appelle de ses vœux une démarche volontaire qu'il conçoit avec sa participation et sous son contrôle démocratique.

C'est ce que préconise la recommandation de l'UNESCO de 1976 : « dans chaque Etat membre, une politique nationale, régionale et locale devrait être formulée (...) en matière de distribution des pouvoirs afin que les mesures juridiques, techniques, économiques et sociales soient prises en vue de sauvegarder les ensembles historiques et traditionnels et leur environnement et de les adapter aux exigences de la vie contemporaine. Cette politique devrait orienter la planification urbaine (...) ainsi que l'aménagement du territoire ». (Article 7). L'autorité est invitée à produire un plan de sauvegarde (article 11) visant l'intérêt collectif pour décourager la spéculation (article 12) et les documents d'urbanisme normatifs opposables au tiers aussi bien collectivités publiques que particuliers (article 13). Les autorisations sont délivrées par un organisme responsable (article 10) qui devrait également « assurer la coordination permanente de tous les intervenants : services publics nationaux, régionaux, locaux ou groupes particuliers (article 17).

Cette recommandation de l'UNESCO, énoncée au conditionnel, pose la question institutionnelle de la sauvegarde. Trois thèmes retiennent l'attention :

- la distribution des pouvoirs aux échelles nationale, régionale, locale.
- L'organisme responsable du plan de sauvegarde et des autorisations administratives.
- L'autorité assurant la coordination des acteurs sectoriels qui contribuent à l'établissement du plan de sauvegarde.

En clair, qui fait quoi ? Qui est responsable ? Qui coordonne ?

²³ Françoise Choay, *L'allégorie du patrimoine*, Ed du Seuil Paris 1999.

²⁴ Mohammed El Faïz, *Marrakech patrimoine en péril*, Actes Sud/Eddif 2002

Bien que rédigée il y a plus de vingt cinq ans, cette recommandation est toujours d'actualité, car, pour la plupart des pays du Maghreb, la question institutionnelle, si elle a été posée, n'a pas trouvé de solution satisfaisante. Qu'on en juge à travers les expériences de Tunis, Alger et Fès.

4.1. Tunis : l'Association de sauvegarde, relais technique municipal

Si la création de l'Association de Sauvegarde de la médina de Tunis peut être comprise comme une opposition aux projets de percée, une réaction devant les attitudes iconoclastes envers le patrimoine et, d'une façon générale, comme la désapprobation de la vindicte du nationalisme triomphant contre l'héritage culturel et contre la société traditionnelle qui caractérisait les années soixante. Elle est également le résultat d'une double impuissance : le Ministère de la Culture se montrait incapable de protéger le legs historique tandis que la municipalité ne savait pas contrôler le territoire communal et faire jouer ses prérogatives de puissance publique pour enrayer les percées.

Cette double impuissance était le symptôme de la maladie institutionnelle de la Tunisie post-coloniale : la technocratie de l'Etat-Parti hégémonique imposait ses vues aux collectivités locales, la municipalité n'étant considérée que comme relais de la planification économique et sociale centralement décidée et non comme pouvoir local autonome. Dans le contexte d'un projet développementaliste qui ne se discutait pas, l'habileté politique du maire de Tunis²⁵ a été de contourner la toute puissance de l'Etat-Parti par une simple association à qui incombait la mission de lancer le plaidoyer de sauvegarde et d'ouvrir les débats en y associant des partenaires internationaux²⁶ - l'ICOMOS et l'UNESCO - comme garantie intellectuelle et morale.

Le discours a été entendu et, en conséquence, l'ASM est devenue un acteur autonome en raison de sa liberté de parole dans le concert institutionnel ; elle a également été accréditée comme partenaire obligé des technocraties municipales et étatiques en raison de sa connaissance du milieu historique et de ses capacités professionnelles. Dans cette position à la fois autonome et obligée, l'ASM a pu conduire à terme des projets de restauration²⁷ et de réhabilitation²⁸ mais n'a pas su, voulu, ou pu, faire approuver le plan de sauvegarde et de mise en valeur²⁹.

Que s'est-il donc passé ? Qu'est ce qui explique la *success story* de la démarche opérationnelle et l'échec cuisant de la planification réglementaire ?

La raison est à rechercher dans l'instrumentalisation de l'ASM réduite au simple rôle de bureau d'études d'architecture au service de la municipalité qui renonce à produire les documents juridiques de la sauvegarde. En bref, l'ASM qui ne réunit plus depuis longtemps son comité directeur, est désormais une fiction associative, mais un instrument utile dans un système institutionnel de planification fragmenté en fonction de prérogatives sectorielles des technocraties bureaucratiques.

²⁵ Hassib Ben Ammar, Maire de Tunis (1963-1969)

²⁶ ICOMOS : *Colloque sur les aspects particuliers de l'assainissement et de la mise en valeur des villes nord africaines et asiatiques du bassin méditerranéen*, Tunis 1968

²⁷ ASM, *Restauration de Dar Lasram*, 1972

²⁸ ASM, *Réhabilitation du quartier de la Hafsia*, 1973

²⁹ ASM – INAA – UNESCO - PNUD, *Sauvegarde et mise en valeur de la médina de Tunis*, Tome 1, 1972 - Tome 2, 1974

Pour remédier à la dérive de l'ASM et à l'impuissance communale, le Maire de Tunis avait proposé de nouvelles voies pour l'organisation institutionnelle de la capitale. Tout d'abord, et pour donner une légitimité juridique à l'ASM, le Maire souhaitait sa transformation en établissement public de sauvegarde ; il n'a pas été suivi. En revanche, le rôle d'atelier d'architecture et d'urbanisme a été confirmé et l'ASM a été chargée de missions d'aménagement allant au-delà du territoire de la médina. En bref, l'autorité a choisi de ne pas institutionnaliser la procédure de sauvegarde et a maintenu l'ASM dans un rôle de bureau d'études public.

Ensuite, pour remédier à l'impuissance des communes de l'agglomération tunisoise, il suggérait la création d'une instance intercommunale dont la mission aurait été de « coordonner, planifier et contrôler l'urbanisation de la capitale ». Cette proposition faisait des collectivités publiques locales de la capitale une instance politique majeure ; elle a été également mise en échec. On lui a préféré, sous l'influence de la Banque Mondiale, une instance administrative régionale, le District de Tunis, créé en 1972 et placé sous l'autorité du ministère de l'intérieur. Le choix politique a donc favorisé le renforcement des pouvoirs de l'administration centrale au détriment de l'organisation des collectivités locales.

4.2. Alger : l'Atelier Casbah entre plusieurs tutelles

Au moment de l'indépendance de l'Algérie, la question patrimoniale se posait en termes éminemment politiques. L'autorité se proposait de « rendre toute son importance à ce qui est un patrimoine national, de le reconquérir comme nous en avons été dessaisis ». Conscient de la pauvreté et de la crise du logement, elle se fixait pour objectif de « permettre aux habitants de la Casbah, de vivre dans des conditions décentes, de faire en sorte que ce quartier soit digne d'être habité, de le réintégrer dans la ville »³⁰.

Reconquête et récupération dans la dignité sont de fortes paroles qui constituent une prise de position officielle en faveur de l'héritage culturel, alors qu'à Tunis, dans le même temps, on justifiait le vandalisme patrimonial au nom de la modernisation³¹. L'intérêt manifesté pour la Casbah-médina se démarque également de celui du comité du Vieil Alger, association créée en 1905, dont les membres – intellectuels, artistes, mais également hommes politiques –, se proposait de « lutter contre le caractère de banalité donné à la ville dans ses constructions neuves tant publiques que privées »³².

Fini le temps de l'hivernage dans le cadre enchanteur et des joies esthétiques : les taudis de la Casbah, les bidonvilles d'Alger ont dénaturé le panorama. C'est dans le contexte trouble de crise urbaine que naît le COMEDOR, « Comité Permanent d'Etudes, d'Organisation et de Développement de l'Agglomération d'Alger », rattaché à la Présidence de la République, rattachement qui signifie l'intérêt stratégique de l'institution, jusqu'à la création, en 1976, du Ministère de l'Habitat qui en devient la tutelle.

« Premier bureau d'urbanisme créé à Alger après l'indépendance », le COMEDOR est pensé et vécu par son directeur – animateur comme un lieu de débats et d'émission d'idées, « un,

³⁰ COMEDOR : *La rénovation et la restructuration des centres historiques au maghreb*. Séminaire International, Alger 4-7 octobre 1972. Actes ronéotés 17 pages, discours du docteur Amir, Président du COMEDOR.

³¹ Jellal Abdelkafi, *Ville et territoires de la Tunisie à l'heure du nationalisme*, IEP – IREMAM, *Actes du colloque Bourguiba, la trace et l'héritage*, Aix en Provence, septembre 2001.

³² Xavier Malverti, *Entre Orientalisme et Mouvement moderne in Alger 1860-1939 : Le modèle ambigu du triomphe colonial*, in *Revue Autrement* N°55, 1999.

bouillon de culture »³³ selon son expression où, bien évidemment, le thème de la Casbah ville historique a retenu toute l'attention. Une rencontre de hasard entre un sociologue algérien et trois architectes italiens a permis la création, de toutes pièces, de l'Atelier Casbah³⁴ qui a trouvé sa place au sein du COMEDOR. Cette formulation qui emprunte à la petite histoire et qui pourrait faire légende est cependant le moment obligé de l'organisation institutionnelle qui, faute d'avoir été inscrite dans un cadre juridique adéquat, connaîtra toutes sortes d'aléas... Mais quoi qu'il en soit des hauts et des bas de l'Atelier Casbah, les problèmes de la ville historique et la problématique de son devenir ont été posés même s'ils n'ont reçu aucune solution. Il convient d'en prendre acte.

Trois thèmes lancinants reviennent incessamment dans le discours de l'Atelier :

- l'habitat dégradé qu'il convient de consolider et de requalifier d'urgence,
- l'intégration de la médina à l'agglomération algéroise pour éviter les ségrégations spatiales et sociales,
- la réhabilitation de la ville historique comme « moment de politique urbaine qui prend en compte les contradictions héritées ainsi que celles produites par l'action de développement menée ».

Sur la base de cette thématique, comment l'Atelier Casbah a-t-il conçu sa mission ?

Pour mener à bien la mission d'intégration/réhabilitation, l'Atelier, en tant que partie prenante du COMEDOR, se posait en coordinateur de la politique urbaine et monteur de programmes sectoriels. Son sort était donc lié à celui du COMEDOR.

Mais dans le même temps, conscient de l'urgence de la question du logement, il préconisait le lancement de deux types d'opérations :

- un chantier d'intervention permanente permettant l'assistance technico-financière aux habitants pour consolider et requalifier leurs maisons,
- le quartier de recasement provisoire pour loger les habitants dont les maisons sont à consolider ou à reconstruire³⁵.

Les opérations de consolidation/requalification ont été mises en route par un architecte, Ali Laffer qui a conduit des projets pilotes remarquables. L'expérience a été interrompue sans que l'on sache pourquoi ...

En 1976, l'Atelier Casbah est rattaché à la Wilaya d'Alger et perd l'autonomie qu'il avait au COMEDOR. Nouvelle tutelle, la Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat (DUCH) ne fonctionne plus comme un laboratoire d'idées mais comme une bureaucratie technique ; en conséquence, la démarche de sauvegarde s'essouffle, de même que les opérations de relogement.

« Devant la gravité de la situation », et pour tenter de « maîtriser les troubles sociaux que provoquent les effondrements de maisons »³⁶ le Ministère de l'Urbanisme, crée en 1985, l'Office d'Intervention et de Régulation des Opérations d'Aménagement sur la Casbah.

³³ J.J. Deluz : *L'urbanisme et l'architecture d'Alger*, entretien avec Rachid Sidi Boumédiène, Mardaje Editeur, OPU Alger 1988.

³⁴ D. Pini, M. Balbo, C. Baldi, R. Sidi Boumédiène: *Etude pour la rénovation et la restructuration de la Casbah d'Alger*, COMEDOR, Atelier Casbah 1972

³⁵ D. Pini, Croissance urbaine et sous intégration : la Casbah d'Alger, in *Présent et avenir des Médinas*, URBAMA, Tours 1982, pp. 121-139

³⁶ Djaffar Lesbet, Chronique de réhabilitations avortées, le cas de la Casbah d'Alger, in *La Médina de Tunis, l'intégration de l'héritage*, op. cité

L'OFIRAC succède donc à l'Atelier Casbah mais, bien qu'il dispose de davantage de moyens, il ne résout pas les problèmes et les maisons continuent à s'effondrer.

Devant la carence de l'institution, la Willaya d'Alger porte la question de la sauvegarde de la Casbah devant le public en organisant une réunion avec la participation des habitants. « Le Wali d'Alger prit l'engagement public d'apporter l'aide technique et financière de l'Etat à tous ceux qui voudraient réhabiliter leurs biens immobiliers situés dans la Casbah ». Mais cette initiative politique a été tacitement désavouée par le Ministre de l'Habitat et le Directeur de la Caisse Nationale d'Epargne Logement.

Dans l'impossibilité effective de tenir leurs engagements, les autorités ont abouti à l'inverse du but recherché : « la méfiance des habitants de la Casbah vis-à-vis des pouvoirs publics s'est accrue, ce qui a ouvert les portes à tous les abus en guise de programme ». Djaffar Lesbet tire de « tous les événements qui ont marqué les poussées épisodiques des réhabilitations avortées » une conclusion navrante : « La rencontre entre pouvoirs publics et habitants de la Casbah est le symptôme du dysfonctionnement des services publics ; elle révèle un état d'esprit qui fait fi de toute rigueur, comme si l'important était de faire semblant, de combler un vide, avec la certitude de ne pas avoir à rendre compte aux administrés par la suite »³⁷. Comme on a rénové une maison pour cent démolies ou effondrées, Djaffar Lesbet se demande si l'on peut inverser cette tendance, ou bien si elle est inéluctable. Dans cette dernière hypothèse, la Casbah médina d'Alger serait appelée à disparaître.

4.3. Fès, un schéma directeur à la recherche d'une institution de sauvegarde

A Fès, les autorités se sont engagées tardivement dans le processus de sauvegarde, en raison, sans doute, de la protection dont le patrimoine bénéficiait déjà : les mesures prises par Lyautey (1913–1922)³⁸, puis le classement du site en 1953 ont probablement permis de mieux résister aux changements économiques et aux mutations sociales ayant caractérisé le Maghreb post-colonial.

Malgré ces protections d'ordre juridique, l'urbanisme traditionnel fassi a, lui aussi, connu les effets de la crise urbaine qui a éclaté au début des années soixante.

Comment les autorités ont-elles réagi ? La question patrimoniale et la problématique du devenir de la ville historique la plus célèbre du Maroc ont été abordées sous l'angle de la planification urbaine, ce qui correspondait parfaitement à la recommandation de l'UNESCO de 1976. Le schéma directeur de Fès a été mis à l'étude (1975–1978) par le Ministère de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire qui a créé, à cet effet, une institution ad hoc : un atelier.

L'originalité de cette démarche a été de fondre dans le creuset de l'atelier tous les acteurs partenaires du schéma directeur, à savoir, les fonctionnaires de l'administration, les experts de l'UNESCO, les architectes des cabinets d'études et les enseignants chercheurs de l'université qui ont dû apprendre à réfléchir ensemble et à formuler conjointement. Cette démarche transversale d'étude a abouti à la publication conjointe par le royaume du Maroc et l'UNESCO, du schéma directeur de Fès en 1980³⁹.

³⁷ Djaffar Lesbet, op. cité

³⁸ Naïma Lahbil Tagemouati, *Dialogue en Médina*, Ed Le Fennec 2001 : « Lyautey s'est donné les moyens de conserver quasiment intacte la médina. Il a produit un dispositif législatif et institutionnel adéquat. Il a été extraordinairement efficace et visionnaire » page 111.

³⁹ Royaume du Maroc, PNUD, UNESCO : *Schéma directeur d'urbanisme de la ville de Fès*, Paris 1980

Selon Mohamed Naciri, l'ambition affichée par le SD était de rendre à la médina son rôle de « centre principal par la promotion des activités qui ont fait jadis toute sa vitalité et par le rééquilibrage de l'ensemble urbain »⁴⁰. S'il faut saluer cette conception qui attribue à la ville historique un rôle déterminant dans l'organisation de l'agglomération, il faut également en soupeser les implications socio politiques : les élites fassi dont la réputation n'est plus à faire étaient-elles prêtes à relever le pari d'un projet de reconquête urbaine exprimant avec confiance l'identité citadine, alors que l'histoire récente donnait plutôt l'impression qu'elles se désintéressaient de leur propre patrimoine en abandonnant leurs maisons familiales à la dégradation et à la taudification ?

Pensée en termes de planification urbaine affirmant la centralité sociale, économique et culturelle de la médina, la sauvegarde est un véritable défi qui suppose l'adhésion des parties prenantes et leur solidarité. A la problématique d'intégration spatiale qui est en soi un piège pour urbanistes (notamment sur le thème de la circulation automobile et du stationnement), le SD ajoute une perspective de développement des activités artisanales et la spécialisation du tissu historique dans l'activité touristique.

A l'évidence, les auteurs du schéma directeur aspirent à créer des conditions de vie normale dans le tissu historique conçu comme un patrimoine vivant et non comme une ville-musée. Pour assumer cette ambition, les auteurs du SD ne pensaient pas la sauvegarde en terme de projet d'architecture ou d'ingénierie, mais en terme de processus : « la sauvegarde de la médina est une action quotidienne et continue intégrant dans une conception unifiée l'ensemble des interventions publiques et privées »⁴¹ ; cet énoncé de méthode ne réduit pas la sauvegarde à une somme de projets ponctuels ou sectoriels, il fait du SD un outil de cohérence, à charge pour l'institution qui en a la mission d'articuler les demandes en matière de logements et d'infrastructures, de monuments historiques et de tourisme, les unes aux autres.

Tant par son ambition que sa méthode, le SD de Fès mérite d'être salué car il marque le premier jalon du raisonnement de sauvegarde, même si l'analyste peut s'interroger sur une démarche qui parie sur la puissance d'attraction de la ville historique sur l'ensemble de l'agglomération et qui idéalise sans doute les effets d'entraînement de la mise en valeur sur la société contemporaine⁴².

Dans la perspective de la sauvegarde considérée dans la longue durée, le SD n'est pas une fin en soi, mais un protocole qu'il conviendra de décliner en programmes évolutifs. Il semblerait que cette méthode de planification n'ait pas été bien expliquée ou comprise puisque le schéma directeur n'a pas été approuvé alors que dans le même temps, le directeur général de l'UNESCO lançait l'appel pour la sauvegarde de « Fès, pur joyau de l'Islam... »⁴³.

A la suite de cet échec, Mohamed Naciri s'interroge sur la question institutionnelle puisque la sauvegarde de Fès passe du Ministère de l'habitat et de l'aménagement du territoire au Ministère de l'intérieur. Il propose, à contrario « la création d'institutions permettant d'organiser les populations dans des structures d'appui et de participation constituées sur la

⁴⁰ Mohamed Naciri, La médina de Fès : trame urbaine en impasses et impasse de la planification urbaine, in *Présent et avenir des médinas*, URBAMA, Tours 1982.

⁴¹ *La sauvegarde de la médina* de Fès, Rapport préliminaire, Royaume du Maroc 1980.

⁴² Naïma Lahbil Tagemouati, op. cité p.114 relève également l'idéalisation : « Le SD reprend à son compte l'approche globale de Lyautey, mais veut aller plus loin encore: redonner à la médina sa position centrale. Rien de moins. On bascule d'une vision duelle – celle de Lyautey qui juxtapose et éloigne deux ordres de ville irréductibles l'un à l'autre – au désir de fusion entre les deux avec primauté pour la médina ».

⁴³ Appel de Mokhtar M'Bow, Directeur Général de l'UNESCO le 9 avril 1980.

base du derb qui permettraient la revitalisation tissulaire de la médina »⁴⁴. Cette hypothèse a le mérite de poser la pertinence de la technostucture étatique en matière de planification urbaine et donne à penser que si l'Etat échoue à sauvegarder, peut-être faudrait-il donner leur chance aux méthodes de planification participative que recommandent, actuellement, les organisations internationales.

Mais cette question étant restée en suspens, Mohamed Naciri souligne la dimension du blocage institutionnel : « Le thème de la sauvegarde ne cesse d'être célébré à toutes les occasions, comme si on voulait donner à l'inaction et à la paralysie une couverture verbale destinée à persuader l'opinion de l'imminence de l'action »⁴⁵. L'ironie de Mohamed Naciri à propos de l'inaction pourrait paraître excessive, mais il n'en demeure pas moins que depuis le rejet du SD, la situation est embarrassante. Pour reprendre la main, une nouvelle institution est créée : l'Agence de dédensification et de Réhabilitation ADER, dont l'intitulé reprend un des éléments du programme du SD, la lutte contre la surcharge de population.

Pendant ce temps, l'UNESCO, le PNUD, la Banque Mondiale ne cessent d'évaluer et de préparer des solutions alternatives au SD. Il ne s'agirait plus de sauvegarder la médina de Fès comme totalité historique mais de la découper en zones dans lesquelles seraient conduits des projets pilotes... L'idée d'ouvrir la médina à la circulation automobile pour permettre la gentrification^{45bis} continue à faire son chemin puisque la percée du R'Cif, commencée en 1960 et la couverture de l'oued Boukharoub seraient poursuivies ; les travaux seraient d'ailleurs en cours... Le conditionnel que nous employons est nécessaire car il n'a pas été possible de voir un plan de cette opération.

Conclusion : la sauvegarde en gestation

Un point commun dans les trois cas de figure : la démarche de sauvegarde a été conduite par un organisme ad hoc, une association ou un atelier ou une agence.

A Tunis, l'association qui, à ses débuts, a pu apparaître comme un contre pouvoir autonome, a progressivement été instrumentalisée comme relais du pouvoir local. Pour la Municipalité, c'est un bureau d'études utile mais pour les citoyens, une fiction associative.

A Alger, l'Atelier Casbah a déambulé entre plusieurs tutelles du pouvoir central (Présidence de la République, Ministère de l'habitat) et régional (Wilaya). Au cours de cet itinéraire chaotique, il s'est décomposé lentement mais sûrement, perdant ainsi toute prise réelle sur la sauvegarde.

A Fès, le schéma directeur de sauvegarde est conduit par un atelier sous la tutelle du pouvoir central, mais il passe d'un ministère technique en charge de l'habitat et de l'aménagement du territoire à un ministère politique en charge de l'intérieur, c'est-à-dire des collectivités locales. A l'occasion du changement de tutelle apparaît une agence qui est, comme à Tunis, un bureau d'études.

Dans les trois cas de figure donc, l'organisme ad hoc – association, atelier ou agence – a conduit la mission de sauvegarde en prenant en considération les acteurs institutionnels produisant l'habitat, les équipements, les infrastructures. Pour ce faire, il a créé les conditions

⁴⁴ In *Présent et avenir des médinas*, op. cité.

⁴⁵ In *Présent et avenir des médinas*, op. cité.

^{45 bis} *Gentrification : processus de changement socioculturel dans un centre historique*

d'une planification transversale pour conjuguer les démarches sectorielles. L'organisme ad hoc a assumé *de facto* des missions de coordination (ainsi que le préconisait la recommandation UNESCO 1976) qui lui ont été refusées *de jure*.

Cette planification participative avant l'heure qui ambitionnait l'intégration de la ville historique à la matrice urbaine afin de lutter contre l'effet ghetto a été pratiquée hors de toute prérogative administrative, sur la base d'un consensus intellectuel et professionnel.

En bref, l'organisme ad hoc créé à l'occasion du projet politique de sauvegarde pour assumer la démarche de planification s'avère une curiosité institutionnelle : il a fait la preuve de son utilité, mais il peut toutefois être contesté à tout moment et ses propositions peuvent être remises en cause car son statut ne lui confère qu'un rôle consultatif. Agissant comme un simple bureau d'études, il est appelé à intervenir sur la scène juridique de l'urbanisme alors qu'il n'a pas les prérogatives administratives le lui permettant. Il est en fin sollicité pour impulser le développement socio-économique bien qu'il n'en ait pas les moyens.

S'il fallait démontrer l'impuissance institutionnelle relative à la question patrimoniale et à la problématique du devenir des villes historiques, il suffirait de relever qu'aucun plan de sauvegarde n'a été approuvé.

Mais l'originalité de la situation tient au fait, qu'en dépit de cette malformation institutionnelle, la procédure de sauvegarde a été lancée et qu'elle a produit de façon ponctuelle ou sectorielle des projets remarquables ; en quelque sorte la sauvegarde envers et contre tout...

Ce succès relatif de la sauvegarde n'a été possible qu'en raison de l'appui constant des organisations internationales.

Le PNUD et l'UNESCO ont soutenu la construction des institutions de sauvegarde et apporté leur contribution à la réflexion par l'envoi de missions d'expertise.

Par contre l'inscription des médinas sur la liste du patrimoine mondial n'a pas eu les effets escomptés et a donné lieu à des malentendus dans l'ordre du symbolique et du financier.

Dans l'ordre du symbolique, la reconnaissance de Fès comme patrimoine universel « cristallise l'ambivalence de la relation des marocains avec la médina ». N. Lahbil Tajemouati a recueilli le type de propos suivants : « Les étrangers, eux savent reconnaître et saluer ce qui est beau et remarquable » ; et elle commente comme suit : « Du même coup on dit, en creux, notre incapacité à reconnaître et à entretenir notre patrimoine. Notre génération n'est pas à la hauteur de ce qui a été légué⁴⁶ ».

Dans l'ordre financier, l'appel de l'UNESCO pour la sauvegarde de Fès a été compris comme l'arrivée massive de capitaux qui résoudrait tous les problèmes.

Les mêmes ambiguïtés ont couru à Tunis ; elles mériteraient d'être levées...

Quant à la Banque Mondiale, elle intervient de son côté dans le processus de sauvegarde en appuyant par des prêts le montage de projets opérationnels, sans faire référence toutefois au plan de sauvegarde comme cadre juridique de la planification. Ce pragmatisme, qui permet d'injecter des capitaux dans une procédure qui en a grandement besoin, introduit cependant le doute quant à l'utilité d'une démarche globale de type schéma directeur de Fès ou Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la médina de Tunis.

⁴⁶ *Dialogue en médina*, op. cité.

La participation des organisations internationales à la construction des institutions de sauvegarde des Etats du Maghreb est ambivalente en ce sens que chacun attend de l'autre plus qu'il ne peut donner.

LE ROLE DU GOUVERNEMENT LOCAL DANS LA DEFINITION DES STRATEGIES D'INTERVENTION

*Marcello Balbo**

1. Définir le patrimoine

Le travail mené depuis plusieurs années par différents organismes internationaux, en premier lieu l'UNESCO avec son accent sur le droit à la culture, a certainement aidé une «prise de conscience» de l'importance du patrimoine. La conservation du patrimoine est reconnue désormais comme la responsabilité des gouvernements, qui ont le devoir de transmettre aux générations futures la mémoire du passé, pour qu'elles puissent incorporer leurs propres valeurs à l'identité culturelle de la société dont elles font partie, dans un constant processus d'évolution de cette même identité.

Toutefois entre le «discours» des gouvernements, des pouvoirs municipaux ou des organisations internationales, et l'appropriation de ce discours par les populations, il reste souvent un hiatus, comme on peut le constater par les transformations qui se font à l'intérieur des médinas, bien que leur caractère patrimonial soit désormais bien établi. L'antagonisme entre la «valeur patrimoniale» du patrimoine et sa «valeur fonctionnelle» (avant tout de ce qui est la fonction résidentielle) émerge de manière nette en particulier dans le cas des populations à bas revenus, pour qui la valeur fonctionnelle constitue l'élément fondamental du patrimoine, mais il n'est pas absent non plus parmi d'autres groupes sociaux.

De fait, la notion de patrimoine ne peut se construire qu'à partir du social, la notion de patrimoine est une notion publique par définition : le patrimoine existe dans la mesure où la collectivité, qu'elle soit une collectivité nationale ou locale, le reconnaît en tant que tel. Le patrimoine est donc un bien commun, dans ce sens qu'il contient des valeurs partagées par la société et autour desquelles la société reconnaît son identité.

En même temps, le processus de construction de la notion de patrimoine et, par-là, l'identification de ce qui est à considérer comme un bien patrimonial, sont en eux-mêmes des mécanismes importants pour la construction de l'identité collective. Même la «découverte» par le tourisme d'un site, d'un tissu bâti ou d'un monument et son «élévation» à valeur patrimoniale, contribue à cette construction, en ce sens que la reconnaissance faite par un acteur «extérieur» (le touriste), peut conduire à la reconnaissance et à l'appropriation de cette valeur par la société locale, même si cette appropriation est l'effet des bénéfices monétaires qu'on peut en tirer.

Si la notion de patrimoine est fondée sur la construction sociale de l'identité collective, le rôle de l'acteur public n'est pas moins important. En particulier, dans le contexte des politiques de décentralisation actuellement en cours dans les pays du Maghreb, c'est au gouvernement local que revient une responsabilité majeure dans la définition et la promotion du patrimoine. Bien qu'étant un acteur urbain parmi d'autres, le gouvernement local dispose toutefois d'un

* Architecte-urbaniste, Département de Planification, Università IUAV di Venezia

pouvoir de mobilisation bien plus important que celui de la majorité des autres acteurs. Pour cela il est appelé à jouer un rôle primaire dans la construction d'une «conscience patrimoniale collective» et donc à mettre en place toutes les actions utiles à sensibiliser la société locale sur l'importance du patrimoine, au plan social, économique et identitaire.

Que l'identification du patrimoine soit faite par des groupes restreints de population peut être utile pour poser les fondations de la construction de valeurs patrimoniales partagées. Mais, sans une appropriation de cette notion par la population dans sa majorité ces fondations ne peuvent que rester fragiles et la construction ne deviendra «durable» que très difficilement. L'expérience montre bien que si le patrimoine n'est pas approprié par les usagers, toute politique de sauvegarde risque d'être interprétée comme un obstacle au développement, à la modernisation, au savoir-faire individuel. Le résultat est la mise en place de systèmes, dans la plupart des cas illicites et difficiles à contrôler, pour contourner les règles et les normes, qui se voudraient d'assurer la sauvegarde du patrimoine et qui, par contre, ajoutent à la détérioration de ce patrimoine.

La question est certes complexe, puisque l'on sait bien que, dans la plupart des tissus historiques du Maghreb, les résidents sont à faibles revenus. Ils choisissent de s'y installer, dans des conditions souvent très précaires et de densité à la limite de l'acceptable, justement parce que cette partie de la ville représente la seule alternative possible à leur demande de logement. Les anciens propriétaires n'ont pas d'intérêt à entretenir un patrimoine souvent très dégradé qui, à les entendre, ne leur rapporte pas suffisamment de ressources ; de l'autre côté, les pouvoirs publics n'ont pas les moyens d'intervenir pour améliorer les conditions de vie, au moins en terme d'infrastructures et de services, ce qui a souvent constitué un facteur de confrontation avec les habitants, pour qui l'Etat ou la Municipalité sont vécus comme les premiers responsables de leurs conditions de vie difficiles.

S'il ne fait aucun doute que, sans l'implication pleine des habitants, la sauvegarde du patrimoine est très difficile, sauf pour quelques actions de conservation et de réhabilitation ponctuelles, l'objectif d'une revitalisation de l'ensemble du tissu historique nécessite avant tout la construction d'une confiance réciproque entre résidents et pouvoirs publics, par conséquent d'une légitimité de ceux-ci. Cette légitimité ne peut se réaliser qu'à deux conditions: si l'acteur public arrive à se faire reconnaître en tant qu'acteur principal de la conservation, capable de monter une politique de réhabilitation axée en premier lieu vers l'amélioration des conditions de vie de ceux qu'y habitent ; s'il est capable, en même temps, de mobiliser une multiplicité d'autres acteurs, y compris et avant tout les résidents, sans qui les ressources restent inévitablement insuffisantes.

2. Des priorités multiples

Dans le contexte de la décentralisation, la responsabilité de la gestion urbaine est confiée aux Municipalités, qui doivent répondre à une «demande de ville» qui, notamment dans la région maghrébine, surgit de sociétés de plus en plus urbanisées. Cela se traduit, en premier lieu, par une demande d'accessibilité au logement, de production des infrastructures et de mise en place des services nécessaires au fonctionnement de la ville.

La gestion et la sauvegarde du patrimoine sont une composante importante de cette gestion urbaine : il le sont du point de vue socioculturel, pour la valeur identitaire du patrimoine, et économique, pour son potentiel en termes de génération de revenu. Ils le sont aussi d'un point de vue politique, puisque la gestion du patrimoine est partie constitutive d'un des objectifs

majeurs de la décentralisation, voire de la réduction des inégalités et des «particularismes». Pour cela, les Municipalités ont la responsabilité de mettre en place des politiques bien sûr de conservation, mais aussi de promotion du patrimoine, en tant que composante d'une politique plus générale de développement urbain. Sur la politique de sauvegarde à adopter existent des positions différentes entre ceux qui prônent la conservation et la récupération "matérielle" du patrimoine et ceux qui, par contre, mettent l'accent sur la dimension sociale de la sauvegarde. Dans les deux cas, conservation et réhabilitation doivent être conçues pour la mise en valeur d'un patrimoine au service du développement local.

La question qui est posée est celle des ressources, principalement mais pas seulement financières, qui mettent les gouvernements dans l'obligation de choisir entre objectifs différents et souvent antagoniques. Comme tout autre secteur de la politique urbaine, la promotion du patrimoine entre en compétition avec d'autres demandes. De plus, très souvent, les objectifs de la sauvegarde et de la conservation se heurtent aux priorités des utilisateurs actuels du patrimoine, populations pour la plupart à bas revenus ou même en condition de pauvreté.

Pour cela la notion de conservation du patrimoine ne peut pas faire abstraction du contexte où elle s'applique. La notion de conservation ne peut pas être universaliste. Non seulement elle varie sensiblement entre sociétés urbaines, mais elle ne peut pas se traduire en une sorte d'«orthodoxie» généralisée de la planification, étrangère aux conditions politiques, sociales et matérielles du contexte, et sans tenir compte de la multiplicité de priorités et d'urgences auxquelles les pays de la région sont confrontés depuis des années.

Après plusieurs années de mis en place d'interventions, parfois de véritables stratégies pour la sauvegarde du patrimoine dans la région, il serait utile de faire un bilan des résultats obtenus, des capacités et de l'efficacité de l'action des différents acteurs, pouvoir publics, organismes internationaux, O.N.G., "«société civile», pour comprendre les raisons des succès, dans quelques cas, et des échecs, dans certains autres, mais aussi pour s'interroger, à partir des expériences menées, sur ce que l'on doit effectivement considérer comme succès et comme échec.

A la différence d'autres villes, dans la plupart des cas, les tissus historiques du Maghreb n'ont pas encore trouvé la manière de s'adapter à la demande de transformation engendrée par les activités qui ont surgi de la libéralisation économique par l'introduction et la diffusion des nouvelles technologies. Les pouvoirs publics sont donc encore confrontés à l'alternative entre sauvegarde du patrimoine physique *plutôt* que sauvegarde sociale, dans un contexte où aucune réelle valorisation endogène ne s'est encore produite.

3. Le patrimoine et la ville

L'action de la Municipalité ne peut se borner à «gérer» le patrimoine. Depuis les années soixante et soixante-dix, dans les pays du Maghreb comme d'autres régions, l'idée du patrimoine et de l'importance de sa sauvegarde fait désormais partie du discours urbanistique, mais pas seulement. Toutefois, le discours sur la sauvegarde est à fort risque de sectorisation s'il n'est pas inséré dans une vision générale sur la ville et son développement.

Comme on le sait bien, le patrimoine résidentiel des médinas a représenté souvent la seule alternative possible à la demande de logement pour les familles démunies. Ceci a entraîné une édification illégale, la forte densification du bâti, des situations diffuses de cohabitation avec

la dégradation du patrimoine architectural et le fonctionnement très précaire des activités économiques.

Aucune intervention de sauvegarde et de réhabilitation ne peut être menée à bien si l'on n'offre pas des alternatives aux habitants et aux activités n'ayant d'autres possibilités que de «profiter» de ce segment du marché immobilier, rendu accessible justement par les conditions de dégradation auxquelles ces même populations et activités contribuent, dans une spirale difficile à modifier.

Pour cela, l'amélioration du cadre de vie et la réduction de la pauvreté, introduits par l'*Agenda 21* comme composantes essentielles de la notion de développement durable pour les tissus historiques, ne peuvent être réalisées que dans une perspective d'intervention élargie à la ville toute entière. Par ailleurs tout développement durable, à savoir un développement en mesure de contrer avec succès la marginalisation économique et l'exclusion sociale, doit se fonder sur une mixité de populations et des activités.

Si des actions de conservation et de réhabilitation sont indispensables, ce sont aussi les relations entre ville historique et extensions urbaines, plus ou moins récentes, qui doivent être à la base d'un véritable développement durable. On pourrait même dire que le principal objectif et en même temps la seule possibilité pour une sauvegarde durable, réside dans l'intégration entre la ville historique et les autres parties qui composent la ville.

Force est de constater, par contre que, dans la plupart des cas, l'action de sauvegarde est menée en dehors d'une vision générale de la ville, mais beaucoup plus sous l'impulsion de facteurs contingents tels un apport financier, national ou international, pour une opération spécifique, ou une intervention d'urgence pour empêcher l'effondrement et donc la perte irréversible d'un bien historique ou artistique. Dans quelques cas seulement ces actions sont établies à partir d'instruments d'urbanisme conçus sur un horizon temporel à moyen terme ; encore plus rarement, elles font partie d'une réelle stratégie qui les relie à une perspective générale du développement urbain.

Au contraire, les politiques à mettre en place pour la réhabilitation des villes historiques doivent faire partie d'un «projet de ville» et donc être encadrées à l'intérieur d'une vision à long terme, pour laquelle il est nécessaire de mettre en place des instruments institutionnels et d'urbanisme cohérents.

4. Patrimoine, compétitivité et équité

En effet, dans le contexte de la mondialisation, la question du patrimoine se présente sous une nouvelle donne. Le désengagement croissant de l'Etat et la libéralisation économique, en même temps cause et effet de ce désengagement, ont eu comme conséquence directe l'affaiblissement des instruments de régulation, encore plus que des frontières d'ordre spatial. Conjointement, les nouvelles technologies de communication ont, de fait, aboli les distances en temps et en espace, permettant le transfert en temps réel d'informations, de connaissances et, avant tout, de flux financiers entre localités géographiquement très éloignées. Ceci se traduit en une presque totale liberté de localisation, qui, à son tour, donne lieu à une grande volatilité du capital, une instabilité des marchés et, par conséquent, à une modification constante des stratégies d'investissement par le marché international des capitaux.

Comme tout autre pays, les pays de la région maghrébine sont donc confrontés au défi de la mondialisation. En même temps, comme la plupart des pays du monde, ils sont confrontés,

pour leur développement, à la nécessité d'obtenir les ressources et les investissements dont ils ont besoin et dont seule une partie peut avoir une provenance nationale. La mondialisation a accentué la compétition entre pays, mais elle l'a aussi sinon introduite, du moins intensifiée entre villes. Celles-ci entrent en rivalité avec les autres villes du pays et avec celles de la sous-région, d'autant que les pouvoirs d'intervention des Etats ont été réduits. Pour attirer les investissements, chaque ville doit offrir «mieux» que les autres, et cela sous différents points de vue, y compris la qualité des lieux.

Cette «offre» d'une meilleure qualité des lieux tient à plusieurs facteurs : infrastructures, services, coûts mais aussi «qualité» de la main d'œuvre, sécurité, et plus généralement, la qualité de vie, par rapport à laquelle le patrimoine joue un rôle important. Dans cette perspective, le patrimoine, en particulier la ville historique, doit être de plus en plus conçu en tant que ressource à utiliser dans la compétition résultant de la mondialisation et de la libéralisation économique.

Il faut prendre conscience que la valorisation du patrimoine peut apporter beaucoup à la compétitivité d'une ville et à ses capacités de «se vendre» sur le marché international. Pour cela toute politique de conservation et de réhabilitation doit s'insérer à l'intérieur d'une véritable stratégie urbaine : pour faire face à la compétition internationale (et nationale) c'est l'ensemble de la ville qui doit être compétitive.

Si le défi de la compétitivité urbaine est de plus en plus évident, on ne saurait sous-estimer l'importance des aspects de distribution contenus dans toute politique de conservation, et des éléments d'équité sociale portés par la réhabilitation du patrimoine. La mondialisation renforce les tendances à l'exclusion, non seulement entre villes (celles qui arrivent de quelque façon à s'intégrer dans la mondialisation et celles qui n'y arrivent pas), mais aussi à l'intérieur des villes, où les quartiers regroupant activités et populations «non utiles» à l'économie internationale risquent d'être délaissés.

Parmi ces quartiers on doit certainement compter les médinas. La mondialisation contribue de manière importante à l'«urbanisation de la pauvreté» à laquelle on assiste actuellement, la forte augmentation du nombre des habitants des villes de la région en dessous du seuil de pauvreté, dont une partie significative, comme on l'a signalé, est installée dans les médinas. Installer, où réaménager les services et les infrastructures de base dans ces quartiers, de manière à en assurer le fonctionnement, et garantir aux populations à bas revenu la possibilité de s'en servir, est souvent une composante importante des interventions de réhabilitation qui, de cette manière, rentrent à plein titre dans la panoplie des mesures de lutte contre la pauvreté urbaine. La sauvegarde du patrimoine représente, ou peut représenter, un outil important pour promouvoir l'intégration à la ville de ces quartiers et de leurs populations.

Ainsi, la mondialisation met face à face deux options très différentes :

- assurer les conditions qui permettent à la ville de s'accrocher aux potentialités offertes par la mondialisation, ce qui veut dire doter la ville d'infrastructures et de services (télécommunications, aéroport, loisirs, sécurité, etc.) pour que, non seulement, elle ne soit pas à l'écart des flux de l'internationalisation, mais qu'elle puisse en bénéficier en faisant preuve d'une compétitivité suffisante ;
- privilégier les aspects distributifs par le biais de politiques sociales visant à l'amélioration des conditions de vie des populations à bas revenus, en mesure de faciliter leur intégration dans l'économie urbaine par le soutien aux activités informelles, à mettre en place les infrastructures de base dans les quartiers irréguliers et d'assurer l'accès aux services primaires, y compris par des mesures de subvention.

L'alternative entre efficacité et équité urbaine, bien qu'elle ne soit pas absolue, constitue une alternative assez nette par rapport aux ressources disponibles. Elle demande que l'on choisisse entre modèles de développement différents, y compris au point de vue du développement urbain. La médiation entre ces deux termes de l'alternative n'est pas impossible, mais elle ne peut rester que sur une stratégie partagée, fondée non seulement sur les besoins ou les intérêts immédiats mais sur une vision à moyen terme.

5. Impliquer une pluralité d'acteurs

Les ressources publiques, financières, en ressources humaines et techniques sont trop limitées pour que les gouvernements, notamment les gouvernements locaux, mettent en place des interventions de conservation et de réhabilitation sur l'ensemble de la ville historique, encore moins des stratégies à moyen terme. Cette capacité d'intervention limitée est à la base du hiatus qui se crée souvent entre propos et actions de conservation, ce qui a comme conséquence la réalisation d'une multitude d'interventions par les habitants eux mêmes, dans la plupart des cas de dimensions modestes, dont les effets n'en ont pas moins un réel impact sur le patrimoine. D'un autre côté, l'incapacité des pouvoirs publics de donner suite aux mesures annoncées réduit leur légitimité face à la population, faute de quoi la durabilité des politiques de conservation se trouve mise en question à la racine.

Depuis quelque temps on a commencé à accepter l'idée que tout développement urbain durable ne peut reposer que sur l'action d'une pluralité d'acteurs : Etat, organismes internationaux, secteur privé, O.N.G., habitants. Dans le cas des villes historiques de la région, cette implication, indispensable pour toute politique urbaine qui se veut consensuelle, est particulièrement importante pour deux raisons :

- si l'on veut effectivement améliorer les conditions de vie dans les médinas du Maghreb, il faut inévitablement réduire leur densité, ce qui demande le relogement d'une partie des résidents. Pour conjurer les conflits qui se sont produits souvent lorsque des actions de ce type ont été entreprises, ces interventions ne peuvent se faire qu'avec la participation et le consensus des habitants. La dédensification «durable» des médinas doit être fondée sur l'appréciation, de la part de la population, qu'il s'agit d'une politique nécessaire et, en même temps, conduisant à l'amélioration du cadre de vie, aussi bien pour ceux qui vont rester à l'intérieur des médinas que pour ceux qui vont être relogés;
- la réhabilitation et la revitalisation des tissus historiques doivent obligatoirement s'appuyer sur l'insertion, ou le retour, de populations pourvues de la capacité d'assumer les coûts de la conservation et de l'entretien du patrimoine, aussi bien que d'activités en mesure d'introduire dans le tissu historique services et technologies «avancées» capables à leur tour de dynamiser l'ensemble de la structure économique de la médina. Parmi ces activités dynamisantes il y a certainement le tourisme, un secteur économique que la mondialisation a fortement valorisé et que les événements tragiques de ces derniers mois peuvent infléchir mais non pas arrêter, encore moins inverser. Ces volets de la revitalisation des villes historiques ne peuvent être réalisés qu'avec un fort concours des acteurs privés, en les impliquant avec différents mécanismes d'incitation financière et/ou fiscale, des investissements en partenariat public/privé, enfin, l'engagement direct dans les choix des politiques de conservation.

Le défi pour les gouvernements est celui de l'identification et de la mise en oeuvre d'instruments de régulation et de gouvernance pour permettre d'un côté les transformations

sociales et économiques indispensables à assurer la durabilité de la réhabilitation, et l'objectif de sauvegarder la nature et l'identité du patrimoine.

Pour impliquer la multiplicité d'acteurs qui doivent participer à la réhabilitation des médinas, les instruments traditionnels de l'urbanisme ont montré depuis longtemps leur inadéquation. Sans rentrer dans une analyse poussée des limites du plan d'urbanisme, il suffit de rappeler que, comme maintes d'expériences l'ont confirmé, il s'agit d'un instrument inévitablement technocratique pour autant que l'on essaye de l'infléchir vers un caractère plus «inclusif», plus *bottom-up*.

L'alternative qu'il paraît utile d'explorer est celle d'une planification beaucoup plus stratégique que normative. Bien que les résultats n'aient pas été toujours satisfaisants, l'expérience montre que les pouvoirs publics n'arrivent pas à «contrôler» les transformations qui se font dans la ville, y compris «simplement» celles qui se font sur et dans le patrimoine : il va de soi que l'idée que l'on peut «décider» de la manière dont la ville croît et se transforme est encore moins praticable. La planification stratégique se base sur ce simple constat, mais, au lieu de le considérer comme un échec, elle le traduit en opportunité.

Ainsi un plan stratégique ne contient pas d'indications normatives mais des lignes directrices qui se traduisent en contenus spécifiques et en interventions au fur et à mesure que l'occasion ou la nécessité se présentent. Au fond, le plan stratégique se veut un instrument en mesure de donner des orientations fortes, mais capable en même temps de la flexibilité indispensable pour adapter les actions aux conditions effectives qui se présentent le long de sa mise en place et qui peuvent varier profondément en raison de facteurs qu'il est difficile de tous préfigurer dès le début.

Dans ce sens la politique de sauvegarde du patrimoine doit être intégrée à la stratégie générale du développement local, sachant bien que, d'un côté, elle n'est qu'une des composantes d'une stratégie qui doit concerner la ville toute entière, de l'autre, qu'il s'agit d'une composante dont les retombées vont nécessairement bien au delà des limites de la ville historique, vu le rôle qu'elle joue au plan social, économique et spatial sur la ville dans sa totalité.

C'est justement la conscience du fait que les pouvoirs publics, que ce soit l'Etat ou, de plus en plus, le gouvernement local, ne sont qu'un acteur parmi plusieurs autres, souvent bien plus puissants et dynamiques, qu'il faut explorer les capacités de réponse de la planification stratégique, y compris au Maghreb, vraisemblablement plus adaptée aux réelles conditions institutionnelles et économiques existantes.

Ce qui est crucial dans le passage de la planification spatiale traditionnelle à une planification de type stratégique est la capacité d'innover les systèmes de prise de décision et d'adapter structures institutionnelles, personnel politique et technique à ce nouvel instrument. Le choix des priorités doit se faire avec non seulement la participation, mais avec l'implication directe de la multiplicité d'acteurs et d'intérêts présents dans la ville, qui doivent identifier de manière explicite et consensuelle les objectifs de développement (urbain) local réellement réalisable, pour lesquels ils sont prêts à s'engager. Au même temps les pouvoirs publics doivent avoir la capacité de modifier leur positionnement dans le système de décision, abandonnant leur rôle, en réalité beaucoup plus présumés qu'effectifs, de décideurs pour assumer beaucoup plus celui de l'animation et d'une efficace coordination entre la multiplicité d'acteurs urbains.

Les deux «mutations» demandées par une approche stratégique à la planification et à l'intervention dans la ville, y compris en ce qui concerne les questions de la sauvegarde, ne sont pas faciles. La flexibilité et donc la meilleure adaptation théoriquement assuré par

l'approche stratégique demandent un travail bien plus difficile que celui de la planification urbanistique traditionnel : au lieu d'utiliser des instruments rodés, bien confectionnés, du genre «prêt-à-porter», l'approche stratégique nécessite une constante réflexion sur ce qui est «mieux» pour assurer la sauvegarde, sociale et matérielle, du patrimoine et de la ville, mais demande avant tout l'évaluation de ce qui est «possible» de faire, sans quoi toute hypothèse sur le «mieux» est dépourvue de valeur et d'utilité.

CONCEPTS, CRITERES ET INSTRUMENTS DE LA SAUVEGARDE

*Daniele Pini **

1. Héritage, Patrimoine, Sauvegarde

Patrimoine est souvent synonyme d'héritage – témoignage de l'histoire et des traditions d'une société qui nous a été légué par les générations précédentes et que l'on veut transmettre aux générations futures, donc à conserver. Mais il en n'est pas toujours ainsi : si l'on observe au Maghreb l'état de conservation des villes et des sites dont la configuration est imprégnée par les apports de l'histoire de longue durée, on peut affirmer que cet « héritage », extrêmement riche et diversifié, n'est pas toujours reconnu en tant que « patrimoine ». Les transformations qui ont défiguré la « médina » au nom de la modernisation ou les nombreux phénomènes de dévalorisation et de banalisation qui marquent son tissu, laissent comprendre qu'au contraire, cet héritage urbain a été souvent traité à l'instar d'une « contrainte » à surmonter ou d'une « exception » à normaliser.

En réalité l'héritage devient « patrimoine » lorsqu'il est perçu comme une ressource ayant une « valeur », et ce n'est qu'à ce moment que la nécessité de la sauvegarde s'impose. Dans le cas de la « ville historique », cette valeur a nécessairement plusieurs dimensions – culturelles, sociales, économiques, politiques – qui peuvent évoluer considérablement dans le temps et dans la perception des différentes couches sociales et/ou des différents acteurs urbains : la médina peut avoir une très haute signification culturelle, voire même symbolique, pour ses habitants de souche ou pour la communauté nationale ou internationale, mais, sans doute, cette valeur n'est pas perçue par la plupart de ses habitants qui y résident et/ou travaillent dans des conditions parfois extrêmement précaires, et encore, pour d'autres raisons, par les propriétaires fonciers ou par les autres acteurs d'une économie locale très fragile et dominée par le secteur informel.

Les différentes perceptions de la valeur patrimoniale se répercutent évidemment ainsi dans l'évaluation des dangers qui menacent la survie de cet héritage et des enjeux qui sont liés à sa sauvegarde.

1.1 Patrimoine et sauvegarde : des notions en évolution

Le lien héritage - patrimoine - sauvegarde peut être motivé seulement par le choix d'une politique qui « revalorise » la « ville historique », dans ses significations multiples, en tant que « ressource » dont le potentiel est perçu par des couches de plus en plus larges de la société et par les différents acteurs urbains. Mais il est aussi vrai qu'au niveau des études et des pratiques d'intervention, si l'« historicité » d'un espace urbain peut être établie par des méthodes d'analyse historique largement répandues, toute identification du « patrimoine » à sauvegarder se fait à partir de critères qui peuvent varier considérablement selon les cas.

La notion même de « patrimoine » a évolué dans le temps. Jusqu'aux années '70 elle s'appliquait essentiellement aux « monuments » et aux « sites » qui sont « classés » en

* *Architecte-urbaniste, Facoltà di Architettura, Università degli Studi di Ferrara*

fonction des caractéristiques architecturales et artistiques particulièrement remarquables ou exceptionnels. Dans ce cas, la sauvegarde s'applique à un ensemble d' « objets » isolés, qui, toutefois, recouvre souvent un rôle majeur dans la construction de l'image urbaine et de l'identité culturelle locale (des mosquées et des *medersas*, des palais ou de grandes demeures, l'enceinte des murailles et ses portes, etc.). Mais le critère étant principalement esthétique, cet ensemble d'objets ne recèle pas nécessairement une cohérence au niveau urbain et sa conservation demande essentiellement des interventions ponctuelles, qui s'inscrivent dans la logique sectorielle d'une politique « culturelle ».

Dans cette notion de patrimoine, le tissu historique et ses différentes composantes fonctionnelles ou morphologiques (les *souks* et les *fondouks*, l'habitat ainsi que la trame des parcs et des espaces publics, les parcs et les jardins) ou le paysage urbain environnant ne sont pris en compte qu'en tant que « contexte » environnant, sans aucune valeur patrimoniale spécifique si ce n'est pour leur « cachet » ou autres critères d'évaluation extrêmement vagues et contradictoires (tel le « pittoresque »). Par ailleurs, à cette notion de patrimoine, correspond une vision de la sauvegarde comme « conservation » ou « restauration » et, à la limite, « reconstruction »; tandis que le « contexte urbain » est soumis à des servitudes et à des mesures réglementaires, dont l'efficacité est toutefois très douteuse, qui visent notamment la « protection » des éléments formels, mais aussi à des interventions destructrices de « mise en valeur » visuelle des monuments et de sites.

Dans les dernières décennies, une notion de « patrimoine » plus élargie et complexe s'est affirmée, notamment en Europe, sous l'impulsion de certaines expériences municipales et de la recherche universitaire, dont les acquis ont été motivés et amplifiés par l'action de l'UNESCO et d'autres organismes internationaux. Cette évolution est bien mise en évidence par les différentes « chartes » et conventions internationales, depuis la Charte de Venise (1964), qui élargie la définition de « monument » à son « environnement rural et urbain », jusqu'à la Charte de Washington (1987), qui englobe les villes historiques ainsi que leur environnement naturel ou anthropique en tant que « documents historiques » et expression des « cultures urbaines traditionnelles ».

La notion de « patrimoine » englobe ainsi, au-delà des « monuments » et des sites « exceptionnels », la trame urbaine de la ville historique en son ensemble et les tissus qui ont gardé, à différents degrés, une certaine « intégrité ». La sauvegarde doit donc prendre en compte tous les éléments qui, dans les différentes « couches » historiques, représentent un témoignage des cultures et des savoir-faire qui ont foisonné dans l'espace urbain et ont défini son identité : non pas donc les seuls monuments ou bâtiments exceptionnels, mais aussi les différentes typologies d'habitat jusqu'aux expressions de l'architecture « vernaculaire », les structures de la production et du commerce, les tracés et l'agencement des différents espaces publics, l'articulation des espaces ouverts au cadre bâti, pour comprendre également les documents divers de la culture immatérielle.

Cette évolution du concept de « patrimoine » reflète une prise de conscience du rôle que les villes ont joué dans la formation des valeurs culturelles et des traditions locales et nationales. Elle tient aussi à l'importance accrue que les activités liées à la valorisation des espaces urbains et des sites historiques ont acquis en tant que sources de revenus et d'emplois et facteurs d'un développement économique et social durable. La sauvegarde du patrimoine se charge ainsi de nouvelles implications, elle ne vise plus simplement la « conservation » des « objets » plus ou moins complexes et étendus, mais devient le but et le moyen de politiques intersectorielles qui s'adressent aux besoins et aux aspirations des populations concernées.

1.2 L'identification du « patrimoine urbain »

Dans ce nouveau cadre conceptuel, une première série de questions se pose qui concerne l'identification de la « ville historique » : jusqu'à quelle époque faut-il remonter pour considérer « historique » un bâtiment, un tissu ou un paysage urbain ? Comment définir le « périmètre » (ou les périmètres) qui délimitent les espaces à sauvegarder ? Il s'agit de choix culturels et techniques qui ont des implications politiques évidentes et, à ce niveau, le débat est toujours ouvert dans la mesure où les limites temporelles sont continuellement remises en question et se rapprochent de plus en plus à notre époque. De plus, les limites spatiales peuvent s'élargir ou rétrécir selon la « valeur patrimoniale » que l'on attribue aux différentes couches historiques, notamment aux différentes phases du développement urbain plus récent.

Selon les conceptions les plus répandues, la « ville historique » au Maghreb consiste essentiellement dans la « médina » et dans les établissements précoloniaux, mais de plus en plus, dans les dernières années, une valeur historique (voire « patrimoniale ») vient d'être reconnue aussi à certaines parties de la ville « coloniale » (les « nouvelles médinas », le « centre-ville » ou les quartiers les plus anciens de la « ville européenne »). La « ville historique » englobe donc des réalités urbaines fort différentes voire même opposées dans leurs modèles culturels et spatiaux (la ville précoloniale même d'ailleurs ne saurait pas être considérée comme un « tout » homogène), où se manifestent à différents degrés des dynamiques sociales, économiques et culturelles qui tendent nécessairement à transformer sans cesse l'utilisation et la configuration des espaces. Elle peut également présenter à l'intérieur des « ruptures » et des discontinuités qui constituent un trait essentiel de son identité (par exemple, les remparts et ses servitudes de protection) et d'autres qui, au contraire, sont l'expression des « déchirements » qui la dévalorisent et dégradent, tels les « vides » provoqués par les écroulements, mais aussi par certaines « percées » routières ou opérations de rénovation inachevées.

En tout cas, cette notion élargie de « patrimoine » investit directement l'environnement urbain ainsi que les modes d'utilisation de l'espace par la collectivité et modifie en profondeur les concepts, les objectifs et les instruments mêmes de la sauvegarde. Là où le but principal autrefois était essentiellement la « conservation » voire la « reconstitution » des objets, des structures et des sites pour leur redonner leur apparence d'origine ou pour rétablir leur cohérence symbolique et formelle, dans la sauvegarde de la « ville historique », il ne peut pas être question, évidemment, de recréer une configuration « originaire » : il s'agit plutôt de respecter les apports des différentes cultures et des savoirs divers qui ont foisonné dans l'espace urbain, tout en essayant de rétablir la cohérence morphologique et fonctionnelle des différents tissus ayant subi des transformations qui ont défiguré ou dévalorisé leur identité.

La sauvegarde du patrimoine urbain se fait alors non seulement par la « conservation » et la « restauration » mais aussi, et surtout peut-être, par la « réhabilitation » et la « requalification », parfois même par la « rénovation ». En même temps, elle ne peut consister seulement dans les interventions qui ont trait aux caractéristiques architecturales et spatiales de chaque bâtiment ou site, quel que soit son degré d'intégrité, mais elle devient de plus en plus un processus où des politiques sont mises en place, au moyen d'actions directes, de mesures réglementaires et d'incitations diverses, pour orienter les dynamiques de transformation vers le respect et le maintien des caractères identitaires de la ville historique dans son ensemble.

1.3 Les « valeurs » du patrimoine urbain

La « valeur » patrimoniale de la ville historique, en ses différents éléments, tient essentiellement aux significations qui sont liées à son identité, telle qu'elles sont perçues par les différentes composantes de la société locale ou de la communauté nationale ou internationale, selon les cas.

Il s'agit avant tout d'une identité culturelle complexe et dynamique, qui tient non seulement à son « ancienneté » ou à ses expressions architecturales et artistiques majeures, mais aussi à d'autres facteurs qui peuvent jouer un rôle très important au niveau local :

- la signification des espaces historiques dans la mémoire collective et leur capacité de représenter et évoquer les racines profondes et les éléments les plus partagés de la culture locale ou nationale ;
- la stratification de fonctions, d'activités et de savoirs traditionnels qui marquent aussi bien l'articulation physique que l'utilisation sociale des espaces.

Mais l'identité de la ville historique a également des composantes économiques et sociales qui ne peuvent pas être négligées et qui jouent un rôle essentiel dans les dynamiques de transformation et dans la perspective de la sauvegarde. De ce point de vue, dans la plupart des villes maghrébines, l'identité de la « ville historique » et parfois même des quartiers les plus anciens de la ville coloniale est fort appauvrie et dévalorisée. Si l'on se borne à la médina précoloniale, son identité représente le plus souvent :

- un espace urbain sous-équipé et sous intégré, abandonné par les couches sociales plus nanties et par les activités « modernes » plus rentables dans les secteurs du commerce et du tertiaire ;
- un tissu surdensifié et dégradé, habité pour la plupart par une population à très bas revenu, souvent récemment immigrée, et donc avec peu de racines dans son espace et dans sa culture ;
- un parc immobilier plus ou moins important, en très mauvais état, non seulement dans les structures du bâti, qui, parfois, menacent ruine, mais aussi dans ses réseaux infrastructurels, même lorsqu'il peut constituer un potentiel important pour accueillir de nouvelles fonctions, qui pourraient devenir rentables.

La « valeur patrimoniale » attribuée à la « ville historique » et à ses différentes parties par les institutions et les différents acteurs urbains est donc loin d'être univoque : au contraire elle a des dimensions et des composantes diverses qui interagissent d'une manière ou de l'autre selon les cas. De plus, cette valeur n'est pas figée dans le temps : si, dans le passé, la valeur du « patrimoine urbain » historique consistait surtout dans sa dimension « culturelle », plus récemment les perspectives de développement du « tourisme culturel », par exemple, mettent en évidence sa valeur économique potentielle. Il faut remarquer que, dans ce cas, la sauvegarde devient un moyen essentiel pour exploiter ce potentiel qui pourrait ainsi devenir un facteur important dans la compétition sur le marché national ou international.

2. Les conditions et les défis de la sauvegarde

Pour qu'il y ait une politique cohérente et efficace de sauvegarde de la ville historique et de son « patrimoine urbain », il est nécessaire que certaines conditions soient remplies et que les défis aient été pris en compte, qui sont posés en même temps par les dynamiques de la ville et de la société et par les caractéristiques physiques et spatiales des différents et multiples « objets » à conserver et revaloriser.

Pour cela la sauvegarde doit porter à la fois sur le passé (la protection des vestiges, des monuments, des ensembles urbains ayant un haut degré d'intégrité) et sur l'avenir (la mise en valeur du « patrimoine » en tant que ressource pour le développement) pour devenir l'objet d'une politique intégrée où les différents facteurs culturels, économiques et sociaux sont pris en compte. Mais, pour être efficace, elle exige évidemment que les efforts dans les deux directions soient ancrés dans un contexte social et culturel où, normalement, à l'instar de toute politique urbaine, des tendances et des intérêts différents et parfois divergents se manifestent.

Par ailleurs, le consensus autour des buts de la sauvegarde se révèle difficile à réaliser, à la mesure aussi des définitions toujours plus larges de ce qui constitue le « patrimoine urbain » : et cela est matière d'un conflit qui ne saurait être abordé qu'au cas par cas, mais qui, de toutes manières met en cause le rôle du gouvernement local et des pouvoirs publics, et ouvre sur les problématiques de l'information et de la participation.

Il est donc question de s'interroger sur les différentes perceptions de la valeur patrimoniale de la « ville historique ». Mais il est évident que, de toutes manières, si l'on dépasse une conception de « patrimoine » comme « ensemble d'objets », et l'on accepte une vision qui englobe l'espace urbain avec ses dimensions sociales, économiques et culturelles, la ville historique ne peut pas être « protégée » ou « conservée » à l'instar d'un « monument » ou d'une « œuvre d'art », figée dans le temps dans ses configurations. Elle est, de par sa nature, « dynamique ». Ses configurations « témoignent » de l'évolution de la société et de sa culture et sa valeur patrimoniale est liée à sa capacité d'acquérir de nouvelles significations tout en gardant son identité.

2.1 Le « statut » patrimonial de la ville historique

Le premier pas de toute politique de sauvegarde consiste évidemment dans l'attribution d'un « statut » patrimonial à la ville historique et/ou à ses différentes parties que l'on décide de conserver et revaloriser. Ce « statut » doit trouver un appui solide, d'une part sur une législation qui rend possible une liaison efficace entre la politique « culturelle » et les politiques urbaines, et, d'autre part, doit être rendu explicite dans des documents réglementaires qui définissent l'espace où la sauvegarde doit être appliquée- le « périmètre » ou les périmètres où différentes interventions de conservation, réhabilitation, requalification ou rénovation sont à envisager.

Pour les raisons susmentionnées, l'établissement de ces périmètres n'est pas une opération purement « technique » et il importe de souligner que la définition d'un périmètre de sauvegarde équivaut aussi à nier toute valeur « patrimoniale » aux parties de la ville qui en sont exclues, ce qui peut donc déclencher des transformations dans les alentours avec des retombées incontrôlables sur les tissus sauvegardés. L'identification des périmètres de sauvegarde ne saurait donc être efficace que dans un cadre qui intègre la sauvegarde à la planification urbaine, et qui reconnaît un rôle spécifique au « patrimoine » comme une des ressources qui peuvent caractériser le développement envisagé.

Ces tâches représentent parfois un véritable défi, mais elles constituent la condition préalable, tout à fait incontournable, d'un processus de sauvegarde cohérent et durable. Cependant, si dans la plupart des grandes villes maghrébines la « ville historique » peut englober, à juste titre, la « ville européenne », il est évident que ces tâches deviennent particulièrement urgentes et délicates quand il s'agit des sites de la ville précoloniale, souvent marqués par des processus de dégradation et de dévalorisation qui mettent en question leur survie.

2.2 Les dangers et les menaces pour la ville historique

Les dangers qui menacent la survie de ce patrimoine urbain ne peuvent plus être évalués seulement en termes de dégradation physique. Ils sont à appréhender par rapport aux processus d'urbanisation et aux mécanismes sociaux et économiques qui ont produit une réduction du rôle fonctionnel et parfois une perte de signification culturelle de la ville historique.

Dans la plupart des médinas, le tissu et la trame urbaine sont marqués par des mécanismes de dégradation qui interagissent avec un effet cumulatif :

- La perte des fonctions culturelles, institutionnelles et économiques capable d'orienter et d'organiser le développement urbain, jadis attirées par la « ville européenne » à l'époque de la domination coloniale et, plus récemment, par les nouvelles polarités urbaines qui ont marqué la croissance des villes après l'indépendance. Le système des activités dans la ville historique, s'il est encore marqué par la survie de certaines fonctions religieuses ou culturelles, est dominé par le secteur du commerce et de la production « informels » ;
- La concentration d'une population à très bas revenus, en grande partie récemment immigrée, qui trouve comme seule opportunité de se loger dans l'habitat « traditionnel » et dévalorisé de la ville historique - dans les poches d'habitat précaire ou en ruine qui se sont formées à l'intérieur. Cette population ne dispose évidemment pas des moyens pour entretenir les structures et souvent ne reconnaît aucune « valeur » patrimoniale au tissu historique ;
- Le mauvais état de conservation du bâti, notamment du tissu résidentiel caractérisé par les typologies d'habitat plus modestes et par des structures ayant perdu leur fonction originelle (par exemple, les *fondouks* ou les *oukalas*, parfois les palais et les grandes maisons), qui sont morcelés et défigurés pour être loués à la pièce ou par étages. Le tissu est ainsi marqué en même temps par des interventions maladroites et par le manque d'entretien qui parfois provoquent des situations de danger à cause d'écroulements ;
- Le sous-équipement technique et infrastructurel, accentué par les insuffisances des services municipaux, parfois par les difficultés de circulation, qui contribuent à la dégradation de l'environnement et font de la médina un espace souvent « marginal » du point de vue de l'accessibilité.

Au fur et à mesure de sa dégradation, la médina au Maghreb a perdu en grande partie sa « centralité » dans la ville contemporaine, si ce n'est pour les secteurs de l'économie informelle : à la différence de la ville historique en Europe, elle n'a plus aucune capacité d'organiser et d'orienter le développement urbain. Au contraire elle est de plus en plus marginalisée par une croissance urbaine rapide et fragmentée : en ce sens, l'expression « centre historique », est tout à fait trompeuse dans le cas de la ville précoloniale et parfois même de quartiers les plus anciens de la ville « européenne ». Dans ses dimensions spatiales, sociales et économiques, la médina n'est en effet qu'un des « fragments », souvent isolés, qui caractérisent une structure urbaine qui éclate de plus en plus, au fur et à mesure de sa croissance.

2.3 Le lien entre la sauvegarde et le développement durable

Si la conservation des valeurs culturelles qui s'expriment dans l'architecture de la ville historique et de ses monuments est essentielle et ne peut pas être remise en cause, quitte à renoncer de parler de « patrimoine », la sauvegarde doit viser d'abord l'amélioration des conditions de vie des habitants et le renforcement de son rôle dans la ville contemporaine. Ces

deux volets sont indissociables et établissent un lien très étroit entre sauvegarde et développement durable.

Ce lien a été établi, dans le domaine des politiques pour l'environnement, par le rapport Brundtland en 1987 : d'une part, sans un développement adéquat, on ne saurait répondre aux aspirations et aux besoins des populations en matière d'habitat, d'équipements, d'accessibilité aux emplois et aux services ; d'autre part, sans une protection adéquate de l'environnement, on risque de consommer, voire de gaspiller, les ressources qui alimentent le développement. Le concept de développement durable implique la promotion des formes de développement qui peuvent éviter à long terme la destruction des ressources. Il implique donc une attitude de conservation.

Or, dans la mesure où une « valeur » patrimoniale lui est attribuée, la « ville historique » aussi est à considérer, à l'instar de l'environnement, comme une « ressource » qui peut orienter le développement urbain, la conservation et la sauvegarde étant des moyens et non pas des buts en eux-mêmes. Les expériences menées en Europe, notamment dans certaines villes italiennes depuis les années '70, constituent une matière à réflexion sur ce sujet car la conservation du « patrimoine » était ancrée dans une stratégie fondée en même temps sur des objectifs économiques et sociaux, notamment la « décentralisation » des activités tertiaires et le maintien de la population locale dans son habitat. Par ailleurs, la sauvegarde du « centre historique » - et de tout établissement humain ancien - par la « réutilisation » de son stock immobilier et la « récupération » de son potentiel urbanistique est devenu un des aspects majeurs d'une politique urbaine qui visait également le contrôle et la réorientation de la croissance urbaine.

Des résultats parfois inattendus sur le plan économique et fort contradictoires sur le plan social ont été atteints qui mériteraient d'être bien évalués, notamment pour saisir les différences fondamentales avec les réalités maghrébines qui ne sauraient pas être traitées avec les mêmes objectifs et les mêmes instruments. En effet les villes historiques européennes ont été tout à fait « sauvegardées » dans leurs structures physiques et dans leur signification culturelle et elles ont gardé leur rôle « central » dans la ville contemporaine. Mais elles sont cependant de plus en plus « tertiarisées » par des fonctions directionnelles ou touristiques et de moins en moins habitées. Cependant ces résultats sont là pour démontrer que la sauvegarde de la ville historique a permis aussi la mise en jeu d'une « ressource » économique très importante, dans la mesure où de nombreuses activités se sont développées, qui tiennent à la valorisation du patrimoine culturel matériel et immatériel, surtout dès que la globalisation et l'essor des activités de tourisme et de loisirs ont entraîné une compétition entre les différentes réalités locales.

Si la sauvegarde du patrimoine n'est pas nécessairement en contradiction avec des objectifs de rentabilité économique, il s'agit plutôt de s'interroger sur le rôle que cette ressource peut jouer pour assurer un développement plus équitable qui soit capable de réduire aussi la pauvreté de ses habitants et d'améliorer leurs conditions de vie.

Cependant, quelle que soit l'évaluation des résultats atteints par ces expériences et le langage que l'on peut utiliser pour décrire les approches qui définissent la « valeur patrimoniale » de la ville historique, le véritable défi est de réunir les divers intervenants, aux étapes d'identification, d'évaluation, de protection et d'amélioration du processus de la sauvegarde, avec ceux qui poursuivent les objectifs de planification et de gestion urbaine liés à la qualité de la vie, afin que les différentes stratégies soient formulées et poursuivies en fonction d'une vision d'ensemble.

3. Les enjeux et les approches de la sauvegarde

L'articulation de la structure urbaine et la complexité des fonctions que la ville historique exerce dans l'agglomération, l'importance et l'étendue de son patrimoine historique et culturel, ainsi que les phénomènes de dégradation de son tissu et de ses monuments, vis à vis des ressources mobilisables, ne permettent en général pas d'envisager une action généralisée de sauvegarde et réhabilitation. Elles imposent au contraire un choix très sélectif des interventions, tout en privilégiant celles qui seraient capable d'un effet d'« entraînement », à savoir d'enclencher un processus graduel et cumulatif où la valorisation du patrimoine de la ville historique s'accompagne du renforcement des activités existantes et de la création de nouvelles activités et, par conséquent, devient un instrument de lutte contre la pauvreté et d'amélioration des conditions de vie de la population locale.

3.1 Les objectifs de la sauvegarde

La sauvegarde n'est pas un objectif en soi-même, ni un résultat que l'on peut atteindre de manière définitive, une fois pour toutes. Si elle est le moyen d'une politique urbaine de plus large envergure qui vise un développement urbain « soutenable », elle utilise les méthodes de la conservation et de la réhabilitation urbaine pour orienter et stimuler des dynamiques « vertueuses » de valorisation patrimoniale de la ville historique, à intégrer dans une vision stratégique qui normalement doit porter sur des objectifs comme :

- L'amélioration du cadre de vie de la population locale et la qualité de l'environnement urbain en général, notamment par l'élimination des situations qui revêtent un caractère d'urgence et de priorité sociale, telles l'habitat sur-densifié et/ou menaçant ruine, mais aussi par l'assainissement et la réhabilitation des espaces domestiques et publics ;
- La valorisation des éléments structurants de la ville historique qui définissent sur le plan fonctionnel et morphologique les relations de la ville historique avec le reste de l'agglomération, et qui peuvent devenir essentiels pour renforcer son rôle et le système des activités économiques ;
- La sauvegarde et la valorisation des monuments et des espaces urbains, qui constituent un élément identitaire, notamment les éléments identitaires dégradés qui sont en train de perdre ou qui ont déjà perdu leurs fonctions économiques et leur valeur sociale et culturelle. Ceux-ci peuvent représenter un potentiel pour le développement des activités de formation, d'animation culturelle et de loisir, d'activités artisanales et commerciales, de structures pour le tourisme culturel ;
- La création de conditions qui encouragent les investissements des particuliers dans la sauvegarde et la réhabilitation du patrimoine et le développement d'activités économiques compatibles avec les caractères de la ville historique ;
- Le renforcement des capacités locales en matière de gestion urbaine de la ville historique et du patrimoine culturel, y compris la mise au point de critères et de méthodes d'intervention et de gestion qui pourraient avoir un caractère exemplaire et être utilisés par la suite dans des situations similaires.

Dans une vision stratégique de la sauvegarde, ces objectifs généraux sont à articuler, et peuvent être intégrés à d'autres objectifs selon les exigences et les conditions propres à chaque cas.

3.2 Un enjeu pour la sauvegarde : « recentrer » la médina

Dans le cadre d'une stratégie urbaine, les objectifs susmentionnés convergent pour opérer un « recentrage » de la médina - c'est-à-dire l'attribution d'un rôle « central » plus accentué en fonction des nouvelles significations de son « patrimoine culturel » - qui représente un enjeu décisif pour la sauvegarde. Il ne s'agit pas seulement de poursuivre une « revitalisation » quelconque, mais plutôt de réaffirmer - ou parfois de re-inventer - la médina en tant que lieu où la ville contemporaine éclatée et fragmentée trouve des « repères » partagés et reconnus par les différentes couches de la population.

Cette approche met l'accent sur la redécouverte des potentialités d'une structure urbaine, dont les caractéristiques architecturales et urbanistiques peuvent être respectées et récupérées au moyen d'une stratégie d'interventions bien modulée. Les priorités de la sauvegarde ainsi que les choix de réhabilitation et de revalorisation se posent dans une perspective plus vaste, et non seulement dans les limites étroites d'une approche qui ne chercherait qu'à résoudre les problèmes les plus urgents. Cela implique d'abord l'établissement dans la médina de nouvelles activités avec un rayonnement à l'échelle de l'agglomération. S'il importe, à ce sujet, de renverser certaines tendances de la planification et des politiques urbaines qui négligent complètement la ville historique et la médina quand il s'agit de localiser les investissements publics pour la création de nouveaux équipements ou le soutien aux activités économiques (même quand il s'agit d'activités artisanales « traditionnelles »).

Une attitude différente du secteur public est nécessaire, qui puisse susciter une dynamique au niveau local, entraînant l'intervention des particuliers dans la sauvegarde d'un « héritage » dont la valeur « patrimoniale » est rendue perceptible par le « recentrage » de la médina.

Le risque est évident que l'affirmation de cette valeur « patrimoniale » pourra modifier la structure productive et démographique de la ville historique - et plusieurs expériences sont là pour démontrer les dégâts de la « gentrification » ou du tourisme de masse. Mais dans une certaine mesure, il se peut que de modifications dans ces domaines soient nécessaires et souhaitables : par exemple, le soutien à certaines activités artisanales peut signifier de les transférer hors de la médina pour garantir des conditions et des modes de production plus adaptés. De même, la réduction de la densité de population comportera un déplacement d'un certain nombre de ménages hors de la médina, tandis qu'une hausse de la qualité des habitations peut entraîner un processus de substitution des ménages aux revenus faibles par des catégories sociales aux revenus plus élevés.

Il s'agit de transformations inévitables et, dans une certaine mesure, elles peuvent être acceptées si l'on considère que la valorisation de la « ville historique » est un objectif légitime et partagé. Mais il faut faire en sorte que cet objectif soit poursuivi selon une perspective qui ne soit pas limitée à la médina en tant que « patrimoine » mais qui s'inscrive dans une politique plus générale qui vise, pour continuer avec les mêmes exemples cités plus haut, un renforcement des activités artisanales du secteur informel ou facilite l'accès au logement et aux équipements essentiels de la population à plus faibles revenus.

3.3 Les approches et les critères pour les interventions

Il est aussi question de remettre en cause certains lieux communs qui ont caractérisé les approches de la sauvegarde de la médina et, en parallèle, les politiques d'aménagement urbain, notamment en matière d'habitat et d'équipement :

- d'une part, que la sauvegarde du patrimoine urbain diffus et la réhabilitation de l'habitat en particulier demandent nécessairement des interventions « lourdes » sur les structures physiques, répondant aux mêmes critères de conservation que l'on doit

adopter pour les monuments et les sites exceptionnels, et qui ne sauraient être réalisées que par le secteur public, directement ou au moyen de très larges subventions ;

- de l'autre, que seules les activités « traditionnelles » soient compatibles avec les caractères morphologiques et architecturaux du tissu et de la trame urbaine « historique », et qu'au contraire toutes les fonctions nouvelles, notamment les « grands équipements », même à caractère « culturel », aient des exigences fonctionnelles et d'accessibilité qui rendent nécessaire leur localisation dans la « ville moderne ».

Ces « lieux communs », parmi les autres (il faudrait également s'interroger sur les démarches de dédensification ou d'assainissement), visent un but de « normalisation » et de « mise à niveau » de l'espace historique qui tendent à annuler progressivement toute spécificité de la ville historique, et sous-entendent un conflit insurmontable entre conservation et innovation. Mais si le premier est irréalisable, quitte à dénaturer le patrimoine historique, faute de moyens, et si le deuxième n'a pas raison d'exister si l'on considère le caractère évolutif de tout espace urbain, il n'en demeure pas moins que ces idées reçues sont fort ancrées parmi les décideurs et les aménageurs et peuvent produire des dégâts considérables.

Un des enjeux majeurs de la sauvegarde aujourd'hui est de bien cerner les opportunités et les contraintes qui sont données par les conditions concrètes de la ville historique, dans le but aussi de réorienter « en positif » certaines tendances en cours, qui peuvent apparaître négatives pour la sauvegarde des valeurs patrimoniales :

- d'une part, les énergies et les ressources qui existent dans le tissu social et économique de la médina, et qui peuvent être encouragées et rendues disponibles pour améliorer son propre cadre de vie ou d'activité. Dans ce domaine, des leçons importantes peuvent être tirées de certaines expériences de réhabilitation des quartiers d'habitat précaire ou « clandestin » où les interventions se sont concentrées sur les réseaux infrastructurels, les services, le statut d'occupation, l'accès au crédit, l'assistance technique, etc., pour mettre en condition les habitants de mobiliser leurs propres ressources pour améliorer leur cadre de vie et de travail selon leurs possibilités et exigences, dans une logique évolutive ;
- de l'autre, le potentiel d'adaptation, voire de reconversion fonctionnelle des différentes typologies architecturales et des espaces historiques, dans le respect des caractéristiques (tracés, volumes, structures constructives, etc.) qui définissent leur identité. A ce propos d'ailleurs, plusieurs expériences ont démontré, surtout dans les centres historiques européens, que, souvent, de nouvelles fonctions (musées, institutions universitaires et de recherche, structures touristiques, équipements de loisir, etc.) ont pu être valorisé dans leurs contenus innovateurs par l'intégration dans un espace historique restauré avec des techniques « traditionnelles » ou respectueuses des caractéristiques patrimoniales.

Cette approche impose des critères d'intervention qui soient à la fois « volontaristes » et « tentatives », à même d'orienter un processus de longue haleine et capables, de plus, d'être modifiés ou enrichis par l'expérience. Si les critères de la restauration sont bien établis pour ce qui est du patrimoine architectural et des sites ayant un caractère monumental par les « chartes » et les « conventions » internationales, les choix d'interventions pour la réhabilitation et la requalification progressive de l'ensemble du tissu historique doivent répondre à une stratégie qui implique :

- une logique de « réutilisation » de toute structure qui recèle un potentiel d'adaptation ou de reconversion, qu'il s'agisse du bâti, des espaces ouverts ou des tracés infrastructurels. Cela, non seulement pour respecter les caractéristiques des typologies

traditionnelles ou la structure du tissu et de la trame urbaine historique, mais aussi pour valoriser son potentiel identitaire: en ce sens, par exemple, le tourisme culturel peut être considéré comme un atout, car il implique la réhabilitation du patrimoine et il en assure les moyens de sa protection, tout en devenant une source importante d'emplois et de revenus ;

- la diffusion des interventions dans le tissu, notamment dans le tissu caractérisé par les typologies d'habitat les plus modestes, selon une logique d'adaptation qui vise à satisfaire les besoins fondamentaux, tout en privilégiant une attitude à l'entretien et à la réparation plutôt qu'à la substitution et à la rénovation, avec le moins d'effets négatifs (ou le plus d'effets favorables) sur les valeurs retenues: par exemple, si le «patio» constitue un élément typologique essentiel à garder, il peut néanmoins être couvert par de structures « légères » qui protègent les habitations.
- La prise en compte de l'articulation fonctionnelle et morphologique du tissu et des espaces urbains, en évitant toute solution d'aménagement ou mesure réglementaire qui tend à « normaliser » le tissu et ses différentes composantes bâties et non bâties. Il s'agit ainsi de moduler des degrés et des modes de conservation ou de transformation aux différents niveaux – du tissu urbain à l'îlot jusqu'à la parcelle – à partir des caractéristiques spécifiques de chaque élément. Restauration, réhabilitation, restructuration, rénovation représentent autant de modes d'intervention qui peuvent être envisagés ou admis dans le tissu, selon les conditions d'intégrité et l'état des bâtisses, dans le but d'une requalification qui se doit d'assurer la continuité et la cohérence spatiale de la trame urbaine et l'amélioration du cadre de vie.

Les objectifs et les critères susmentionnés ne constituent que des jalons possibles d'une démarche qui n'a rien d'absolu, car ils dépendent des « valeurs » et des caractéristiques qui sont propres à chaque patrimoine, ainsi que des conditions données pour sa sauvegarde.

4. Les instruments et les outils de la sauvegarde

La sauvegarde du patrimoine urbain ne peut être conçue que comme un processus de longue haleine et de large envergure. Il s'agit surtout de dépasser une logique de politiques et d'interventions sectorielles pour mettre en œuvre une stratégie d'ensemble qui engage les différentes institutions nationales et locales, les acteurs privés et les populations concernées, et parfois même la communauté internationale, pour orienter les dynamiques urbaines vers un développement durable, tout en optimisant les ressources disponibles.

Les instruments à mettre en place dans ce processus sont multiples, et répondent à des exigences diverses qui se posent aux différents niveaux de l'élaboration des stratégies, de la décision, de la mobilisation des ressources, de la gestion et du suivi. En outre, ils impliquent d'une part, la concertation entre les populations concernées et le gouvernement local et, d'autre part, un partenariat entre le privé et le public. Ils sont donc soumis à des conditions qui peuvent varier largement d'un contexte à l'autre.

Cependant, au-delà du cadre législatif qui reste un élément essentiel, il est fondamental de bien cerner les fonctions que peuvent remplir dans ce processus les différents types d'outils et instruments techniques et institutionnels.

4.1 Plans, programmes, projets

Les instruments techniques de la sauvegarde peuvent être groupés en trois catégories fondamentales - à savoir les plans, les programmes et les projets « complexes », les projets d'intervention ponctuels. Il ne s'agit pas nécessairement d'instruments « spécifiques » d'une politique « culturelle » : la sauvegarde et la valorisation des tissus historiques et du patrimoine « urbain », dans certains pays européens, se fait aussi - et surtout - par les instruments typiques de la politique urbaine qui appartiennent, par exemple, aux « filières » de l'urbanisme, des travaux publics, des services municipaux ... et qui posent dans leur ensemble l'exigence de plus en plus urgente de mettre en place des outils adéquats d'aide à la décision.

Au-delà des différences institutionnelles et administratives, il est important de bien cerner les fonctions que ces différents instruments peuvent remplir dans la réalisation d'une stratégie de sauvegarde et de développement durable. D'une manière très schématique, les différentes catégories d'instruments ont des caractéristiques conceptuelles et opérationnelles bien distinctes :

- Les « plans de sauvegarde » concernent des secteurs urbains plus ou moins étendus ou parfois l'ensemble de la ville historique. Normalement ils identifient le patrimoine urbain à sauvegarder par des « périmètres » et/ou par un zonage du tissu en fonction de sa valeur historique et des différents degrés d'intégrité. De même, ils définissent les transformations admissibles ou interdites pour chaque unité significative du tissu (de la parcelle à l'îlot, à l'ensemble urbain) et/ou pour les différents éléments structurant la trame urbaine (les espaces publics, les espaces verts, la voirie, etc.). Dans certains pays, les mêmes fonctions de sauvegarde sont assurées par les « plans d'urbanisme » qui peuvent également définir les périmètres à protéger, le zonage et les modalités d'intervention admissibles jusqu'au détail de la parcelle, comme c'est le cas dans certaines régions italiennes. En tout cas, un « plan » ayant ces caractéristiques est opposable aux tiers, et son établissement et son approbation sont évidemment du ressort des pouvoirs publics (selon les cas et les pays : l'Etat ou les collectivités locales) : de ce fait, le « plan » est un document ayant notamment une valeur administrative, et normalement constitue la base juridique pour l'octroi des « permis de construire ». Il est à souligner que les « plans » - que ce soit des « plans de sauvegarde » ou des « plans d'urbanisme » ne sont pas nécessairement intégrés par des « programmes d'opérations » échelonnés dans le temps ou par une identification des ressources financières qui sont nécessaires à la réalisation des interventions admises ou souhaitées : ils fixent les objectifs à atteindre par la sauvegarde et donnent les règles à respecter de manière impérative et/ou les orientations concernant les modes d'intervention par les différents acteurs urbains, qu'ils soient publics ou privés ;
- Des « programmes » et « projets complexes » peuvent viser la sauvegarde et la valorisation de certaines parties ou certains éléments patrimoniaux de la ville historique, avec des objectifs multiples, sectoriels ou intégrés, mais bien délimités, tels que la résorption de l'habitat insalubre, le développement du tourisme culturel ou autre. C'est le cas des certains « projets » de la Banque Mondiale ou de la coopération internationale où l'identification du patrimoine à sauvegarder et valoriser est liée, d'une part, aux ressources disponibles et mobilisables et, d'autre part, à la mise en place d'une stratégie d'intervention échelonnée dans le temps (normalement le court et moyen terme). Ces « programmes » ou « projets » identifient normalement une série d'« actions » qui s'inscrivent dans une stratégie ; ils sont lancés par le secteur public, mais ils envisagent à différents degrés un partenariat avec le secteur privé. Dans

certains cas spécifiques ils peuvent acquérir un caractère normatif général, mais, normalement, il s'agit d'opérations qui déterminent un cadre de référence pour les pratiques urbaines successives ;

- Les projets d'intervention sur les éléments ponctuels du patrimoine : il s'agit de la catégorie d'instruments la plus diversifiée et qui concerne non seulement les opérations sur le patrimoine « classé » mais, en l'occurrence, toute opération à l'intérieur du « périmètre » sauvegardé (donc patrimoine classé ou non classé). Il s'agit normalement d'opérations ponctuelles, décidées et réalisées par un maître d'ouvrage, qu'il soit public ou privé, avec un échéancier et des ressources identifiées au préalable. Qu'il s'agisse de grands projets ou d'interventions très modestes, ils concernent des opérations avec des objectifs délimités, mais qui se répercutent sur le contexte avec des effets positifs ou négatifs dans le processus de sauvegarde.

Il est important, dans ce cadre, de souligner l'importance du « plan », qui est un outil incontournable de toute politique de sauvegarde et réhabilitation de la Ville Historique. Il ne s'agit pas, il faut bien le souligner, d'un instrument suffisant pour garantir la mise en place d'une stratégie conséquente, ni d'assurer la qualité souhaitée des opérations, mais il devient quand même un outil nécessaire, lorsqu'il s'agit d'assurer la compatibilité des interventions avec la sauvegarde des valeurs patrimoniales du tissu historique.

Il est en outre à souligner que l'élaboration d'un « plan » ayant les caractéristiques susmentionnées, si elle implique une démarche parfois très longue et lourde, représente parfois le seul moyen d'acquérir une base de connaissance systématique qui peut fournir l'ancrage nécessaire pour la mise en œuvre de « programmes » et de « projets » ayant une valeur stratégique, ou les paramètres nécessaires pour évaluer la compatibilité des opérations ponctuelles. L'élaboration de ce « plan » comprend en effet normalement les opérations suivantes :

- La définition d'un « périmètre de sauvegarde » qui identifie le ville historique et les établissements à protéger, à partir de l'analyse historique de l'évolution urbaine ;
- La constitution d'une base de connaissances structurée à travers un « inventaire » de toute construction et espace non bâti à l'intérieur du périmètre, faisant référence à l'état de conservation des structures, à la qualité architecturale, aux activités, aux modes d'occupation, à la propriété foncière et immobilière, etc.;
- Des études concernant les structures sociales et économiques, pour évaluer les besoins à satisfaire en termes de logement, équipements, et services;
- Des études sectorielles en matière de transports, infrastructures, bâtiments, etc. y compris les études sur les matériaux et les techniques de construction, les typologies architecturales, etc. ;
- L'identification des « zones sensibles » où des projets intégrés ou des programmes spéciaux est à envisager ;
- Un règlement qui définit les divers degrés de protection des différentes parties du tissu urbain, les fonctions compatibles et les types d'intervention admissibles (restauration, réhabilitation, restructuration, rénovation, démolition, etc.) pour chaque parcelle;

L'articulation des instruments dans le processus de la sauvegarde

Une vision quelque peu abstraite de la planification urbaine et du processus de sauvegarde établit une hiérarchie et une séquence temporelle entre ces différents types d'instruments, le « plan » étant considéré comme un « cadre de référence » préalable à tout programme, projet ou opération. Dans la réalité, cette condition n'est jamais réalisée, elle est plutôt rare et, dans plusieurs villes historiques du Maghreb, un véritable plan de sauvegarde n'a jamais été mis en

place. Cela demande en effet des moyens considérables et surtout une stratégie de sauvegarde bien structurée et partagée par les différents acteurs de la politique urbaine, qui paraît être très difficile à achever. Même dans les pays européens où des politiques de sauvegarde sont bien consolidées, le « plan de sauvegarde », ou un « plan d'urbanisme » ayant les mêmes fonctions, a été un achèvement plutôt qu'un point de départ.

Toutefois, le plus souvent, dans le processus de décision, les différentes catégories d'instruments sont confondues avec des conséquences parfois néfastes : des programmes sectoriels ou parfois des projets ponctuels d'intervention se veulent « stratégiques » sans être ancrés dans une vision générale et sans avoir pour base un système réglementaire durable. Par ailleurs, maints « plans d'aménagement » se posent comme objectif d'assurer la « protection » de la ville historique, en proposant des interventions ou en imposant des « règles » qui sont dépourvues de toute notion de faisabilité.

Dans les expériences les plus avancées ces trois catégories d'instruments coexistent sans hiérarchies temporelles ou fonctionnelles et se complètent mutuellement. Ainsi, un plan de sauvegarde pour l'ensemble de la ville historique a souvent été élaboré après la mise en œuvre de programmes sectoriels et la réalisation de projets d'interventions ponctuels, publics ou privés, qui ont permis l'accumulation des expériences et la mise au point de critères généralisables.

Pour être efficace, ce qui importe est que les différents instruments doivent converger sur un « projet » partagé pour la ville historique qui s'inscrive dans une stratégie urbaine, modulée dans le temps et articulée aux différents espaces de la ville dans son ensemble (et à ce propos il faut rappeler que de nouvelles typologies d'instruments commencent à se répandre, tels les « plans stratégiques »). Ce n'est qu'à cette condition que les différents instruments peuvent créer un cadre de compatibilités réciproques qui soit capable de donner de motivations largement acceptées au système normatif et réglementaire, tout en permettant d'identifier les priorités de l'action publique, ainsi qu'en favorisant les actions privées, par la définition au préalable des résultats à rechercher ou à rejeter.

Bibliographie

-----, *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982

-----, *Eléments sur les centres villes dans le monde arabe*, Urbama-CNRS, Fascicule de recherche n. 19, Tours 1988

-----, *Città e Società nel Mondo Arabo Contemporaneo. Dinamiche urbane e cambiamento sociale*, Edizioni Fondazione Giovanni Agnelli, Torino 1997

Association Bouregreg, *La réhabilitation des cités anciennes*, Actes du colloque international tenu à Salé les 6-7-8-9 octobre 1988, Wallada, Casablanca 1990

Association Sauvegarde de la Medina de Tunis, *La Medina de Tunis. L'intégration de l'héritage. Actes du colloque de Tunis, juin 1992*, ASM de Tunis 1994

Balbo M., Berardi R., Pini D., Santacroce P. *La città tra colonialismo e nuova dipendenza. Il caso del Maghreb*, Franco Angeli Editore, Milano 1981

Banque Mondiale (Washington, D.C.), *Middle East and North Africa Region Cultural heritage and development : a framework for action in the Middle East and North Africa*, Washington, Banque Mondiale, 2001

Berque Jacques, Médinas, Villeneuve et Bidonvilles, in *Maghreb, Histoire et Sociétés. Sociologie, Nouvelles situation*, SNED Duculot, S.d.

Bouhidiba A., Chevallier D., *La ville arabe dans l'Islam*, CERES-CNRS, Tunis 1982

Brown K., Jolé M., Slugget P., Zubeida S., *Middle Eastern Cities in Comparative Perspective. Points de vue sur les villes du Maghreb et du Machrek*, London, Ithaca Press, 1984.

Chaline C., *Les villes du monde arabe*, A. Colin, Paris, 1996, 181p.

Mechta Karim, *Maghreb Architecture Urbanisme. Patrimoine, tradition et modernité*, Publisud, Paris, 1991

Raymond André, *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*, Sindbad, Paris 1985

PRISE EN COMPTE DES DIMENSIONS SOCIALES

*Françoise Navez Bouchanine**

Introduction

La question de la prise en compte des dimensions sociales ou de l'implication des habitants dans les projets classiques de sauvegarde et de réhabilitation des villes anciennes n'a pas nécessairement fait l'objet de gros investissements conceptuels ou méthodologiques, si on met à part quelques exceptions-phare comme le centre ancien de Bologne ou Al Fama, à Lisbonne, par exemple. Par contre, le changement de perspective dans la manière de penser ces projets, laquelle conduit de plus en plus à regarder ces projets à la fois comme des projets urbains et comme des projets de développement constitue une réelle opportunité de faire évoluer la place des dimensions sociales dans la conception et la réalisation de tels projets. En effet, dans l'univers du « développement urbain », l'intérêt pour ces dimensions s'est considérablement diffusé, depuis la fin des années 80 et a eu des retombées positives sur la manière de concevoir et de gérer les interventions sur l'espace urbain. La notion de « durabilité » elle-même s'appuie d'ailleurs sur différents considérants, parmi lesquels ***l'appropriation sociale des changements introduits par les projets*** s'impose de plus en plus comme donnée centrale.

Cet intérêt s'est concrétisé, entre autres, dans diverses tentatives de faire participer les habitants aux améliorations de leur cadre de vie, d'élaborer ces projets dès leur origine avec la société civile, de monter des projets urbains plus adaptés aux conditions socio-économiques des populations concernées, à leurs référents culturels, au jeu politique local et aux stratégies des différents acteurs directement ou indirectement touchés....

Cette évolution semble aujourd'hui commune à des instances aussi différentes que les organisations internationales, à un nombre croissant de gouvernements centraux ou locaux, aux O.N.G., aux experts et aux chercheurs spécialisés en politiques urbaines. Elle a nécessité ***un grand changement dans les points de vue sur les projets comme sur les populations.***

Pour les projets, c'est avec l'apprentissage d'une ***certaine flexibilité*** dans les projets, reflétant le souci d'adaptation constante aux réalités rencontrées et avec le renoncement à l'idée d'un « ficelage » total à l'amont du projet que cette évolution s'est le mieux exprimée. Pour les populations, ce qui domine, c'est la modification du regard porté sur elles. En effet, elles étaient surtout vues, jusque là, comme des *obstacles* aux projets alors qu'on assiste aujourd'hui à un début – certes, parfois bien timide - de volonté d'explorer ce qu'elles peuvent offrir comme ressources. On enregistre aussi un souci croissant de faire entrevoir aux populations les retombées positives de ces projets, de les en faire bénéficier ainsi que de minimiser les retombées négatives éventuelles des actions entreprises.

Toutefois, les motivations qui ont conduit et conduisent encore à ces évolutions ne sont pas homogènes. Deux types de motivation coexistent au sein de ces tendances ; elles résultent le plus souvent d'évaluations de projets passés qui sont suscitées par des visions très différentes de ces questions sociales :

* Sociologue, Université de Tours

- d'un point de vue de critique externe aux objectifs directs du projet: l'équité et la justice sociale – ou d'autres valeurs éthiques ou politiques - servent alors d'étalon pour évaluer les effets d'un projet et décider s'il sont positifs ou négatifs du point de vue social. Dans le cas de l'intervention en tissu ancien, l'accès aux biens et services urbains dont disposent les autres habitants de la ville peut, par exemple, constituer un référent majeur. Quant à la référence au développement durable, elle s'impose encore comme critère un peu externe⁴⁷ d'évaluation ; un projet jugé réussi quant à ses objectifs matériels pourra ainsi voir ses effets à terme remis en cause parce qu'il n'a donné lieu à aucune appropriation sociale positive à même de garantir la durabilité des investissements réalisés.
- d'un point de vue de critique interne : les objectifs concrets assignés aux projets sont les seuls véritables critères d'évaluation. Les pratiques et dynamiques sociales relatives aux populations concernées doivent donc être canalisées ou instrumentalisées pour atteindre ces objectifs, et surtout pour éviter qu'elles ne mettent les projets en échec, total ou partiel. La protection ou la revalorisation du patrimoine passe, par exemple, par des modifications de l'organisation économique et des conditions matérielles de production ou de consommation, comme on le voit bien dans les études qui se sont penchées sur la transformation structurelle, voire la disparition, de certaines branches de l'artisanat à laquelle peuvent conduire des délocalisations ou d'autres impératifs spatiaux contraignants (cf. sur ce point *L'évaluation sociale* du projet de Fès). Celles-ci peuvent en effet aller à l'encontre des intérêts, voire de la survie, de certains groupes sociaux sans leur ouvrir les moindres perspectives d'adaptation : dans ce cas, on ne peut guère compter sur leur adhésion au projet. On peut par contre s'attendre au déploiement de stratégies d'opposition, de résistance ou de contournement qui pourront avoir des effets non intentionnels dommageables, y compris pour les objectifs du projet lui-même. « Prendre en compte le social » signifie, dans cette perspective, trouver des lignes de projet, des moyens, des idées... pour assurer soit un accompagnement des changements s'ils sont souhaités soit un projet alternatif qui rencontrerait l'adhésion des concernés. Un projet de conservation ou de revalorisation d'objets ou de manuscrits anciens peut par exemple liguier contre lui des acteurs locaux vivant déjà d'un tourisme culturel « spontané », dès l'instant où ils y verront une perte immédiate de revenus pour eux-mêmes. La garantie de mise en place d'un projet dont ils recueilleraient eux aussi les retombées peut alors désamorcer leur résistance.

Comme on le voit, les motivations qui poussent les intervenants à s'intéresser de manière plus directe aux dimensions sociales sont très variées. Mais les domaines d'application de ces nouvelles « visions sociales » sont également extrêmement larges. A travers le monde, on les retrouve dans des domaines aussi différents que la régularisation foncière des quartiers clandestins, l'adduction d'eau potable ou d'électricité dans les quartiers non équipés, la constitution de coopératives de production d'artisanat, le ramassage d'ordures, le déplacement d'un marché forain vers un marché construit, le relogement d'habitants de bidonvilles ou encore les actions socioculturelles visant la réappropriation d'espaces publics ou collectifs....

Si la réhabilitation des quartiers anciens et la sauvegarde du patrimoine apparaissent un peu moins que les interventions en bidonville ou dans des quartiers informels au chapitre des « *best practices* » répertoriées au niveau international, c'est en partie parce que les objectifs

⁴⁷ Bien que des projets de plus en plus nombreux inscrivent désormais cette durabilité au cœur de leurs objectifs propres, en mettant en oeuvre des mesures destinées à la garantir, on doit toutefois souligner que nombre d'opérations continuent à marquer une certaine indifférence à cet égard.

poursuivis par les actions de protection du patrimoine apparaissent *a priori* moins compatibles avec les conditions matérielles des populations vivant aujourd'hui dans des quartiers historiques prestigieux, mais souvent totalement dégradés. La remise à niveau physique de ces espaces semble alors devoir passer par la revalorisation économique de ces derniers et la seule issue généralement envisagée à cette situation est la *gentrification* (remplacement des populations pauvres par des populations plus aisées) spontanée, incitée ou imposée.

Cette option n'est toutefois pas une fatalité, comme le montre, entre autres, l'exemple de l'intervention conduite au quartier Al Fama à Lisbonne. Le renforcement de l'intérêt international pour le patrimoine *immatériel* et le passage d'une conception de la réhabilitation, indexée aux seuls bâtiments éminents, à celle d'une vision, élargie au tissu urbain, ont toutefois un impact décisif sur les soucis de prise en compte du social.

Malgré ces avancées, il faut néanmoins souligner que le retard mis dans la prise en compte des réalités sociales dans les projets fait que cette dernière reste un courant mineur dans une pensée urbanistique et aménagiste qui continue à préférer *ce qui doit être à ce qui est*. Les enjeux culturels et touristiques de la réhabilitation du patrimoine viennent souvent renforcer cette position *normative* au détriment de positions plus pragmatiques et plus enclines à négocier avec des réalités peu attractives, voire difficiles.

Pour toutes ces raisons, les méthodes d'approche pour les quartiers anciens des villes historiques - médina ou autre – gagnent à *s'inscrire dans les voies déjà explorées par les projets urbains en général, et en particulier par ceux qui ont montré une bonne capacité d'intégration des dimensions sociales*. A vrai dire, correcte en termes conceptuels⁴⁸, cette inscription s'impose également *par défaut* : car malgré l'existence d'une abondante production d'écrits *méthodologiques* - indiquant les moyens concrets de faire converger objectifs techniques et dimension sociale - ou *critiques* - évaluant les effets des démarches incluant ou ignorant ces dimensions - on constate en effet *une diffusion assez faible de ces approches dans les milieux voués à la sauvegarde*.

Dans ce document, nous mêlerons donc les enseignements d'ordre général - grandes lignes de démarche qui émergent aujourd'hui tous terrains confondus et « applicables » au cas particulier de l'intervention en tissu ancien- et les spécificités propres à ces tissus. En effet, intervenir *dans un tissu déjà existant*, dans un lieu marqué d'habitudes tissées sur une *longue antériorité d'interactions socio-spatiales*, et enfin, dans un *ensemble social qui a souvent expérimenté les interventions publiques soit sur le mode de l'absence, soit sur celui de la menace*, est une démarche particulièrement complexe. Elle nécessite une prise en compte attentive aux effets réciproques entre dimensions spatiales et physiques des projets, pratiques/ dynamiques sociales des populations directement concernées par ce projet et enjeux politiques locaux. Ces spécificités propres aux interventions en tissus préexistants, et en particulier à valeur historique reconnue, méritent d'être détaillées.

⁴⁸ Elle transcrit en effet les fondements *communs* à toute démarche de prise en compte du social dans les projets urbains

1. Prendre en compte les dimensions sociales dans les projets urbains

1.1. Pourquoi faut-il « prendre en compte » le social ?

Au-delà de ses dimensions physiques, tout « projet » urbain est une construction rationnelle qui prévoit, de manière plus ou moins flexible, un enchaînement logique d'actions mais aussi de « réactions », à savoir des comportements d'acteurs concernés. Cette construction rationnelle témoigne, le plus souvent, de difficultés importantes à *intégrer* de manière satisfaisante les pratiques et dynamiques sociales pré- ou co-existantes. Les raisons les plus fréquentes en sont que :

- soit le projet spatial projette un changement social : l'enchaînement logique programmé postule en fait une capacité des dispositifs spatiaux à engendrer (ou au moins à contribuer à) un changement social précis, *une modernisation, une mise à niveau* présentée comme un progrès pour les bénéficiaires. Par exemple, la construction d'un marché ou d'une zone d'activité équipée qui visent, au-delà de la mise à niveau physique, l'intégration des commerces ou activités informels dans l'économie formelle et par conséquent leurs structures et modes d'organisation même.
- soit le projet *poursuit un objectif externe*, présenté comme relevant de l'intérêt général et justifié par des considérations de développement, d'aménagement ou de réhabilitation dont l'échelle dépasse le local. Il postule, dès lors plus ou moins explicitement, que les pratiques ou dynamiques sociales touchées par ce changement *s'adapteront* dans une vision quasi-évolutionniste (mutation ou élimination). Par exemple, l'aménagement de voies de circulation rapide à l'intérieur d'un tissu historique à voiries étroites qui impose un déplacement important de populations ou qui « coupe » littéralement un quartier en deux.

Or, quel que soit le cas de figure, les acteurs concernés – habitants, tenanciers d'activité, groupes ou réseaux de solidarité, élus, associations etc... - ne se comportent pas, nécessairement, face aux actions générées par un projet, selon ce que ce dernier a prévu ou imaginé.... Autrement dit, les enchaînements rationnels postulés en amont par le projet sont perturbés par l'irruption des comportements réels. La gravité de cette « irruption » est, bien sûr, fonction de l'irréalisme et de la rigidité des enchaînements rationnels ainsi que de l'absence d'expression des concernés dans les processus de décision. La diabolisation de ce qui est souvent analysé comme des « résistances » négatives des acteurs au changement (dues à l'arriération mentale, à l'irrationalité, à l'anarchie, à la malhonnêteté, à la manipulation politique ...) a longtemps tenu lieu d'évaluation des échecs ou dysfonctionnements graves engendrés par de tels projets. Toutefois, de l'intervention sur le logement individuel aux aménagements des espaces publics, la tendance est désormais à admettre qu'en refusant de se plier au modèle qu'un projet sous-entend ou postule, les « bénéficiaires » ou autres acteurs concernés ne font que traduire en actes des représentations et des logiques - culturelles, sociales, économiques et psychologiques - **cohérentes** de leur point de vue, et ce, même si celles-ci peuvent apparaître aberrantes ou chaotiques d'un point de vue extérieur. Ceci conduit à analyser de très près les « résistances » que ces acteurs peuvent avoir à l'égard des projets et à tenir compte de manière plus proactive de leurs *représentations et logiques* et des raisons qui expliquent ces résistances.

Toutes les « résistances » et divergences de logiques ne peuvent en effet s'expliquer de la même manière. Quand des échecs ou des impossibilités antérieures sont enregistrés dans les domaines d'intervention, ou quand, soucieux de ne pas s'exposer à un échec, on tente d'anticiper sur ces résistances, **trois types de problèmes doivent être bien distingués en termes**

de diagnostic, car les confondre peut conduire à des actions – sociales, économiques, réglementaires –, inappropriées :

- Un décalage trop important entre *produit offert par le projet* et « moyens » qui permettent aux populations concernées d'accéder réellement au projet – « moyens » est entendu ici au sens large : moyens financiers, psychologiques, sociaux, culturels. Le cas typique dans les opérations de réhabilitation est le montant élevé à mobiliser pour une réhabilitation à l'identique de vieilles demeures, tantôt en décalage avec le niveau économique de son occupant, tantôt en décalage avec le statut et la densité de son occupation.
- Un décalage trop important entre les *projets individuels ou collectifs des acteurs concernés* –et donc leurs attentes ou leurs visions du futur- et ceux qui découlent des perspectives du projet. Certains porteurs d'activité pourvus de moyens économiques forts ont de longue date et délibérément choisi l'informalité et les faibles coûts que leur offre les tissus anciens dégradés et seront, par conséquent, des opposants « naturels » - frontalement ou indirectement - au déplacement de leurs activités. Que dire d'une « simple » mise en circulation piétonnière d'un axe important de la médina – cf. par exemple le cas d'Essaouira - capable à elle seule de perturber toutes les pratiques économiques des petites activités informelles et d'engendrer mille et un comportements de contournement de cette mesure imposée.
- Une inadéquation des *modalités concrètes de mise en oeuvre du projet*, qui sont trop étrangères à l'univers socioculturel et/ou cognitif des bénéficiaires. Un matériau inconnu, une technologie non appropriée, un encadrement administratif rigide peuvent faire échouer un projet malgré tous les avantages, y compris sociaux, que l'expertise pourrait leur trouver face aux objectifs poursuivis. Soulignons avec force qu'un bon niveau de convergence sur les deux premiers problèmes déjà décrits ci-dessus ne dispense donc pas de se pencher sérieusement sur cette inadéquation des modalités de mise en œuvre, source de décalage trop souvent négligée.

On peut résumer brièvement les acquis récents – et notamment ceux du Séminaire de Fès, Décembre 2003 - de la manière suivante :

Si on admet que la question de la sauvegarde du patrimoine est une question de développement, elle doit intégrer la dimension sociale définie comme :

- Les pratiques et dynamiques sociales, culturelles, économiques existantes
- Les attentes et les intérêts des différents acteurs concernés
- Le patrimoine immatériel

Cela signifie qu'aucun changement ne peut se construire dans l'ignorance des positions et intérêts des concernés ; qu'elle doit se construire dans la négociation et prévoir, en cas d'effets négatifs, des contreparties transparentes.

Pour atteindre cet objectif, un changement de regard sur les réalités sociales s'impose : ce changement devrait de manière prioritaire conduire les intervenants à passer d'une définition des populations en terme de contraintes à une analyse en terme de ressources et imaginer des projets où les concernés sont, d'une manière ou d'une autre, en position de bénéficiaires de ce qui est entamé.

1.2. Comment et quand assurer une « prise en compte » du social ? Quelques généralités.

Beaucoup de partisans de l'introduction de la dimension sociale dans les projets ont tendance à réduire cette dernière soit à un simple accompagnement social lors de la réalisation (cf. infra

pour la définition de l'accompagnement social) soit à une forme, plus ou moins tardive, plus ou moins marginale, de participation où les concernés ne sont associés qu'une fois que toutes les décisions sont prises et dans un contexte de flexibilité très faible des projets. La question est pourtant suffisamment complexe et mérite d'être traitée indépendamment des outils qui concrétisent telle ou telle intention. Nous examinerons donc d'abord les questions de fond relatives au positionnement des questions sociales dans les projets.

1.2.1. « Temps » et risques sociaux du projet

On le sait, tout projet, toute intervention sur l'espace connaît une sorte de cycle qui le conduit de l'identification première à la réalisation, et (parfois !) à l'évaluation de ses effets. Pendant des décennies, l'identification et la conception de maints projets urbains n'ont intégré la dimension sociale que sous la forme de données statistiques ou encore en s'appuyant sur un « problème » social très visible – l'arbre qui cachait parfois la forêt ! - que l'on s'appliquait à résoudre en soi, et de manière isolée.

Si une prise en compte plus hardie, plus fine ou plus concrète des pratiques, des dynamiques ou des attentes des populations intervenait, elle était souvent *très tardive* par rapport au degré d'engagement des projets : quoique pointant des décalages, inadaptations, voire même facteurs de blocage, il s'avérait généralement très difficile de remettre en cause les options – techniques, financières, institutionnelles - déjà prises. Quoiqu'en évolution, cette pratique subsiste toujours dans nombre de projets, notamment dans ceux qui trouvent par ailleurs une très forte légitimité, comme c'est le cas entre autres des interventions de revalorisation patrimoniale⁴⁹.

Nombre d'études de « faisabilité sociale » ou d'évaluations sociales « ex ante » sont ainsi sans impact sur la formulation des projets car la « réalité » qu'elles donnent à voir remet en cause des options ou des décisions techniques ou financières déjà établies. Des mesures d'accompagnement – visant à minimiser ou compenser les effets négatifs – ou des campagnes de sensibilisation – visant à obtenir une adhésion aux objectifs du projet - sont alors les seules actions « sociales » possibles. Mais les vraies mesures d'accompagnement paraissent souvent trop lourdes aux décideurs qui sont tentés alors de procéder seulement par communication formelle, quelle que soit l'évidence des problèmes qui vont en résulter pour les concernés.

Il découle de ce constat une recommandation d'évidence : celle de prendre le plus en amont possible la mesure des tenants et aboutissants sociaux des projets.

Mais d'autre part, et à la différence de certains autres « paramètres » orientant de manière précoce la conception des projets, *les aspects sociaux sont éminemment dynamiques et fluctuants* ; de toute évidence, ils peuvent difficilement se maîtriser à partir du seul « amont » du projet. Ainsi, une identification et une conception qui auraient pris la bonne mesure des dimensions sociales d'une situation donnée ne constituent en rien une garantie d'adéquation sociale sur tout le processus. Des événements internes ou externes au microcosme du projet peuvent modifier les pratiques, les dynamiques et les attentes et faire soudain irruption dans un schéma présenté comme idyllique ou, selon des expressions courantes dans certains milieux professionnels, un schéma où tout serait « ficelé », sous contrôle, *maîtrisé*.

Intégrer la dimension sociale des projets n'est donc pas une activité ponctuelle, une expertise momentanée, mais une attitude de projet qui se décline en une multitude d'activités qui ont

⁴⁹ Mais on trouvera également une très forte légitimation à agir quand il s'agit de grands équipements urbains, les autoroutes, etc... et de manière assez large tous les projets qui peuvent être justifiés par l'intérêt général.

pour objectif commun de faciliter l'adhésion et l'intégration des populations et acteurs aux projets de développement. Ce faisant, elles garantissent une adéquation des objectifs sociaux des politiques urbaines et une durabilité des effets du projet dans le temps.

Toutefois, ces activités ne peuvent nier les contradictions ou les conflits : elles tentent seulement de les gérer dans le but d'améliorer l'atteinte des objectifs directs et indirects relevant des missions publiques. Dans ce sens, elles n'éliminent pas nécessairement les échecs, ou les effets négatifs entraînés par ces missions, elles en diminuent seulement les risques en les identifiant. L'introduction des dimensions sociales n'est donc pas non plus une panacée, elle n'est pas une nouvelle méthode miracle qui, d'un coup de barquette magique va révolutionner la conduite des projets. Mais en diminuant les risques d'échec, elle peut, outre ses effets sociaux directs, avoir des retombées positives sur la maîtrise technique et financière des projets ainsi que sur l'aménagement et la ville en général; elle permet en effet d'anticiper et d'atténuer les risques d'effets négatifs les plus dommageable comme elle peut préparer à faire face à ceux qui, pour une raison ou une autre, seraient inévitables

On notera que c'est pour toutes ces raisons que l'introduction de la dimension sociale reste largement tributaire de la manière dont est montée le « projet » dans son ensemble et notamment son montage institutionnel: l'existence d'une entité stable, à caractère non sectoriel, mais au contraire ouvert à la transversalité, nantie d'une définition de programme et d'orientations claires – plan, stratégie, documents ad hoc... - mais flexibles et d'une capacité de suivi dans le temps peut ainsi apparaître comme une condition sine qua non d'un réel changement dans la prise en compte des dimensions sociales. Les rythmes et effets différents de ces dernières par rapport aux autres dimensions (matérielles, techniques, financières...) créent en effet des décalages et ils ne peuvent être gérés que dans la continuité, de manière à favoriser l'accumulation et la circulation de connaissances partagées.... On imagine mal en effet une cohérence dans ce domaine si l'on agit à travers des opérations et projets éclatés ou autonomes.

1.2. 2. Quelles dimensions sociales prendre en compte ?

Les changements dans les perspectives et dans les moments de prise en compte sont donc des préalables. Mais ils sont loin d'être une condition suffisante. De nombreux problèmes subsistent, le principal étant sans doute le foisonnement de problèmes sociaux et les milliers d'imbrications quotidiennes entre questions sociales et questions spatiales auxquelles un projet peut être confronté. En effet, le social étant dans tout et partout, il ne saurait être question de vouloir affronter toutes les difficultés de front : ce serait en effet la meilleure manière de « saupoudrer » les efforts et de gaspiller les énergies.

Des filtres et des arbitrages doivent donc être mis en place, à la fois pour différencier les niveaux d'implication des dimensions sociales par « type » d'interventions d'une part, et pour hiérarchiser et prioriser les opérations à entreprendre d'autre part.

- Les « échelles » ou « niveaux » comme premier filtre

Impliquer les populations, tenir compte de leurs pratiques, de leurs attentes ou de leur participation n'entraîne pas les mêmes exigences suivant le type de projet. Trois figures emblématiques peuvent être distinguées :

- Cas à fort intérêt général, touchant des acteurs du local à l'international, par exemple, la restauration d'un monument de haute valeur pour en faire un musée ou un haut lieu culturel. L'implication des acteurs locaux et habitants peut être relativement légère ; il s'agit de s'assurer en amont de l'absence (ou des possibilités de maîtrise) d'éventuelles retombées négatives pour eux ; s'assurer

d'un minimum d'adhésion à l'usage escompté comme de compatibilité des usages générés (effets intentionnels et non intentionnels) avec les usages actuels. Si aucune autre participation directe des individus n'est prévue dans ce cas, une implication plus forte n'est pas nécessaire. Si les moyens et le temps le permettent, cette implication peut toutefois avoir un intérêt, en termes d'effets d'entraînement et de dynamisation du lieu mais ce n'est pas nécessairement une priorité.

- Cas intermédiaire où l'intérêt général et les intérêts particuliers sont co-présents : par exemple, l'aménagement de petits espaces publics de quartier. Dans ce cas de figure, l'intérêt général, défini ici par l'ouverture de cet espace aux passants, coexiste avec des intérêts plus particuliers, collectifs ou individuels : ceux des riverains ou des voisins du lieu. Le degré de prise en compte doit donc être plus fort, l'analyse des tenants et aboutissants sociaux mérite d'être vigilante et plus approfondie, les conditions d'appropriation ultérieure doivent être soigneusement explorées et une participation plus directe doit être envisagée pour favoriser l'appropriation sociale des investissements réalisés.
- Cas où les intérêts particuliers dominent, sans contrer toutefois l'intérêt général : par exemple, l'intervention dans l'habitat considéré comme « patrimoine mineur », de l'entretien à la rénovation. La prise en compte mérite ici d'être maximale ; elle doit être initiée le plus en amont possible. Quant à la participation, même si elle est faible en termes financiers, elle doit être directement recherchée. Enfin, l'accompagnement social est lui aussi souvent nécessaire tant les changements sont parfois difficiles à intégrer, même dans le contexte idéal où l'habitant est le premier demandeur.

• D'un « problème social » à un « objet d'intervention socio-spatiale », un deuxième filtre

Comme on l'a déjà signalé, le nombre de problèmes sociaux posés dans une ville historique peut être très élevé. On ne s'attend pas à ce qu'une intervention de re-développement urbain dans ce type d'espace règle l'ensemble de ces problèmes.

Comment, alors, et face au caractère également « urgent » de nombre des problèmes posés, établir des priorités ? Il est bien évident que pour chaque ville, le problème se pose différemment : il est donc capital d'insister ici sur l'importance de l'exercice d'analyse sociale⁵⁰ menée au niveau local dans l'identification et le montage des projets.

Contrairement à l'image d'Epinal souvent véhiculée dans les milieux de la sauvegarde, la ville passée n'est ni cohérente ni unitaire, cette image étant souvent en fait l'expression des nostalgies du passé. Comme tout fait urbain, cette ville avait des incohérences et des différences – partitions – internes. Mais elle les régulaient d'une manière ou d'une autre, par ses modes de gestion, par un certain nombre de valeurs communes, par le partage de normes et l'intériorisation de certaines coercitions ou par des améliorations/accommodations matérielles, technologiques ou spatiales. On suggère donc ici de considérer que la « ville » est en « crise » quand ces modes de régulation sont eux-mêmes en crise. Cette situation intervient souvent en raison de changements brutaux ou mal digérés ; l'urbanisation et la globalisation ont provoqué et provoquent encore des changements dont certains sont absorbés, régulés et d'autres qui créent des perturbations, parce qu'ils ne le sont pas. On proposera

⁵⁰ L'analyse sociale des projets n'a pas eu le même succès que l'analyse économique, institutionnelle voire même environnementale. Cf. pour une présentation systématique de ces différents types d'analyse et de leurs points de vue respectifs Baum et Tolbert *Investing in development. Lessons from the World Bank experience*. Oxford University Press et Banque Mondiale, 1987.

donc de considérer qu'une question sociale devient une question de projet de développement urbain et patrimonial lorsqu'elle remplit au moins deux conditions :

- se traduire dans un problème spatial adressable à ce projet
- n'avoir pas trouvé de mode de régulation locale satisfaisant

Un « classement » empirique des transformations qui affectent de manière assez générale les médinas peut être proposé⁵¹. Mais il faut souligner que ces transformations ne posent pas problème dans chacune des médinas, ni surtout dans la totalité des derbs et espaces de ces médinas. Il y aurait donc lieu de repérer les lieux où ces transformations ont vraiment créé des problèmes socio- spatiaux et de voir ensuite si des débuts ou tentatives de régulation existent.

Transformations dues au changement de populations

Quelques cas de figure peuvent ici aussi illustrer et introduire des sous-catégories analytiques :

- Changements démographiques : qui conduit par exemple à la densification et à la concentration des populations pauvres, lesquelles peuvent conduire à un décalage total en termes de gestion, « introuvable » en raison de la multiplication des ménages résidant, de l'éparpillement des responsabilités et de la dégradation des maisons qui les abritent.
- Changements sociaux : par exemple, les transformations familiales et les changements dans la structure des ménages qui peut conduire à des modifications complexes ou hasardeuses des maisons pour les adapter aux nouvelles cellules (surélévations, couverture du woust-ed-dar, etc ..)
- Changements culturels : par exemple, l'arrivée de populations différentes, qui conduit à la cohabitation de ménages n'ayant pas les mêmes modes de vie ou les mêmes valeurs. Soulignons toutefois que l'analyse doit réellement être faite : il ne s'agit surtout pas de déduire qu'il y a problème non régulé dès lors qu'il y a cohabitation de populations très différentes ; de même, ne pas inférer des seuls discours dépréciateurs –d'un groupe sur l'autre- qu'il y a réellement crise au quotidien⁵². On ne peut faire l'économie de l'analyse des problèmes, des lieux ou domaines où ils s'expriment ainsi que des implications concrètes qu'ils ont.

Transformations dues aux changements dans les activités

- Changements dans les localisations, les locaux et les dispositifs spatiaux des activités : par exemple, la fin de l'organisation séparative qui traditionnellement, protégeaient les derbs résidentiels et derbs actifs qui se traduit notamment par « l'invasion » des activités dans les derbs résidentiels.
- Changements technologiques : le recours à la mécanisation, à l'électrification ... peuvent poser problème à l'environnement bâti et générer des effets sociaux négatifs même sans changement de localisation et donc sans avoir affecté la division classique résidence /activités.

⁵¹ Pour plus de détails cf. F.Navez-Bouchanine *Habiter la ville marocaine* Co-édition Gaetan Morin, Casablanca et L'Harmattan, Paris, 1997, 315 p. ; "Quelles leçons tirer des travaux et expériences menées sur les médinas en matière de population et d'habitat ?" In Actes du colloque de Constantine, Le devenir des médinas au Maghreb, Décembre 1990 ; "Y a-t-il un mode d'habiter spécifique à la Médina ?" in K.Mechta Patrimoine, Tradition, Modernité Publisud, Paris, 1991.

⁵² L'anthropologie et la sociologie des quartiers nous apprennent en effet à analyser de manière très prudente les discours négatifs sur « l'Autre », qui sont souvent des indices de construction d'une identité propre. Cf. à cet égard les travaux éclairants de N.Elias ou de G.Althabe.

- Changements dans les procédés de fabrication : le recours à de nouveaux produits ou une nouvelle division sociale du travail peut générer des problèmes de pollution graves, et générer de nouveaux risques totalement non maîtrisés et mal anticipés.

Transformations dues à des interventions publiques

C'est certes un paradoxe : mais outre les transformations propres aux acteurs « ordinaires », on doit dorénavant réserver une part croissante de la réflexion aux effets de certaines interventions antérieures qui se sont caractérisées par leur manque de sensibilité aux réalités locales, voire par leur caractère intempestif pour la vie et les activités locales. Plusieurs exemples ont d'ailleurs été évoqués lors du séminaire de Fès. On peut différencier :

- les transformations portant préjudice aux habitants et acteurs locaux : il s'agit d'aménagements qui, certes, ont des objectifs légitimes, mais qui n'ont pas accordé suffisamment de réflexion prospective sur les effets possibles des « améliorations » qu'ils prétendaient amener. L'embellissement de fontaines dont on coupe l'eau dans des quartiers où tout le monde n'est pas branché est un cas connu ; on a également évoqué le cas d'Essaouira où la décision de mise en piétonnier n'a pas pris en compte les effets socio-économiques désastreux, ni les tactiques de contournement qu'ont du déployer les populations pour « réparer » elles-mêmes le préjudice qui leur était fait, contournements parfois pires que le problème qui voulait être évité (exemple, invasion des charrettes comme substitut)
- les transformations inadaptées, qui ne génèrent pas d'appropriation : le quartier industriel d'Aïn Nokbi à Fès ou les centres artisanaux de certaines villes ont été évoqués comme exemples de cette inadaptation. Dans ce type de cas, il a été souligné que d'une part, les aménagements n'avaient pas réglé les problèmes visés mais que de plus, de nouveaux problèmes risquaient d'être générés, notamment la dislocation des réseaux de production qui reposent sur un équilibre complexe de sous-traitance et de division socio-spatiale du travail.

• Les « effets de levier », un troisième filtre

L'analyse et la mise en évidence des priorités est un travail local et partagé qui requiert à la fois de l'expertise, de la circulation d'informations et une discipline de réflexivité de la part des acteurs. Dans cette perspective, un troisième filtre doit impérativement être pris en considération, il s'agit de l'effet d'entraînement possible des actions entamées. En effet, parmi les problèmes socio-spatiaux identifiés comme prioritaires en termes de gravité et d'actualité, certains peuvent, plus que d'autres, jouer un rôle de catalyseur ce qui pourrait amener à les aborder en priorité. Le recul dont on dispose actuellement sur des expériences déjà réalisées est faible mais on peut néanmoins faire quelques hypothèses sur les conditions qui peuvent être réunies pour faire effet levier :

- Une forte concordance entre les priorités établies – par l'ensemble des acteurs et la population la plus directement ciblée - peut être une première condition ;
- Une grande visibilité – et communicabilité- des premiers résultats produits peut en être une autre ;
- Le blocage que constitue le problème désigné sur de nombreux autres aspects en crise en constitue une troisième ; on renvoie ici au cas de l'aménagement d'une « maison » pour les femmes marchandes ambulantes à Salé ;

- La facilité à faire financer une action ponctuelle qui peut produire immédiatement des effets positifs sur l'image peut enfin également apparaître comme une piste, comme par exemple le travail sur les « ruines » entamé à Fès.

1.3. Les outils de la prise en compte du social

En schématisant un peu, trois grandes « familles » d'actions, *non exclusives*, - et dont on peut donc, avec bénéfice, faire jouer la complémentarité - permettent, chacune à leur manière, et avec leurs atouts et contraintes respectifs, une prise en compte du social :

- *la connaissance* des populations : études, enquêtes, expertise... ;
- *leur implication* : formes diverses de concertation, de négociation et/ou de participation ;
- *l'accompagnement social* : information/communication/ sensibilisation aux objectifs des projets, aide – administrative, financière, sociale - à l'accès au projet, actions complémentaires corrigeant les effets négatifs des projets...

1.3.1. La connaissance des populations concernées :

C'est une **démarche** classique d'accumulation de données pour orienter ou corriger l'action. Les études préliminaires, comme celles de suivi et d'évaluation, généralement réalisées par des experts extérieurs au milieu touché, sont les moments privilégiés de cette accumulation. Les **outils** privilégiés en sont l'enquête et l'observation directe et indirecte. La démarche procède de l'idée qu'un *diagnostic* du présent permet, dans une certaine mesure, de *prévoir et d'anticiper* l'enchaînement logique des événements.

On s'y intéresse aux caractéristiques et pratiques démographiques, socio-politiques, économiques, culturelles (Qui sont véritablement les populations qui vont subir, ou auxquelles sont destinés, les projets ? Sur quelles caractéristiques sont-elles homogènes ou hétérogènes ? Quelles sont les caractéristiques actuelles les plus directement concernées par le projet et comment les populations se distribuent-elles à cet égard ? Comment lire leurs "différences objectives" actuelles et futures par rapport au projet et à ses objectifs ?) ainsi qu'aux dynamiques sociales dans lesquelles ces populations et ces acteurs inscrivent leurs pratiques quotidiennes de la vie et de la ville, individuelles comme collectives. (Comment et de quoi vivent-ils ? D'où viennent-ils et dans quelles trajectoires et/ou stratégies résidentielles, familiales, économiques, sociales et politiques se déploient-ils ? Dans quelles représentations urbaines vivent-ils, quelles améliorations pensent-ils pouvoir atteindre et dans quels réseaux d'influence inscrivent-ils leur parcours ? Quels sont les enjeux actuels et futurs de ce lieu et de son aménagement et quels autres acteurs – peut-être moins « visibles » - sont concernés par le changement ? Quelles "histoires anciennes" d'aménagement ont marqué le lieu et la mémoire collective ? Comment les populations sont-elles structurées/organisées, socialement parlant ? Quel degré de développement de la vie civile et politique montrent-elles ? Quelles solutions ont-elles jusqu'à présent apporté aux problèmes vécus dans leur vie quotidienne, quels conflits ont jalonné la mise en oeuvre de ces solutions ? Quelles sont les représentations actuelles que ces différentes populations se font de l'intérêt général et du rôle de l'Etat et des acteurs publics dans les solutions attendues en matière d'aménagement urbain ? Quel rapport entre ces représentations et les « différences objectives » qui en font une population hétérogène etc...).

Si la nécessité d'un diagnostic n'est pas à remettre en cause, en revanche la manière dont il est produit, l'usage qui peut en être fait et surtout la manière dont il est articulé aux décisions restent soumis à des interprétations diverses qui ne sont pas toutes très satisfaisantes. En particulier, **la projection des comportements futurs des concernés à partir du diagnostic social** doit inviter à la plus grande prudence. Les **limites** de l'exercice sont en effet connus :

difficultés de restituer par les enquêtes déclaratives l'exactitude des conditions, « temps » du diagnostic social plus long que les autres temps du projet ce qui pousse souvent à l'application de techniques expéditives qui passent à côté de l'essentiel, coupure parfois insurmontable entre le regard de l'expert et celui des concernés, piège des modèles « déterministes » ou mécaniques d'interprétation des résultats mais absence de modèles alternatifs simples de prédiction, modèle politique sous-jacent de plus en plus contesté (« despotisme éclairé », autoritarisme paternaliste ...), tendance à la construction d'un seul « scénario » global d'enchaînement des étapes généralement optimiste par rapport aux objectifs du projet....etc...

Diverses **postures, démarches et techniques** permettent de corriger *partiellement* certains de ces défauts tout en restant dans une optique dominante de connaissance externe et d'une conduite « experte » du projet, prônant le détachement des enjeux et conflits locaux : modalités adaptées d'enquête (techniques d'enquête évolutives, effort d'invention et d'adaptation de ces techniques au contexte), conception plus flexible des projets pour laisser des possibilités d'adaptation en cours de route (construction en amont de différents *scenarii* d'évolution encadrant mieux les évolutions possibles), intégration de techniques d'enquête inspirées des approches participatives) etc...

1.3.2. L'implication des populations

Au début des années 90, des modalités d'intervention affichant plus de préoccupations pour l'implication des populations ont fait une apparition massive dans tous les champs d'intervention en milieu urbain. Les modalités de mise en œuvre de ces nouveaux *mots d'ordre* sont très diverses. Cette diversité ne fait souvent que traduire les différences profondes entre deux courants d'idées et d'actions qui ont fini par converger au moins formellement :

- *la radicalisation de la prise en compte du social* résultant des réflexions et expériences des décennies précédentes et des évaluations de nombreux projets déjà réalisés qui mettent en évidence les limites de la prise en compte « experte » dans la poursuite des objectifs des projets.
- *les mots d'ordre de désengagement de l'état, de décentralisation et de transfert* d'un certain nombre de coûts et de responsabilités vers le local et vers le privé.

On ne peut évidemment pas confondre, dans l'analyse et l'évaluation des projets, les actions de participation engagées à partir d'une amplification/radicalisation des objectifs d'intégration du social et celles qui procèdent d'une simple instrumentation des formes collectives d'organisation sociale ou des référents culturels au service du seul désengagement. Néanmoins, elles recourent *grosso modo* à des **méthodes d'approche** assez semblables dans leurs formes: actions concertées ou délégation à la « société civile » de différentes phases de préparation et/ou de réalisation du projet ; procédures plus ou moins formelles de validation des décisions prises ; recherche d'engagement de *corps intermédiaires* entre bénéficiaires finaux et institutions initiatrices des projets (élus, comités *ad hoc*, associations d'habitants ou d'actifs, etc...) pouvant aller jusqu'à la contractualisation ; incitation au développement d'initiatives privées individuelles ou collectives et appui – économique, juridique, institutionnel - aux initiatives préexistantes....

Les **outils** au service de la mise en œuvre de ces approches sont variés : ateliers d'analyse ou de prise de décision collective ; formation et sensibilisation à la base ; formation et *empowerment* des formes d'organisation collective existantes avec éventuellement aide à la création d'associations ; mise en réseau avec des associations ou autres porteurs d'expériences déjà réalisées ; expertise et études ponctuelles « à la carte » - c'est-à-dire déployée en

fonction des besoins apparus et « partagée » avec les acteurs - , intermédiation extérieure forte entre les différents acteurs impliqués (porteur de projet « *commis-voyageur* ») etc...

Les **limites** de ces approches sont peut-être moins évidentes que celles des approches basées sur le « diagnostic » et l'incorporation des connaissances dans la conception du projet. Elles sont d'ailleurs moins connues et moins évaluées, sans doute en raison d'un recul moindre sur ces projets de génération plus récente. Ces limites sont pourtant impératives à prendre en compte : poids des anciennes habitudes de décision des acteurs publics et climat de méfiance des populations à l'égard des décideurs locaux et/ou centraux qui agissent comme frein à la prise en charge locale ; grande hétérogénéité des statuts et attentes des habitants et conflits internes qui rendent difficile la construction de positions communes; difficultés majeures d'anticipation et de projection des concernés sur des situations inédites par rapport à leurs expériences et évaluation erronée de leurs propres capacités de changement (sous-évaluation comme surévaluation); disjonction persistante entre désir d'expression et possibilités de responsabilisation ; conflits d'intérêt entre instances ou acteurs d'intermédiation (élus, associations, notables traditionnels...); contradictions entre modes de régulation sociale « traditionnels » -appui sur réseaux familiaux, clientélistes, régionaux...- et « nouveaux » - individus, associations et organisation communale - etc... ; nouvelles « tyrannies » ou formes d'exclusion sociales générées par ces associations ..

1.3.3. L'accompagnement social

Quoique l'accompagnement social soit parfaitement compatible avec les deux approches précédentes, et qu'il puisse même leur venir en appui dans une conception intégrée de l'action⁵³, j'en donnerai ici une définition spécifique et réduite. On parlera de **prise en compte du social par le seul accompagnement social** quand le projet n'a pas pu ou su – pour diverses raisons volontaires ou involontaires - intégrer les composantes socio-économiques dans sa conception et son montage, mais qu'il prévoit d'atténuer en aval les effets négatifs anticipés ou déjà visibles sur certaines catégories de population⁵⁴. Le *déplacement* des populations pour des motifs d'intérêt général, imposé ou incité, est un des cas de figure les plus fréquents⁵⁵. Il se traduit, principalement, pour les populations vulnérables, par des effets de déracinement économique, social, culturel. Que le projet peut dès lors tenter d'atténuer ou de corriger. Les projets de renouvellement urbain et d'aménagement touristique des centres anciens font partie de ces projets à haut risque de déracinement.

Les **approches** déployées dans ce cas de figure sont surtout l'aide au déplacement et à la réinsertion dans des dispositifs socio-spatiaux nouveaux, souvent embryonnaires et dépourvus des aménités antérieurement accessibles. On en pressent facilement les **limites** qui sont, en fait, à la mesure des pertes subies et de la volonté comme de la capacité des pouvoirs publics à compenser ces dernières. Notons aussi que l'accompagnement social peut être mobilisé comme outil complémentaire aux autres modalités de prise en compte du social, qu'il contribue alors à renforcer.

⁵³ Ce point a déjà été évoqué plus haut mais il est nécessaire de le re-préciser : ce n'est pas parce qu'on s'est assuré de l'adhésion des habitants à un projet en amont, que ceux-ci ne vont pas rencontrer de réelles difficultés au moment du changement lui-même. La nouveauté d'un espace, d'un environnement, de conditions économiques ou de « formalisation » de certains aspects de l'existence peuvent perturber gravement les équilibres atteints.

⁵⁴ A cet égard, il faut le distinguer nettement d'actions de seule encadrement ou sensibilisation qui n'ont pour objectif que de « faire passer » le projet sans conflits frontaux et non d'aider les populations à en bénéficier ou à se l'approprier peu ou prou.

⁵⁵ Cf. sur ce point les nombreux travaux menés à (ou pour) la Banque Mondiale par M. Cernea.

2. Pistes méthodologiques pour quelques « cas de figure »⁵⁶

Les tissus anciens offrent une gamme extrêmement large d'opportunités concrètes et de raisons fortement "légitimes", aux yeux des acteurs publics, des élites urbaines, ou des organisations internationales, d'intervenir sur l'espace. Par exemple, un souci, dorénavant souvent affiché dans les politiques urbaines, de « **mise à niveau** » des quartiers anciens par rapport au reste de la ville se traduira par une série d'actions sur les équipements d'infrastructures, les voies de circulation, les équipements collectifs. Ceci correspond, en général, à la demande de larges catégories de population, habitant ou utilisant régulièrement ces tissus anciens. Par ailleurs, l'état de dégradation avancé des maisons ou locaux d'activité, leur écart par rapport aux normes ou leur manque criant de confort par rapport aux constructions plus récentes, pourront conduire à des **interventions directes, ou à des actions incitatives** de réhabilitation ou rénovation de constructions individuelles. Les occupants ou propriétaires peuvent être volontaires dans certains cas, peu réceptifs dans d'autres. De même, l'évolution interne des activités déployées au sein de ces tissus peut être caractérisée par une inadaptation croissante à la densité constructive ou résidentielle et par des nuisances consécutives de tous ordres : pollution sonore, vibrations, pollution environnementale, etc... qui peuvent conduire à les **délocaliser** avec des chances d'adhésion fort variables. Enfin, la valeur patrimoniale de sous-espaces significatifs, de bâtiments éminents ou encore de la totalité du tissu peut conduire à sa mise en valeur, à sa sauvegarde, à sa requalification ou encore à sa transformation et son intégration à une vision du développement basée sur le tourisme, avec des effets différenciés sur l'ensemble des habitants et usagers actuels.

Si chacun de ces types d'intervention soulève bien des problèmes nécessitant l'une ou l'autre forme de prise en compte du social, le poids de cette dernière, le moment où elle doit intervenir et les modalités à déployer pour faire converger objectif spatiaux et objectif sociaux restent par contre éminemment variables et méritent, dans chaque cas, une approche *contextualisée*. Il n'y a, en effet, ***pas plus de projets intrinsèquement bons dans les tissus anciens qu'il n'y en a dans les autres domaines d'intervention***. L'analyse des intentions de projet, parfaitement légitimes au regard des intentions culturelles ou économiques, y conduit parfois au constat d'un décalage ou d'un manque de pertinence ou d'adéquation tel qu'on en est amené à tenir un langage quelque peu surréaliste : conseiller au porteur de projet formel d'aller à la recherche du contexte auquel il pourrait convenir s'il ne peut l'abandonner au profit d'un projet construit sur mesure pour la situation à laquelle il fait face !

Toutefois, des situations relativement répétitives peuvent se retrouver dans les médinas. Pour aider à systématiser et généraliser un tant soit peu à partir des expériences passées sans tomber dans un catalogue de *patrons* d'intervention, on développera ci-après quelques "cas" de figure, avec quelques brèves indications sur les tenants et aboutissants sociaux de ces situations et des interventions qui peuvent y être envisagées ainsi que les modes de prise en compte du social qu'il est possible d'y déployer.

⁵⁶ Il s'agit, rappelons-le, d'exemples et non de modèles. Ce sont des cas qui permettent une application des éléments méthodologiques, mais ils donnent des indications et non un cahier de prescriptions. Ils sont d'ailleurs isolés ici des contextes d'interventions plus globaux, pour des raisons pédagogiques, ce qui est rarement le cas dans la réalité. Enfin, ils ne représentent qu'une partie des interventions possibles puisqu'ils constituent des réponses spécifiques à un problème posé dans des contextes similaires.

2.1. Réhabiliter ou rénover des constructions à usage d'habitation dégradées ou menaçant ruine⁵⁷

Toutes les constructions composant les tissus anciens qui font l'objet d'un projet de réhabilitation n'ont pas nécessairement elles-mêmes, et à titre individuel, une valeur patrimoniale élevée. Mais outre le fait qu'elles constituent une part significative du parc logement de la ville, elles ont une valeur comme part d'un tissu d'ensemble, comme élément du paysage urbain ; elles ont aussi une " valeur " négative dans le sens où leur dégradation physique peut provoquer celle des constructions voisines comme elle peut entraîner une dévalorisation de l'environnement immédiat (impasse, rue, quartier...) avec des effets sociaux et économiques multiples. C'est pour cette raison que ces constructions sont régulièrement retenues comme objet d'intervention directe⁵⁸ dans les médinas, qu'une demande sociale soit explicitement formulée ou non à cet égard.

On peut recourir dans ce cas, selon les moments du projet et en fonction de l'intensité de la demande sociale, à différentes modalités de prise en compte :

- en identification/préparation du projet : un certain nombre de données sociales méritent d'être connues. Les plus essentielles sont la densité et le statut d'occupation des habitants ; leur attitude passée et présente ainsi que leurs pratiques (individuelles ou collectives) en matière de conservation/réparation ; leur trajectoire résidentielle et la place qu'occupent le logement et le quartier actuels dans leur itinéraire, passé et avenir inclus ; les lieux d'ancrage et de déploiement de leur vie quotidienne et extra-quotidienne ; le niveau de leurs attentes en matière d'intervention publique, et leur capacité ainsi que leur volonté d'investir dans l'entretien et/ou amélioration du logement.
- les risques de contradiction ou décalage les plus graves dans ce domaine peuvent être, par exemple, la mise en place de politiques incitatives à l'action individuelle (subventions, mise au point de procédés techniques, encadrement et sensibilisation) dans un quartier habité de manière majoritaire par des locataires, ou dans un quartier en voie de paupérisation (où rien ne semble pouvoir endiguer l'actuel désir des populations de couche moyenne de migrer vers des quartiers socialement plus recherchés), ou encore dans une ville où les politiques publiques ont fait de la construction de logements et quartiers neufs leur action-phare ; dans ce dernier cas, en effet, on peut s'attendre à ce que cette action ait suscité de longue date des désirs de déplacement peu propices à développer des préoccupations d'entretien et de réparation.

La manière d'obtenir ces informations variera considérablement en fonction du degré d'implication des habitants que les porteurs de projet se sentent capables de (ou autorisés à) développer. Les techniques de collecte peuvent donc aller de l'enquête classique (dotée de divers moyens de recoupements internes ou externes des informations déclaratives) à l'élaboration d'un diagnostic participatif associant les habitants de manière tantôt individuelle, tantôt collective. Pendant la préparation/réalisation du projet, c'est la recherche d'un bon équilibre, dans un système de contraintes connu, entre les compétences et l'expertise

⁵⁷ Cf.F.Navez-Bouchanine, Patrimoine des uns et des autres : le patrimoine des habitants des médinas est-il légitime ?, à paraître (2004) in M.Volait, P.Garret et R.Cattedra *Les Patrimoines dans la ville*. URBAMA, Tours, et : Patrimoine des élites nationales et patrimoine des habitants : paradoxes, non-dits et blocages dans la sauvegarde de la médina, in *Annales de la recherche urbaine*, n°72, Septembre 1996.

⁵⁸ C'est un des modes possibles, à côté d'interventions qui peuvent se limiter à la mise en place de mesures incitatives générales (assouplissement réglementaire, modalités adaptées de financement...) qui pourraient constituer des réponses adaptées dans des contextes peu dégradés, ou là où existe déjà une tendance forte à la rénovation individuelle....

patrimoniale et technique d'une part et les pratiques et aspirations légitimes de l'habitant usager que doit viser la prise en compte du social. Cet équilibre peut être obtenu, dans un contexte où le projet technique est ouvert et flexible, par une observation attentive des pratiques habitantes couplée à une investigation orientée sur leurs attentes⁵⁹. Il peut aussi résulter d'une négociation directe où les contraintes (techniques, financières...) peuvent plus facilement entrer en ligne de compte puisqu'elles sont posées d'emblée, en même temps que l'identification des besoins et des attentes.

L'évaluation sociale *ex ante* menée à Fès en 1994⁶⁰ montre que les points d'achoppement majeurs peuvent concerner, d'une part, le rejet par les habitants d'une mise à la norme ou rationalisation trop importante du « plan » intérieur (avec, par exemple, la disparition d'espaces secondaires biscornus) et, d'autre part, des désaccords d'intensité variables sur le choix des formes, du vocabulaire architectural ou des éléments de décors internes et externes ; les référents, traditionnels comme modernes, ainsi que la valeur d'authenticité attribuée peuvent en effet largement différer entre, d'une part, les acteurs publics ou professionnels et d'autre part, les habitants, les « mallemins » ou tout autre acteur directement concerné.

Un accompagnement des changements sociaux et techniques peut également être mis en place pour informer, sensibiliser, aider à accomplir des démarches administratives ou financières, conduire ou adapter le projet au fur et à mesure de sa réalisation (facilitation des rapports entre entrepreneurs ou maçons et habitants), assumer ou parer les coûts imprévus générés par la construction. Cet accompagnement peut également désamorcer ou tempérer les conflits qui pourraient naître en raison des nuisances occasionnées par cette construction au voisinage matériel immédiat. Il peut prendre plusieurs formes, allant des cellules publiques d'encadrement à la mobilisation d'associations locales dans cet objectif (cf. l'expérience actuellement menée par l'ADER-Fès)

Dans le même sens, on peut également se référer à l'expérience de la maison laboratoire de la Médina de Mahdia (Tunisie), initiée par l'Ecole d'Architecture de Nantes et l'ASM en 1999, qui est directement issue de la prise de conscience de la complexité des questions soulevées par la rénovation in situ de la médina. L'étude des modes d'occupation passés et actuels de la médina y est abordée sous l'angle des transformations spatiales et sociales. On croise ainsi le profil de la maison à plusieurs époques - témoin (nombre de pièces, distribution, rôle de la cour, ameublement etc.) avec les occupants de cette époque en tablant sur une reconstitution à la fois spatiale et temporelle. Relevés et enquêtes associés permettent de saisir l'habitation médinale comme une résidence en projet, mais aussi de comprendre quelles sont les motivations des transformations structurelles, liées directement aux mutations socio-économiques qui bouleversent la maison médinale. Prenant ensuite le chantier de réhabilitation comme prétexte, le projet essaie de "faire parler" autour de la transformation et à mettre en relation de dialogue actif les professionnels et les habitants. Pour ce faire, une série de dispositifs ont été mis en place : écoute et interaction assurées par l'ouverture totale du chantier et la présence d'étudiants "dialogueurs", recueil des informations sur les modes de construction auprès des habitants et experts locaux, vidéos du chantier et du processus

⁵⁹ L'opération réalisée à Al Fama (Lisbonne) étant sans doute un exemple de réussite à cet égard, cf. F.M.Lopez : La réhabilitation des quartiers d'habitat ancien à Lisbonne : une contribution à l'amélioration du logement des plus défavorisés, in : Colloque *Quel habitat pour demain ? Pratiques émergentes pour l'habitat des pauvres*, Casablanca, Juin 2002, CD et site Internet.

⁶⁰ Cf. notamment F.Navez-Bouchanine, *Synthèse de l'évaluation sociale*, Préfecture Fès-Médina, Banque Mondiale, Février 1995, et N.Lahbil Tagemouati : *Dialogues en Médina*, Le Fennec, Casablanca, 2001.

projetées auprès des habitants, etc. Il faut toutefois noter que cette formule participative a dû s'arrêter en été 2003, le chantier conservant dès lors sa dimension strictement patrimoniale⁶¹.

2.2. Aménager ou réaménager des espaces publics interstitiels

Les tissus anciens sont souvent caractérisés par une occupation dense – d'origine ou d'évolution – qui offre peu d'opportunités de « respiration » et d'ensoleillement du tissu, et peu de place aux activités urbaines de déambulation ou de rencontre, ainsi qu'aux événements collectifs qui ponctuent la vie urbaine. Cette appréciation peut émaner des seuls « spécialistes » ; elle peut recouper d'une certaine manière le vécu des habitants qui peuvent en faire une appréciation interne mais aussi une évaluation comparative, en rappelant alors les investissements publics qui marquent l'aménagement des autres quartiers de la ville. Etant donné les contraintes propres à ces tissus, il n'existe pas nécessairement une grande marge de manœuvre dans le « choix » des lieux qu'il est possible de requalifier en espaces publics : récupération de l'assiette foncière de demeures menaçant ruine, transformation ou abandon d'un équipement public, acquisition publique et transformation d'un jardin privé en square ou place publique...

Quelle que soit la situation, on a toutes les chances, *in fine*, de se retrouver avec un espace qui, quoique public, reste très inséré dans la vie résidentielle. Dans des situations similaires, les problèmes qui peuvent être soulevés sont liés aux caractéristiques de l'appropriation ultérieure de cet espace : d'une part, à l'équilibre qui s'établira entre usages quasi-privés des résidents sur ce qui apparaît comme un espace limitrophe légitime et usages de personnes extérieures à la définition du « riverain » telle qu'elle va immanquablement se construire dès qu'un espace se dégagera ; la peur d'être envahis, dérangés par le bruit provoqué par les jeux d'enfants, peut – ou non – être compensée par la perspective d'aération ou d'ensoleillement plus grand, ou par la possibilité de disposer d'un plus grand espace de dégagement du logement ou encore par la disparition d'une ruine⁶² dévalorisant l'environnement immédiat ; d'autre part, au comportement des usagers en terme de propreté et de respect de l'environnement.

Dans un tel contexte, quel type de démarche sociale déployer ?

- en amont du projet : un tel cas de figure pourrait tout à fait commencer par une démarche d'enquête qualitative « classique », laquelle aurait à cœur de repérer les actuels comportements d'appropriation du limitrophe, les conflits qui s'y nouent et les modes de régulation des comportements que les riverains y déploient ainsi que d'évaluer les attitudes et attentes des riverains comme des habitants des rues environnantes, en matière d'aménagement d'espaces publics. Toutefois, étant donné les spécificités de ce cas – à savoir, la nouveauté du type d'espace introduit et le caractère collectif et pluriel des usages qui vont s'y déployer – on peut penser qu'un mode d'approche plus dynamique et plus participatif peut offrir des résultats plus satisfaisants. Une autre spécificité peut d'ailleurs venir s'y ajouter, qui nécessite l'implication précoce des habitants, c'est l'existence d'un montage qui envisagerait une

⁶¹ Cf. Ecole d'Architecture de Nantes (coordination A. Deboulet, R. Hoddé), *Une médina en transformation, travaux d'étudiants à Mahdia*, Ecole d'Architecture de Nantes, UNESCO-Most, Nov. 2003, 238 pages ; cf. aussi site Internet, www.maison-laboratoire-mahdia.com

⁶² Les ruines concentrent en effet sur elles plusieurs bonnes raisons de rejet : elles polluent physiquement, car elles peuvent être des repères d'animaux ou d'excellents lieux de déversement des ordures ; elles peuvent aussi polluer socialement puisque, espace caché, elle peut attirer des usages « déviants » -consommation de drogue ou boisson, prostitution, repère de voleurs etc.; enfin, certains habitants leur attribuent la capacité d'attirer les mauvais esprits.

part de prise en charge – en réalisation ou en entretien - des espaces réalisés. Il s'agirait alors de travailler en passant par les associations -si elles existent - ou par un travail d'animation/débat collectif dans le cas contraire. Le besoin d'investigation ultérieure et d'évaluation de la faisabilité réelle d'un tel projet pourrait également être satisfait de manière moins conventionnelle (de l'enquête collective participative, à la discussion directe et indépendante entre intermédiaires locaux et population concernée). Les associations - existantes ou créées pour l'occasion - étant toutefois rarement *représentatives* des différents types de position en présence, une grande attention doit être portée par les initiateurs de projet aux catégories peu « visibles » et dont les attitudes et attentes courent le risque de ne pas s'exprimer.

- en suivi et réalisation : si, pour l'une ou l'autre raison, l'identification s'est faite de manière conventionnelle, il est nécessaire de rechercher une implication des acteurs directement et indirectement concernés, a fortiori si on s'attend à une forme quelconque de prise en charge de l'aménagement. Il est difficile d'anticiper sur les différences de motivation selon le moment d'implication. Certes, l'implication en amont offre a priori un enracinement plus sérieux et une possibilité d'évaluer la faisabilité du projet. A l'inverse, dans ce contexte particulier où l'intervention publique a longtemps été absente, le fait d'entamer une réalisation est un indice d'intérêt et d'engagement publics et peut être la base sur laquelle construire une mobilisation. Si l'implication a été recherchée dès la phase antérieure, *a fortiori* si les associations ont un rôle dans l'exécution et/ou la collecte de fonds pour la réalisation ou la gestion, le suivi social aura pour objectif, à cette phase, de consolider les acquis et de veiller au bon déroulement de l'aménagement, en particulier dès l'apparition des premiers signes d'appropriation. Dans un contexte où la vie et l'autonomie des associations est un acquis récent – voire une création du projet -, le suivi aura pour tâche essentielle de s'assurer des engagements contractuels quand ils existent, de veiller aux équilibres et régulations des premiers usages mais également d'évaluer la consistance des associations, leur capacité réelle de représenter les habitants et d'assurer l'intermédiation entre ces derniers et les pouvoirs publics.

2.3. Déplacer des activités artisanales dangereuses ou polluantes

Les activités artisanales existant dans les tissus anciens ont généralement connu des évolutions qui, pour n'être pas toujours visibles, sont bien réelles et conduisent à des conflits d'usage avec d'autres activités ou avec les espaces résidentiels. Type et superficie de locaux nécessaires, degré de motorisation introduite, mode de production transformé ou adapté, types de matériaux et/ou de produits de traitement utilisés, degré d'attractivité touristique ..., les paramètres permettant de décrire l'évolution socio-spatiale, les efforts d'adaptation aux changements technologiques et à l'évolution du marché, national ou mondial, ou encore les acrobaties permettant la survie sont nombreux et sont des sources d'évolution différenciée des secteurs, comme des unités à l'intérieur de ces derniers. Le bruit, la pollution – directe, par les produits dangereux directement utilisés ou stockés à l'intérieur d'un tissu dense -, ou indirecte - par les rejets, les vibrations etc... peuvent doublement menacer les installations résidentielles : par le caractère intrinsèquement dangereux des nouveautés introduites mais aussi par le fait que de nouveaux modèles de localisation ont fait irruption, rompant entre autres l'équilibre traditionnel entre parties résidentielles et parties vouées à l'activité. Dans ce contexte, on peut comprendre le parti récurrent que sont tentées de prendre les actions de sauvegarde ou de réhabilitation : le déplacement hors des tissus historiques apparaît en effet comme l'issue la plus rationnelle y compris dans une perspective d'aide à la modernisation économique. Or, c'est bien parce que la question du déplacement est d'emblée une question

affectant le mode d'organisation, la rentabilité, voire la survie des unités que son analyse et son évaluation en terme social est d'une importance capitale.

L'évidence de l'organisation passée, de même que le caractère vital de la défense des intérêts économiques, tranchent ici d'office en faveur d'une double démarche sociale : expertise indépendante mais dont les résultats sont partagés /participation des concernés aux décisions.

L'expertise peut poursuivre plusieurs objectifs d'aide à la décision – entendue ici dans le double sens d'aide aux décideurs mais également aux porteurs d'activité eux-mêmes que tout projet gagne à impliquer y compris dans la construction d'une demande d'expertise - . Elle peut évaluer de manière fine, et en mobilisant entre autre l'analyse des différents acteurs économiques, les retombées, positives et négatives, d'un déplacement sur les activités entendues au sens large. La complexité des imbrications entre activités, et entre ces dernières et les espaces où elles peuvent se déployer, ne sont en effet pas toujours visibles à partir d'enquêtes classiques, un peu superficielles. Dans le cas de figure où une proportion massive des habitants de médina vit des retombées directes ou indirectes de ces activités *in situ*, l'expertise peut aussi prendre pour objet la recherche d'alternatives au déplacement massif qui, quel que soit le poids de l'aide et du suivi, aura certes des gagnants mais risquera de faire beaucoup de perdants. Enfin, elle doit évaluer toutes les résistances, contournements ou oppositions au projet justifiées par le risque de disparition ou de réduction des performances économiques que pourrait entraîner une action de délocalisation.

Susciter la participation des artisans est aujourd'hui une question sur laquelle ne plane aucune incertitude. Les milieux sont organisés, structurés et à défaut d'exprimer des vues nécessairement communes – d'un secteur à l'autre mais aussi au sein d'un même secteur -, ils interviennent ou tentent d'intervenir directement dans les décisions publiques, exercent des lobby, et prennent des initiatives. Les processus de structuration n'ayant pas nécessairement pour objectif de refléter la totalité des réalités dans une ambiance démocratique, le travail de diagnostic et, de manière plus large de prise en compte du social, a ici comme objectif de toucher les sous-secteurs, professions et/ ou catégories d'artisans les plus menacés par la modernisation qui peuvent être marginalisés dans les associations professionnelles. La perspective est, entre autres, d'anticiper sur les effets négatifs : la déstructuration de secteurs, déjà fragilisés par l'évolution de l'économie mondiale et directement menacés – de désagrégation, d'augmentation des coûts, etc. - par les actions de déplacement ; les tentatives de maintien, les comportements de survie, voire les résurgences et recrudescences d'implantations informelles qui en découleraient et pourraient être élargies à des couches non directement menacées, mais qui y verraient une opportunité.

2.4. Requalifier un bâtiment à haute valeur patrimoniale

Les motifs qui peuvent conduire à sélectionner, dans un tissu ancien, tel ou tel édifice- phare ne relèvent qu'assez rarement de préoccupations visant directement les riverains. La logique de publicisation à l'œuvre dans les politiques de reconquête des centres anciens conduit tout naturellement à viser une population forcément d'abord étrangère : population de la même ville, mais appartenant à d'autres quartiers, classes moyennes et élites nationales, touristes et amateurs du patrimoine internationaux. Plus la légitimité de l'action de sauvegarde est forte sur le plan culturel, plus la notion « d'intérêt général » aura tendance à occulter les intérêts strictement locaux.

Pour autant, de nombreuses raisons continuent à rendre nécessaire la prise en compte des conditions objectives de vie des habitants ou riverains ainsi que leurs représentations et attentes. Deux motivations différentes peuvent guider cette *prise en compte* ⁶³:

- d'une part, la prévention de comportements d'indifférence, d'obstruction passive voire d'hostilité ouverte que pourraient générer chez ces habitants et riverains le sentiment qu'il s'agit d'une opération qui les ignore, les menace ou atteint leur qualité de vie ;
- d'autre part, la recherche d'effets positifs attendus d'une interaction entre l'intervention sur le bâti et action d'amélioration ou développement local.

Ce dernier cas tend à se développer en raison d'une stratégie, désormais largement reconnue et intégrée au niveau international, qui réaffecte, requalifie et réutilise le plus grand nombre de bâtiments possibles pour des usages actuels, à vocation économique, culturelle ou sociale. L'indifférence ou l'hostilité peuvent quant à elles découler de différentes décisions ou actions. L'isolement du reste du tissu d'un bâtiment survient quand l'intervention confère une valeur éminente, qui de facto, le *soustrait* des usages courants, formels ou informels, que les habitants avaient éventuellement déployé de plus ou moins longue date, dans ou aux abords du bâtiment. La frustration peut être encore plus vive si un service considéré comme quasi-public disparaît avec l'opération de sauvegarde (disparition des toilettes publiques d'une mosquée restaurée, suppression de l'eau courante lors du réaménagement « cosmétique » des fontaines publiques, etc...)

Un autre cas de figure peut intervenir quand, en raison de la morphologie particulière du tissu et les caractéristiques de la voirie, les travaux qui concernent la bâtiment ont sur les constructions avoisinantes ou sur l'usage des rues et espaces publics des conséquences négatives, génèrent des nuisances longues et difficiles sur la vie quotidienne des riverains, ou encore, modifient durablement, une fois terminés, les usages et appropriations de l'espace.

Enfin, à un niveau beaucoup moins localisé et moins fixé sur une opération particulière, un réel ressentiment peut naître du différentiel d'intérêt « public » entre l'importance de l'investissement réalisé sur les bâtiments prestigieux et le faible niveau des prestations apportées sur l'aménagement du quartier, les espaces publics, ainsi que l'immobilisme en matière de dégradation et d'insécurité du tissu ancien.

Dans ces différents cas, de simples enquêtes préalables à l'intervention et une dose élémentaire de bon sens devraient déjà suffire à identifier les contraintes les plus lourdes et à éliminer celles qui menaceraient le plus directement une réalisation et une maintenance dans des conditions plus ou moins « pacifiques » ...

Plus intéressante, mais aussi plus complexe, est l'approche de projets qui, tournant délibérément le dos aux pratiques de réhabilitation isolées de leur contexte tentent d'en faire des moteurs d'une animation ou d'un développement local. Autrement dit, qui *au lieu de regarder les populations comme des obstacles, s'appliquent à identifier parmi elles des ressources*.

Comme dans beaucoup d'interventions publiques animées des meilleures intentions, le souci d'adaptation aux usages et d'appropriation sociale future des dispositifs spatiaux par ceux qui auront à les faire vivre reste souvent défaillant. C'est un premier palier d'analyse sociale *ex ante* qui devrait permettre de réduire les obstacles les plus lourds. Toutefois, on peut facilement imaginer que des dispositifs de discussion, négociation, participation ...puissent

⁶³ Nous excluons ici le cas des *déplacements* éventuels de maisons dues à une intervention qui les rendrait nécessaires, renvoyant sur ce cas précis à ce qui a déjà été dit plus haut sur les actions de ce type.

être conçus suffisamment en amont pour infléchir et adapter le projet en termes de conception.

Le caractère d'intérêt général et la conciliation entre publicisation des centres anciens et intérêts des locaux pourraient par ailleurs s'enrichir des conceptions propres à ces derniers : très souvent, on postule à tort une insensibilité au patrimoine, voire à une absence de représentations et de références à propos des qualités de ce dernier. Or, il est fréquent que cette « absence » apparente provienne y compris d'un déficit d'image et de perception d'eux-mêmes. Un changement manifeste et à caractère public dans l'une et l'autre peuvent modifier considérablement cette vision et générer des dynamiques d'appropriation dont les effets sur la durabilité des projets n'est plus à démontrer.

LES RESSOURCES ECONOMIQUES ET FINANCIERES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROGRAMMES ET DES PROJETS

Xavier Greffe*

Sylvie Pflieger**

Introduction

Le secteur de la culture, et notamment du patrimoine, peut contribuer à la création d'emplois et de revenus. La réhabilitation d'ensembles monumentaux et museaux permet, à l'instar des exportations, de faire venir un certain nombre de visiteurs et d'injecter sur le territoire concerné des revenus nets qui seront à la base d'ondes successives de revenus sur le territoire en question. En outre, la sauvegarde du patrimoine permet aussi de maintenir ou d'entretenir un certain nombre de métiers d'art et de savoir-faire qui permettent non seulement de sauvegarder le patrimoine mais aussi d'être à la base de nombreuses productions qui contribuent tout autant à la qualité de vie des habitants de ce territoire qu'à son image de marque. Pour ces raisons, le patrimoine est devenu un enjeu économique autant que culturel et, si cette dimension économique ne doit pas prendre le pas sur les dimensions artistiques et culturelles elle ne doit pas être ignorée non plus car elle peut être, bien aménagée, un facteur de développement.

Mais il ne faut pas tomber dans une approche trop optimiste et se fier à quelques exemples d'autant plus spectaculaires qu'ils sont justement exceptionnels, tels Venise, Pompéi ou Paris.

En effet, le patrimoine coûte, et souvent très cher, et les ressources financières sont rares. Considérons le schéma N°1.

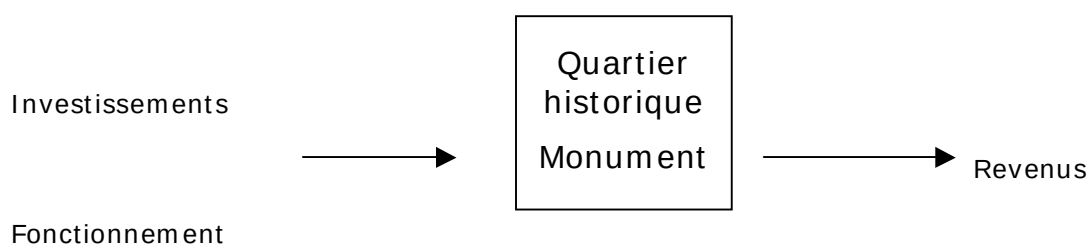


Schéma 1

Il s'agit là d'un circuit simple qui montre que les fonds mobilisés pour la conservation et l'animation du patrimoine produiront des revenus. Ces fonds seront donc plus ou moins importants selon les revenus escomptés de cette conservation. Or une première difficulté apparaît ici : il existe souvent un décalage très long entre le moment où les fonds sont investis et celui où les recettes créent le bénéfice attendu, lequel peut facilement être supérieur à une dizaine d'années sans même compter les aléas du marché. Aussi un premier problème sera-t-il

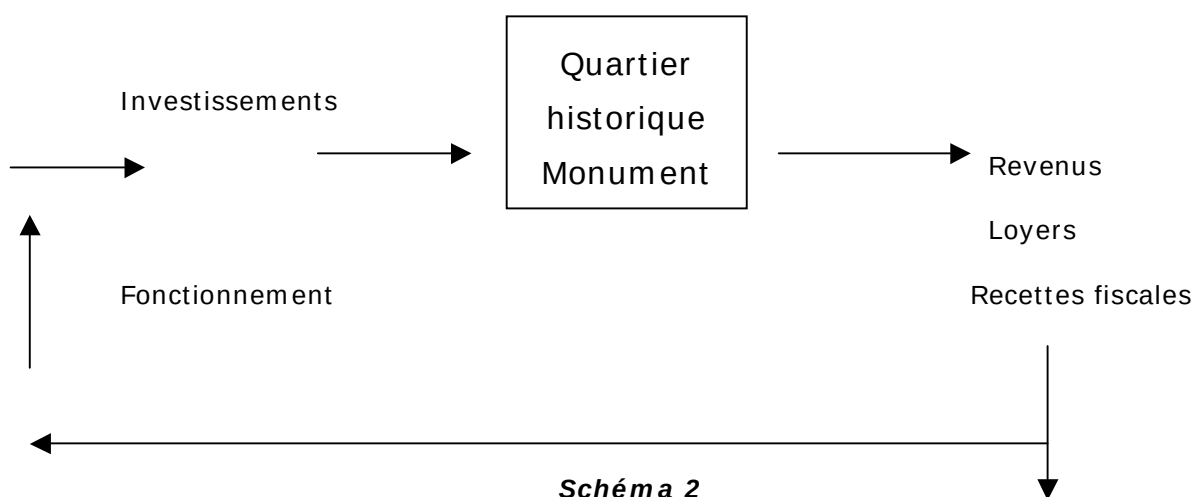
* Université Paris I – Sorbonne

** Université Paris 5

d'associer des fonds qui ne sont pas à la recherche d'une rentabilité c'est-à-dire des fonds publics à des fonds qui sont, eux à la recherche de rentabilité c'est-à-dire des fonds privés. On peut alors pour un pays donné et en considérant aussi le rôle de certaines organisations internationales dans ce domaine, Union Européenne, Banque Mondiale, etc., voir les différentes sources de financement possibles.

Il n'est pas sûr que cela suffira car les fonds publics sont aujourd'hui de plus en plus rares et s'ils ne sont pas soumis à une contrainte de rentabilité, ils sont soumis à une contrainte d'arbitrage entre différents usages possibles : sociaux, économiques ou culturels. Il n'est donc pas certain que ce "tour de table" soit suffisant.

Aussi un second schéma doit-il être envisagé. Il peut être souhaitable qu'un certain montant des revenus dégagés par le patrimoine puisse être utilisé pour conserver et animer le patrimoine tel qu'indiqué sur le schéma n. 2. Cela permet à la fois de desserrer la contrainte financière de départ et, bien entendu, de diminuer le rôle de financements publics initiaux sinon comme banquiers.



Cela peut se faire d'abord et de manière automatique par l'augmentation des bases fiscales et des rentrées d'impôt. Cela peut s'effectuer aussi par des taxes spécifiques perçues sur les visiteurs ou les commerçants, etc. En procédant de cette manière, et à condition de définir les ajustements financiers adéquats, on inaugure un cycle de financement soutenable lequel peut être à la base de processus cumulatifs de création de revenus et d'emplois.

Mais la soutenabilité risque de ne pas être assurée si des chocs interviennent qui déstabilisent le fonctionnement du secteur du patrimoine, tels des problèmes de sécurité touristique. Aussi un troisième schéma est-il de faire en sorte que les retombées du patrimoine se traduisent non seulement par un accroissement des revenus mais par celui des capacités qui seront créées sur le territoire et qui pourraient être utilisées dans d'autres activités mais avec des retombées possibles, notamment par le biais fiscal.

Sans aller jusqu'au schéma n° 3, on peut définir les perspectives de financement du patrimoine de la manière suivante : les ressources créées par la valorisation du patrimoine doivent être associées à des flux d'investissements nouveaux, publics ou privés, pour permettre de définir une contribution effective du patrimoine au développement. Les deux sources sont nécessaires : l'investissement comme la récupération. Faute de l'organiser, on avancerait de manière boiteuse et probablement non soutenable. On peut le dire de manière plus comptable en disant que les ressources du patrimoine peuvent venir de trois sources : privées, publiques

```
graph LR; A[Autres activités] --> B[Quartier historique Monument]; B --> C[capacités professionnelles]; C --> D[Revenus]; D --> E[Loyers]; E --> F[Recettes fiscales]; F --> G[Fonctionnement]; G --> H[Investissements]; H --> A;
```

Le diagramme illustre le cycle de vie et les flux financiers du Quartier historique Monument. Au centre se trouve un rectangle blanc intitulé "Quartier historique Monument". Des flèches indiquent les interactions avec des éléments externes :

- En haut : "Autres activités" (à gauche) et "capacités professionnelles" (à droite).
- En bas : "Fonctionnement" (à gauche) et "Recettes fiscales" (à droite).
- À gauche : "Investissements" (en dessous de "Fonctionnement").
- À droite : "Revenus" (en dessous de "capacités professionnelles") et "Loyers" (en dessous de "Revenus").

Les flèches forment un cycle continu : "Autres activités" → "Quartier historique Monument" → "capacités professionnelles" → "Revenus" → "Loyers" → "Recettes fiscales" → "Fonctionnement" → "Investissements" → "Autres activités".

Pour explorer ces questions nous allons procéder en quatre temps :

- ## 1. La réhabilitation des monuments à usage de visite et touristique

Le projet de monument, traduit la volonté de dépasser les contraintes qui jouent défavorablement sur un patrimoine et qui ne peuvent être surmontées que si l'on définit un état et un fonctionnement satisfaisant à terme. A l'inverse, l'absence de projet peut multiplier les sources d'incompréhension et de conflit. La mise en place d'un projet de monument doit donc sélectionner dans la mémoire du monument les éléments constitutifs d'une mise en situation, les restituer aux acteurs sociaux, et identifier les opportunités de valorisation. Il faut ensuite définir un niveau d'anticipation qui permette l'action : un horizon trop éloigné risque de verser dans l'irréalisme" alors qu'un horizon trop rapproché ne permet pas toujours de définir un projet susceptible de mobiliser vraiment les acteurs.

Pour illustrer ce qui peut constituer un projet de monument, considérons la politique menée par le Centre des Monuments nationaux (MONUM). En février 1996, il lance une politique volontariste en direction des publics et demande par circulaire que chaque MONUMent fasse l'objet d'un projet culturel, ce qui dépasse le traditionnel projet architectural. Faisant suite à cette circulaire, la DAPA insiste sur l'importance de la qualité de l'accueil. Puis en 2001, une note d'orientation de MONUM souligne la nécessité de définir la fonctionnalité du lieu. Ce type de projet exprime donc beaucoup plus qu'une simple volonté d'intervenir sur un monument : c'est une manière d'assumer un lien avec le territoire, de redéfinir sur cette base les contraintes pesant sur le monument et d'arbitrer les tensions qui peuvent opposer valeur d'existence et valeur d'usage.

Le choix des investissements

La décision d'investissement a pour objet d'analyser la pertinence d'un projet donné par rapport aux autres choix possibles pour maximiser le bien-être collectif, y compris le *statu quo ante*. L'analyse coût-bénéfice, fondement de cette démarche, identifie pour chaque proposition les variations de bien-être des agents concernés et choisit alors celle qui maximise ce bien-être. Mais il s'agit ici du surplus considéré du point de vue du financeur : le surplus du propriétaire privé peut ne pas correspondre au surplus de la collectivité, par exemple si certaines retombées sociales ne donnent pas lieu à des transferts de bénéfices de la collectivité au propriétaire. Ce décalage entre les gains des uns et les pertes des autres montre la différence entre une analyse économique et une analyse financière. La première ne se préoccupe que du bien-être agrégé, qui résulte de la somme des variations de bien-être de chaque agent concerné, propriétaire, collectivité territoriale, État. L'analyse financière adopte le point de vue de l'un des agents parties prenantes et regarde si son bilan est, ou non, positif. Par rapport aux démarches traditionnelles, l'application de l'analyse coût-bénéfice aux monuments, rarement mise en pratique en France – ou alors de manière approximative – pose essentiellement le problème de l'évaluation des bénéfices.

Les bénéfices directs correspondent aux variations de bien-être engendrées par le projet de conservation ou/et de mise en valeur du monument. Ils sont censés correspondre au surcoût que les agents sont prêts à payer pour utiliser le monument rénové. Si la fonction de demande et le niveau des prix sont connus, cela ne pose guère de problèmes. Mais en présence de modes de gestion à but non lucratif, ce qui est souvent le cas de monuments publics comme privés, les prix sont relativement bas et l'on tend alors à introduire un biais. Mais ce faible prix d'entrée s'explique aussi par des subventions, lesquelles exprimeraient la valeur d'existence du monument. Si le prix correspond au coût et que le monument n'est pas subventionné il nous faut trouver d'autres manières d'exprimer la valeur d'existence. L'approche la plus traditionnelle considère qu'il existe une demande de la collectivité qui vient s'ajouter à la précédente.

Les bénéfices indirects correspondent aux effets engendrés indirectement par les dépenses des utilisateurs dans ce même milieu, en amont comme en aval, que ce soit au profit de l'opérateur culturel (achat de documents, service internes au site) ou d'opérateurs non culturels (restaurateurs sur le territoire environnant).

Intervient alors une nouvelle difficulté : quelle part de ces recettes s'explique par la présence du patrimoine. Seule cette part, en effet, doit ici être comptabilisée, les autres bénéfices indirects relevant d'une évaluation des effets de l'investissement sur le territoire. Une composante ne fait guère de doute : les bénéfices indirects qui apparaissent dans les activités contrôlées, directement ou indirectement, par le responsable. Une boutique de souvenirs située au sein d'un monument apportera ainsi des ressources apparentes, qu'elle soit gérée

directement ou indirectement (à travers un contrat de location). Les autres composantes sont plus problématiques : si le logo d'un monument ou d'un musée apparaît sur des souvenirs vendus par des commerçants non liés au monument, cela doit donner lieu à rémunération et donc à l'apparition de bénéfices indirects ; selon la manière dont les droits de propriété intellectuelle sont entendus, la vente de photographies ou de cartes postales peut, elle aussi, donner lieu à bénéfices indirects. Mais il est également probable que le propriétaire d'un monument ne retire guère de bénéfices des activités commerciales qui se déroulent dans son environnement du seul fait de l'existence de ce monument.

Le critère de décision

La valeur présente est l'indicateur de référence de l'analyse coût bénéfice : c'est la valeur actualisée des rentrées financières nettes d'un projet. Si elle est supérieure à zéro, le projet en question augmente la richesse nette de l'économie ; si elle est négative, le projet réduit la richesse nette de la collectivité.

Pour mieux le comprendre, partons d'un projet de construction d'un musée. Supposons qu'il coûte aujourd'hui 15,245 millions d'euros, et que le bénéfice qui peut en être attendu soit de 7,622750 millions par an sur une durée de trois ans, les frais de fonctionnement ou d'entretien annuels étant déjà déduits de ces bénéfices. *A priori*, un tel projet devrait être entrepris puisque la somme consolidée des rentrées (22,87) est supérieure à celle des sorties (15,245). Mais ces sommes ne sont pas comparables puisque du temps s'est écoulé entre elles : il convient donc de les situer sur une base commune, celle des valeurs que l'on peut identifier "aujourd'hui", quel que soit le moment où elles interviendront dans le futur. Soit VP la valeur présente, VF la valeur future, et « i » un taux que nous qualifierons de taux d'intérêt. On sait qu'un euro prêté aujourd'hui rapportera demain ce même euro plus l'intérêt perçu. Une relation existe donc entre les valeurs présentes et futures :

$$VF = VP + VP.i = VP.(1+i)$$

ou :

$$VP = VF / (1 + i)$$

On peut, à partir de cette formule, déterminer la valeur présente d'un flux de recettes qui n'interviendra qu'après plusieurs périodes de temps, sachant que la valeur présente totale sera la somme des valeurs présentes intervenant à différents moments du temps :

$$VP = VF1/(1+i) + VF2/(1+i)^2 + VF3/(1+i)^3 + \dots$$

ou :

$$VP = \sum VF_n / (1+i)^n$$

Pour déterminer cette valeur présente, trois conditions devront être respectées : les taux d'actualisation dans le temps ou d'intérêts, doivent être donnés au départ ; le montant du capital requis est disponible, sous forme d'emprunts financiers ou non ; les prévisions de rentrées et de sorties financières intègrent tous les coûts et bénéfices.

Cette valeur présente dépend donc du taux d'actualisation choisi, ce qui crée des ambiguïtés et peut conduire à changer l'appréciation portée sur les projets en fonction du choix des taux. Aussi a-t-on été conduit à se demander quel taux d'actualisation égaliserait la valeur présente des bénéfices (B) et celle des coûts (C). Ce taux – indiscutable puisqu'il n'implique aucun choix préalable et dépend des seules structures internes des dépenses et des coûts – est

qualifié de taux de rendement interne : c'est en quelque sorte celui qui correspond au point mort de la valeur présente. Si le taux d'actualisation, ou d'intérêt, est inférieur au taux de rendement interne, la valeur présente est positive et le projet peut être entrepris. Si le taux d'actualisation, ou d'intérêt, est supérieur au taux de rendement interne, la valeur présente devient négative, et le projet doit être rejeté car il correspond à une perte de richesse réelle. Ce taux « r » peut donc être défini de la manière suivante :

$$\sum B_t / (1 + r)^t = \sum C_t / (1 + r)^t$$

ou, si on pose $X_t = B_t - C_t$:

$$\sum X_t / (1 + r)^t = 0$$

Considérons l'exemple suivant. Un projet d'aménagement d'un monument sauvegardé est envisagé : les bénéfices espérés (amélioration des prix du foncier, entrées supplémentaires dans les monuments du secteur...) et les coûts correspondants sur une période de trois ans sont donnés par le tableau 4 .

Tableau 4. Écheancier des bénéfices et des coûts en matière d'aménagement d'un monument sauvegardé

Année	0	1	2	3
Coûts	1500		200	
Bénéfices		+ 750	+ 750	+ 750
Solde annuel	-1500	+ 750	+ 550	+ 750

Soit 11 % le taux d'intérêt ici considéré comme le coût d'opportunité du capital. Commençons par choisir un taux de rendement interne égal à 10 %. Dès lors, la valeur nette des bénéfices et des coûts ainsi actualisés sera égale à :

$$-1500 + 750 / 1,10 + 550 / (1,10)^2 + 750 / (1,10)^3 = 199,85.$$

Comme cette somme est positive, on peut essayer un taux de rendement supérieur, soit 12 %, la valeur présente correspondante est alors égale à: 141,93.

En recommençant le processus de calcul, on constate que le taux de rendement interne qui annule la valeur présente est égal à 17,5 %. Comme ce taux est supérieur au coût d'opportunité du capital, le projet mérite d'être entrepris⁶⁴.

⁶⁴ Pour une analyse plus détaillée de l'analyse coût bénéfice, voir : Xavier Greffe, *L'évaluation des projets publics*, Paris, Economica (1997)

Le choix d'un prix

Le prix d'entrée est un outil essentiel de la valorisation du patrimoine. Les règles appliquées en matière de fixation des prix partent très souvent de considérations techniques. Parmi celles-ci, la plus fréquente consiste à pratiquer le *full cost* : le prix d'accès fixé est le ratio entre l'ensemble des coûts supportés et le nombre de visiteurs espéré, pour une période donnée. Ce choix pose immédiatement plusieurs questions.

La première concerne la nature des coûts : faut-il tenir compte ici des coûts, très élevés, de la conservation ? Ajouter de tels coûts à ceux du fonctionnement normal risque en effet d'augmenter considérablement les prix. Aussi préférera-t-on considérer que ces coûts de conservation, qui garantissent l'existence du monument, doivent normalement être couverts par les subventions publiques ou les donations privées

Une seconde question concerne la différenciation des prix en fonction des conditions de visite. On gagne en effet à réduire le prix d'entrée les jours où le nombre de visiteurs est faible pour les inciter à venir ces jours là plutôt que les jours de forte fréquentation, au risque de la dégradation des conditions de visite.

Mais on sait aussi que les prix qui risquent ainsi d'être affichés se heurteront à la faiblesse du pouvoir d'achat relatif de certains visiteurs, comme à la concurrence d'autres occupations. Aussi, des choix volontaristes peuvent prendre le dessus : ouverture gratuite certains jours, discriminations subjectives en fonction de la nature des visiteurs – pour les familles nombreuses, les enseignants et les étudiants en art par exemple. La grande difficulté vient du fait que les pertes qui en résultent ne donnent pas toujours lieu à indemnisation et que, dans certains cas, elles ne sont pas aussi justifiées qu'annoncées : une journée gratuite peut très bien inciter des visiteurs aisés à profiter de cette aubaine ; bien des réductions accordées aux personnes âgées n'ont pas de sens au regard du niveau de leurs revenus.

Au-delà de ces considérations d'ordre technique, une considération d'ordre stratégique devrait être présente, à savoir la nature des relations de confiance sous-jacentes à toute politique de prix. En effet, lorsque le visiteur accepte de payer le prix d'entrée dans un monument, il passe un véritable contrat avec son gestionnaire. D'un côté, il bénéficie d'un certain nombre de services, de l'autre, il s'acquitte d'un tarif. Comme il ne connaît pas nécessairement à l'avance la qualité des services rendus, il s'expose à des comportements opportunistes de la part des gestionnaires qui peuvent fixer des prix relativement trop élevés, ce que le visiteur ne saura qu'après expérience. Si l'expérience est réussie, elle suscitera de nouvelles visites et une renommée accrue. Si elle échoue, elle induira une perte de visiteurs et de renommée. Les gestionnaires auront donc tout intérêt à entretenir la "réputation" de leur monument, laquelle dépend du respect du contrat implicite entre le gestionnaire et le visiteur : toute utilisation abusive de cette asymétrie d'information risque de se retourner contre le gestionnaire et son monument.

Le marketing des sites patrimoniaux

Le troisième outil à la disposition des gestionnaires est la mise en œuvre d'une démarche marketing. Elle implique trois étapes : l'identification de l'usager, l'analyse de ses décisions, le regroupement des visiteurs potentiels en catégories homogènes – ou segments.

La première étape consiste à définir la véritable « cible » du marketing, la notion de « consommateur » pouvant recouvrir en fait une multitude d'acteurs : l'usager, le bénéficiaire indirect, le prescripteur... Il convient donc de préciser la nature de celui auquel on s'adresse, car on ne procédera pas de la même manière selon que l'on cherchera à faire venir des milieux

défavorisés dans le monument ou selon que l'on cherchera à constituer une association des amis du monument.

La seconde étape réside dans l'analyse des processus de décision des individus, à partir des variables individuelles : capacité du bien patrimonial à satisfaire le besoin d'un individu (dimension fonctionnelle) ; coût de la consommation du bien pour un individu (dimension économique) ; retombées en image que la consommation du bien peut avoir sur l'individu (dimension psychologique et sociale). Face à ces variables, il est nécessaire d'identifier les processus au terme desquels l'individu peut se décider. Ils sont de trois types : le processus cognitif, l'utilisateur décidant de manière rationnelle après avoir cherché les informations nécessaires ; le processus subordonné, l'utilisateur décidant sur la base d'une imitation ou d'une recommandation ; enfin le processus affectif, l'utilisateur prenant sa décision sur la base des sensations ou émotions escomptées de la consommation culturelle.

La dernière étape consiste à définir des sous-ensembles d'utilisateurs répondant de la même manière, pour adapter les informations et les incitations de manière pertinente. Cette opération fondamentale du marketing que l'on appelle la segmentation est particulièrement pertinente dans le domaine des pratiques culturelles où l'on sait qu'elles se différencient souvent en fonction des catégories socioprofessionnelles d'origine, du niveau de formation... Ainsi au côté du segment relativement étroit des consommateurs éduqués et de revenu aisé, on distingue quatre autres segments de publics :

- Le premier est constitué par les familles avec des enfants qui se rendent au monument à des fins autant éducatives que de loisir. Ce public est à la recherche de sources d'information ou de compréhension qu'il pourra " s'approprier ". L'expérience montre qu'il est prêt à payer si les produits offerts correspondent aux finalités et qualités attendues.
- Le second segment est celui des personnes, plutôt âgées, qui disposent à la fois de temps libre et de revenus, et qui voient dans la visite du monument autant une pratique culturelle qu'un loisir. Pour les satisfaire, le monument doit proposer des parcours associant le confort, la détente et la connaissance des arts, ce qui est coûteux.
- Un troisième segment est celui de groupes sociaux défavorisés et marginalisés : leurs ressources sont des plus limitées, et les gestionnaires du monument font de leur souhait de visite un argument pour obtenir plus de subventions publiques.
- Le dernier segment se compose des " associés potentiels ", qui, au départ, ne sont pas nécessairement des personnes fortement investies dans le domaine artistique mais qui, à travers leurs pratiques, leurs expériences et les leçons qu'ils en retirent, peuvent s'investir dans le soutien aux activités artistiques par des dons, une participation aux activités de lobbying.

La mise en œuvre d'une démarche marketing – ou son esprit - peuvent susciter des risques. Le risque d'analyser la valeur des monuments à l'aune de la seule disposition à payer des consommateurs est dangereux dans le domaine culturel où le paiement n'est qu'un élément parmi d'autres de la décision de consommer. Le risque de valoriser un monument plutôt qu'un autre en fonction de sa capacité à trouver rapidement un marché, amplifiant en cela, ou même suscitant, des effets de mode dans une population qui ne dispose pas toujours de l'information requise⁶⁵.

Le développement du tourisme culturel peut être un bon exemple de ce risque encouru. Les tours-opérateurs privilégieront une destination par rapport à une autre, non parce qu'elle est

⁶⁵ Alf H. Walle, *Cultural Tourism. A Strategic Focus*, Boulder, Westview, 1998.

plus intéressante ou plus riche culturellement, mais parce qu'elle est à la mode pour une raison ou une autre (un article publié dans le *National Geographic* qui en vante les mérites, un événement politique...).

La gestion des services annexes ou dérivés

Le dernier outil au service de la valorisation est la production de services dits “ annexes ” ou « dérivés ». L'expérience des monuments publics, qu'ils relèvent de l'État ou des collectivités territoriales, témoignent en ce domaine de résultats souvent décevants, et le principe de la gestion publique directe est fréquemment mis en cause. Lorsque des monuments ou des sites sont gérés de cette manière, les ressources et latitudes de choix sont des plus réduites. Ainsi la fixation par un service central des produits exposés dans les boutiques, quel que soit le lieu de leur vente, empêche un marketing suffisamment fin pour s'adapter aux différentes situations possibles.

Plusieurs modalités alternatives de gestion doivent alors être explorées.

- transférer la gestion à un établissement public spécialisée. C'est ce que font certaines collectivités territoriales qui gèrent plusieurs monuments ou musées, espérant ainsi avoir une gestion plus appropriée et réaliser des économies d'échelle ;
- transférer la gestion à des associations, souvent celles des amis d'un monument. Cette solution permet de mobiliser d'importantes ressources en temps ou en donations.
- sous-traiter la gestion à des opérateurs privés, la référence en la matière étant Culture Espace (voir supra). Pour certains, cette solution est séduisante mais risque à terme d'altérer en partie l'image du monument.

2. La réhabilitation du cadre bâti

Lorsque des responsables de collectivités locales doivent choisir entre la construction de bâtiments neufs ou l'aménagement d'un patrimoine bâti, les différentes études disponibles débouchent sur des cas de figure variés⁶⁶, mais quatre remarques doivent être faites dès le départ :

- le résultat de l'analyse dépend du type de patrimoine considéré, la récupération d'un patrimoine industriel revenant probablement moins cher que celle de châteaux ;
- la réhabilitation utilise en général moins de matières premières ou d'énergie et plus de main-d'œuvre que la construction, ce qui contribue de manière positive au développement local
- l'estimation des coûts d'exploitation de ces logements peut différer selon qu'il s'agit de logements neufs ou aménagés dans de l'ancien ;
- en ce qui concerne le bilan financier propre à chaque agent, il faut faire attention aux régimes fiscaux, lesquels peuvent rendre souhaitables, du point de vue de la collectivité, des opérations qui paraissent non rentables aux yeux des entrepreneurs potentiels.

⁶⁶ D Rypkema, “*The Economics of Historic Preservation*”, Washington, D.C., National Trust for Preservation, 1995.

La démarche financière et le dilemme de la réhabilitation

Considérons un patrimoine industriel (un ancien atelier de 900 mètres carrés utilisables, sur deux niveaux) situé à proximité du centre ville, dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Immobilier et Urbain. Pour des raisons historiques, la collectivité locale en est le propriétaire mais souhaite le vendre dans le cadre d'une opération de réhabilitation, visant par exemple à la création de bureaux ou d'espaces commerciaux. Son prix de cession est actuellement estimé à 195 000 euros, ce qui signifie qu'il sera effectivement cédé, moyennant un rabais, pour 175 000 euros.

Le coût de réhabilitation comprendra trois éléments :

- le coût de réhabilitation proprement dit, souvent estimé pour les grands bâtiments à un coût au mètre carré intégrant les éventuelles destructions internes, ce qui au total se chiffre ici à près de 298 000 euros (environ 360 euros par mètre carré) ;
- les coûts associés : frais d'architecte, charges financières..., ici estimés à 52 835 euros ;
- les coûts nécessaires à la mise en location du patrimoine : publicité, négociation, préparation... : ces coûts sont estimés à 10 820 euros.

Le coût de l'opération (achat plus réhabilitation) atteint 536 655 euros et la collectivité peut alors s'adresser à un investisseur ou à une banque. La solution sera probablement mixte, d'autant plus que l'intervention d'une banque ou d'une institution de financement conduira toujours à un partage, ces dernières n'entendant jamais s'engager pour la totalité du projet et se retrouver seules dans le rôle de l'investisseur, avec tous les risques que cela comporte. Le montage dépend alors du ratio maximal de prêt que la banque accepte de financer, ratio calculé au coup par coup en fonction du montant de fonds qu'elle pourra récupérer si le projet vient à échouer. Ce ratio pouvant s'élever jusqu'à 80 %, on peut donc penser que le montage financier serait assuré par un prêt hypothécaire des banques à concurrence de 429 321 euros et par l'intervention d'un investisseur, à concurrence de 107 334 euros.

Quelles sont les perspectives de revenu ? Les loyers estimés pour la location d'un tel bâtiment s'élèvent – compte tenu des prix pratiqués dans cette partie de la ville et de la différence entre le rez-de-chaussée et le premier étage – à 86 400 euros par an. Mais, dans ce type de projet, on doit considérer qu'une partie des locaux est continuellement inoccupée du fait de la rotation des utilisateurs et des baux correspondants. Un abattement de 10 % pour inoccupation est donc prévu, ce qui porte le revenu commercial brut escompté à 77 760 euros. Il convient de déduire de ce revenu brut à la fois :

- les charges courantes : impôt, assurance, maintenance (à ceci près qu'une fonction des contrats pourrait les répercuter sur les utilisateurs : mais du point de vue économique elle doivent être considérées tôt ou tard), charges estimées à 27 460 euros par an ;
- le service de la dette : au taux de 8,5 % sur une durée de 20 ans, l'emprunt de 429 321 euros implique une annuité mensuelle de 3 726 euros (et un montant de charge annuelle de 44 709).

Existe-t-il alors un retour sur investissement susceptible d'intéresser un investisseur ? Ce retour sur investissement peut être approché de différentes manières :

- au niveau du rendement avant impôt : il est ici de

$$5,04 \% = [77.760 - (27.640 + 44.709)] / [107.334].$$

Ce rendement n'est probablement pas très intéressant et il est ici nettement inférieur à celui retiré par la banque qui justement n'a pas à supporter les risques de l'opération :

- au niveau du rendement net après impôt : certains investisseurs peuvent se satisfaire d'un rendement avant impôt assez faible s'ils peuvent, à l'aide d'un tel projet, baisser

le poids des impôts qu'ils supporteront, ce qui est d'autant plus vrai que l'investisseur est plus riche ou plus important. Supposons qu'il puisse amortir son investissement (le coût du sol excepté), par exemple à concurrence d'une somme de 12 991 euros par an sur une durée de 40 ans. Si le taux d'imposition des bénéfices est de 35 %, il pourra économiser jusqu'à 4 546 euros d'impôt par an. Mais cette fois-ci, il doit aussi payer l'impôt sur le bénéfice restant, ce qui le conduit en fait à un rendement plus faible que précédemment, soit 4,7 % : là encore un rendement notoirement insuffisant.

- en termes de rendement net après plus-value : on peut tenir compte de l'accroissement de la valeur du foncier, ce que les démarches précédentes n'intégraient pas. Si ce territoire bénéficie d'une augmentation de la valeur du foncier, par exemple au taux de 3 % par an, cela signifie qu'au bout d'un an, la valeur du projet aura augmenté de 16 097 euros, accroissement que l'investisseur peut ramener à sa mise initiale, soit un taux rendement annuel de 15 % (ou $[16\,097 / 107\,334]$). Les chiffres sont les mêmes mais la manière de comptabiliser, elle, a changé, puisque l'investisseur capte ici l'accroissement de valeur qui en résulte pour sa propre part, mais aussi celui réalisé sur le prêt bancaire.

Cet exemple simple donne la clé de la réhabilitation : un investisseur ne sera intéressé que si son investissement intervient dans une zone " porteuse ", et si sa contribution initiale est peu élevée par rapport à celle des banques, puisque l'effet de levier n'en sera que plus important. Or, ces deux conditions ne sont guère évidentes à réaliser sur certains territoires et pour certains patrimoines. L'alternative n'est pas, comme on le pense trop souvent, la destruction-reconstruction mais la localisation sur des marchés plus porteurs qui intéresseront à la fois les investisseurs et les banques. Il n'existe alors qu'un moyen pour la collectivité locale de sortir de cette impasse : reconnaître des droits de développement au profit des investisseurs, ou leur accorder une rémunération. Dans le cas précédent, si la collectivité acceptait de payer un droit à " l'existence " de 2 % par an, soit un montant de près de 10 736 euros, (bien entendu révocable s'il y a changement de forme de la propriété), le rendement serait pour l'investisseur de 10 % (9,99 %), ce qui correspond alors à un rendement susceptible de passer le seuil fatidique des 10%. Mais c'est là une somme élevée pour une collectivité locale et certainement insupportable pour les plus petites d'entre elles.

Une dernière alternative resterait alors, celle consistant à faire gérer la réhabilitation par un organisme à but non lucratif.

La mise en œuvre des projets de réhabilitation

Au vu de ce problème, deux éléments peuvent interférer dans la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation et en changer le bilan économique.

La reconnaissance de droits de développement : lorsque le propriétaire d'un patrimoine bâti souhaite faire des transformations qui lui sont interdites par les autorités de protection, il peut se voir reconnaître en contrepartie des droits de développement, non sur ce patrimoine précis, mais sur un autre espace dont il est propriétaire ou qu'on peut lui céder dans de bonnes conditions. Ce système apparaît très pertinent lorsque les aménagements physiques conduisent par exemple à dépasser la hauteur autorisée des bâtiments sur une zone spécifique. Par contre, il n'a évidemment de sens que si ces propriétaires peuvent procéder à d'autres investissements, ce qui est assez restrictif. La reconnaissance de droits de développement a alors une valeur qu'il convient d'intégrer dans le calcul économique. Faute de pouvoir aménager ces droits de développement, l'autorité locale considère qu'elle les acquiert pour elle-même (ce qui est en fait fictif) et indemnise alors le propriétaire pour une telle cession. Cet achat va au-delà de la simple stimulation fiscale traditionnelle (même s'il peut prendre la

forme de déductions fiscales sur les années à venir) puisqu'il s'agit en fait d'indemniser un manque à gagner imposé au propriétaire du monument.

Les déductions fiscales peuvent également changer du tout au tout les bilans économiques. Un certain nombre de dépenses ne poseront aucun problème du point de vue de l'équilibre économique général : les coûts de construction ou de réhabilitation, les frais d'architecte, les charges d'intérêt liées au financement de telles opérations. D'autres ne sont, normalement, pas éligibles, notamment celles qui ne font que transférer des droits de propriété : achat du bâtiment, frais de notaire, charges d'intérêt liées au financement de ces dépenses. Elles ne sont en fait que des transferts et ne font que financer des mutations en droits de propriété, sans apport productif pour la société et sans variation positive du bien-être.

3. La réhabilitation des ensembles urbains

Le fait de savoir s'il faut protéger le patrimoine urbain – ou mieux encore, jusqu'à quel point faut-il le faire – se situe au cœur de la démarche de planification urbaine, qui dépasse très largement celle de la réhabilitation et peut d'ailleurs prendre en considération des stratégies directement opposées à celles de la sauvegarde. On peut ainsi penser, au moins dans une première approximation, que les stratégies dites « de re-développement urbain » ou de « régénération urbaine » conduisent à faire table rase de l'héritage passé pour pouvoir organiser l'espace de manière rationnelle. En outre, ces stratégies de planification urbaine ont souvent été fondées, au moins au départ, sur la volonté d'appliquer des choix architecturaux à grande échelle. Là encore, elles peuvent donc se retourner contre les logiques de sauvegarde car celles-ci définissent des enjeux qui dépassent largement cette dimension.

Aussi convient-il de mettre en œuvre un processus de planification intégré, c'est-à-dire incluant les ressources et les enjeux de la sauvegarde du patrimoine. Ses étapes semblent alors se dessiner de manière logique : faire l'inventaire des ressources et définir des approches possibles de la sauvegarde dans ce contexte de planification urbaine ; mettre à jour les arbitrages à exercer ; tester les options en termes de contributions à l'intérêt général, d'acceptabilité par le public, de faisabilité économique et de coût financier ; et définir les choix avec leurs conséquences respectives.

Quels instruments la planification urbaine pourra-t-elle alors offrir ? Le premier est celui du classement de certains sites. C'est la procédure de protection la plus classique, à ceci près que, quel que soit le pays, cette forme d'intervention est lourde et suppose un relais par des mécanismes financiers adéquats. D'autre part, elle est très ponctuelle et vaut surtout comme mise en évidence d'un site, plutôt que comme mise en jeu d'une logique territoriale. Le second réside dans l'organisation de périmètres de protection aux abords du site. Protéger un site ne suffit pas si ses abords donnent lieu à dégradation, congestion, spéculation. On peut, bien entendu, corriger certains de ces excès en élargissant la protection du monument à celle de ses abords, ou même aux parcelles visibles dans le voisinage du monument. Le terme logique de cette évolution sera le concept de lien de visibilité, pour éviter d'appliquer des critères mathématiques qui se montreront d'un maniement difficile et d'une efficacité souvent superflue. Dans ce périmètre de visibilité, les modifications du patrimoine immobilier supposeront des autorisations, mais donneront rarement lieu à des financements.

Ces deux premiers instruments relèvent d'une logique étroite du patrimoine, ramené essentiellement à l'exceptionnel et au tourisme culturel là où on peut, au contraire, chercher à en faire la base d'une dynamique sociale. Aussi, le troisième instrument réside-t-il dans la

mise en place de secteurs sauvegardés. Ils recouvrent cette fois-ci des zones mieux définies où la qualité d'un patrimoine dépend de celle des autres, et où il sera donc possible de procéder à des opérations intégrées qui changent, en général, le cadre de la vie quotidienne mieux que ne le ferait un périmètre de visibilité. C'est là une politique déjà ancienne, même si sa mise en œuvre reste timide : en France, sur les 400 secteurs sauvegardés envisagés par André Malraux, l'instigateur de ce dispositif, seuls 88 étaient mis en œuvre après 30 ans d'existence de cette procédure⁶⁷.

On peut considérer que l'expérience Agenda 21 à Essaouira rentre dans ce schéma, dans la mesure où l'action des différents partenaires de ce projet (autorités locales, services extérieurs des ministères, associations, amicales de quartiers, coopérations nationales et internationales...) a réussi à faire inscrire la médina d'Essaouira sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO.⁶⁸

Pour mener cette logique à son terme, il convient que ce soit le milieu et non le seul secteur qui soit sauvegardé, d'autant que certaines opérations de rénovation peuvent exclure certaines populations ou communautés là où on en attend une meilleure intégration. La notion de secteur sauvegardé doit donc partir des milieux autant que des sites et chercher à associer tous ceux qui y vivent et non seulement ceux qui en détiennent les droits de propriété. Les mécanismes de financement doivent être adaptés à ces situations et être mobilisables par des personnes ne disposant ni de patrimoines remarquables, ni des moyens financiers conséquents, ni même des connaissances juridiques minimales pour activer de tels dispositifs.

C'est ainsi que suite aux mouvements de revendication d'amélioration des conditions de vie dans les quartiers anciens de l'Alfama notamment, la nouvelle municipalité de Lisbonne a fait de la réhabilitation urbaine un axe stratégique et innovateur de la gestion urbaine. Elle a ainsi soutenu à partir de 1994 les Projets Intégrés prenant en compte les domaines des équipements, de la vie économique, sociale et culturelle, de façon à améliorer les conditions de vie par la dynamisation des activités, et à faire intervenir un plus grand nombre d'acteurs, diversifiant ainsi les sources de financement.⁶⁹

Au cours du processus de rénovation urbaine, il convient de recenser tous les bénéfices, en amont ou en aval, qui peuvent découler des opérations de sauvegarde. En amont, on trouvera les gains en emploi, en revenu, en renforcement des qualifications de ceux qui participent à de telles opérations. En aval, ce sera l'amélioration des conditions de vie, les retombées touristiques et les gains en développement local⁷⁰. Mais il reste, à côté de ces bénéfices économiques possibles, le problème de savoir comment choisir les actifs patrimoniaux à conserver, sachant qu'il peut ici exister des divergences entre valeurs économique et culturelle. Rien ne dit, en effet, que les analyses d'impact que l'on pourrait fonder sur une base purement économique ne se feront pas au détriment des éléments de patrimoine qui offrent justement la plus grande valeur culturelle.

Considérons, pour illustrer ce cas, l'éventualité du réaménagement d'un centre ville où se situent des bâtiments anciens. Quatre hypothèses sont possibles : ne rien faire ; re-développer, c'est-à-dire les raser et leur substituer d'autres bâtiments ; rénover, c'est-à-dire remettre en

⁶⁷ Pierre Louis Frier, *Droit du patrimoine culturel*, Paris, Puf, 1997, p. 193.

⁶⁸ Cf Elmouatez My Abdelaziz : *Essaouira*. Cas d'étude du guide

⁶⁹ Cf Filipe Mario Lopes : *Réhabilitation des centres et quartiers anciens à Lisbonne de 1990 à 2000*. Cas d'étude du guide

⁷⁰ Nathan Lichfield, *The Urban and Regional Planning Requirements for a Cultural Heritage Conservation Policy: the British Scene*, Rome, Centro di studi e piani economici, 1998.

état ; ou sauvegarder, c'est-à-dire non seulement rénover mais aussi aménager les édifices afin de mettre à jour toutes leurs potentialités culturelles.

La valeur culturelle du bâtiment, définie selon l'indice de Kalman⁷¹, part de cinq critères élémentaires : la valeur architecturale, la valeur historique, la valeur environnementale, la valeur d'utilité potentielle, et la valeur d'intégrité de l'édifice. À chacune de ces valeurs, sont attribués des points en fonction de quatre niveaux de réalisation (excellent, bien, moyen, pauvre) mais placés en fonction d'une progression géométrique pour bien séparer les notations. Supposons alors que les quatre indices correspondant aux quatre hypothèses d'action soient les suivants :

- H1 (re-développer) = 0
- H2 (ne rien faire) = 48
- H3 (rénover) = 65
- H4 (sauvegarder) = 82.

On obtient d'abord un classement logique : $H4 > H3 > H2 > H1$.

Mais on peut aussi chercher à connaître la perte économique correspondant à chacune de ces options, en se demandant, face à telle ou telle stratégie culturelle, quels sont les gains monétaires auxquels les détenteurs seront conduits à renoncer, ou encore quel en est le coût d'opportunité. On arrive alors à un classement du type suivant :

$H1 > H3 > H2 > H4$

Ici, le re-développement est évidemment le meilleur système car il est probable qu'en détruisant l'édifice et en lui substituant un autre, le gain économique potentiel est maximisé. La sauvegarde est sans doute l'hypothèse la plus mauvaise, car non seulement des restrictions sont imposées sur le site mais des coûts élevés de sauvegarde doivent également être supportés. La réhabilitation permettrait d'augmenter la valeur marchande pour un coût limité et ne rien faire ne coûte rien mais ne permet pas non plus d'augmenter cette valeur.

Le propriétaire privé sera donc conduit à exercer un arbitrage, tous les éléments d'information étant résumés dans le tableau 5. Le re-développement a ainsi une valeur culturelle nulle mais aussi le coût d'opportunité le plus faible, alors que l'hypothèse de la sauvegarde a la valeur culturelle la plus forte mais le coût d'opportunité le plus élevé possible. Un propriétaire privé qui chercherait à mettre en valeur ses capitaux n'hésiterait pas à procéder à une opération de re-développement puisque cela maximiserait ses gains financiers. Il n'est pourtant pas tout à fait exclu qu'il puisse envisager la rénovation du bâtiment, pour laquelle il peut escompter, par rapport au *statu quo*, à la fois des gains économiques et des bénéfices culturels.

⁷¹ H Kalman, *The Evaluation of Historic Buildings*, Ottawa, Ministère de l'environnement, 1980.

Tableau 5 - Les arbitrages valeur culturelle - coût d'opportunité

Stratégie d'opport.	Valeur culturelle	gain économique	Coût
H2	48	- 0,1	2,6
H3	65	+ 1,2	1,3
H4	82	- 1,0	3,5
H1	0	+ 2,5	0

L'intervention des autorités publiques peut-elle ici changer les choses ? Oui, dans la mesure où la définition du coût d'opportunité peut varier : celui-ci n'a aucune raison d'être appréhendé de la même manière, selon que l'on est dans le cas d'un propriétaire privé ou d'une autorité représentant les intérêts d'une communauté : un autre tableau de notation peut alors être construit (tableau 6).

Tableau 6 - Les arbitrages " classement en valeur culturelle - classement en valeur économique "

Stratégie économique	Classement en Valeur culturelle	Classement en valeur
H2	n°3	n°3
H3	n°2	n°2
H4	n°1	n°4
H1	n°4	n°1

Le classement des valeurs économiques est dans ces conditions différent puisque la collectivité prend en considération le fait que la rénovation, comme la sauvegarde, créent des effets externes à son profit alors que le re-développement les supprime définitivement. Par rapport au propriétaire privé, le coût d'opportunité s'appuie désormais sur une base élargie : l'hypothèse du re-développement impliquait pour la collectivité de perdre les recettes liées au tourisme culturel ou au développement des métiers d'art, ce qui décline cette stratégie. L'hypothèse de la rénovation redevient dès lors très attractive : même si elle ne conduit pas à la valeur culturelle la plus forte, elle présente l'avantage de minimiser le coût d'opportunité, ce qui n'était pas le cas avec un propriétaire privé. L'hypothèse de sauvegarde, la plus bénéfique sur le plan culturel, n'est pas nécessairement éloignée de la précédente. Par contre, les hypothèses extrêmes, ne rien faire ou re-développer, sont totalement écartées.

Ainsi, pour revenir au cas de Lisbonne, la pratique a démontré que la réhabilitation urbaine suppose une main d'œuvre plus qualifiée que la construction neuve, et en même temps plus

importante que celle nécessaire pour une construction neuve. L'effet est donc positif sur l'emploi. Par ailleurs, il s'est avéré que la réhabilitation du logement confère une nouvelle dignité aux habitants qui peuvent ainsi se réapproprier leur quartier.

De même, de manière très claire, tous les projets présentés relatifs aux médinas rejettent d'emblée l'hypothèse de re-développement qui annihilerait notamment toutes les potentialités attendues en terme de retombées touristiques qui paraissent a priori privilégiées dans les différentes stratégies de développement.

Quelles seront les parties prenantes à cette stratégie de sauvegarde ? Les propriétaires ou les développeurs peuvent valoriser les dimensions culturelles de leur action, mais, mieux vaut partir d'une hypothèse plus réaliste, ils cherchent d'abord à optimiser les flux qu'ils contrôlent et il n'est pas de leur intérêt de prendre en charge des effets externes qui ne profiteront qu'à la collectivité. Porteurs d'une autre logique, les acteurs de la sauvegarde sont souvent éloignés du niveau local et auront du mal à faire entendre aux acteurs locaux leurs intérêts de long terme. Les responsables de l'urbanisme sont dans une position de médiation par rapport aux intérêts précédents et à même de proposer des équilibres. Encore doivent-ils pour cela raisonner à long terme et échapper à une certaine fatalité du développement économique.

C'est ainsi que dès 1967 a été créée l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (ASM) qui s'est dotée d'un noyau technique pluridisciplinaire capable d'élaborer des propositions d'interventions intégrées, touchant également les conditions de l'habitat, les équipements et les activités. Plus particulièrement, le projet de restructuration du quartier Hafsia, qui a été primé à deux reprises par le prix Aga Khan d'Architecture est parvenu à améliorer l'infrastructure du quartier tout en renforçant le tissu urbain traditionnel de la Médina.⁷²

4. L'investissement dans la ville d'art

Un territoire peut attendre d'un investissement patrimonial des effets en développement, et l'analyse des retombées de la mise en valeur d'un monument sur un territoire est devenu l'un des thèmes dominants de l'économie des services patrimoniaux et l'une des justifications majeures des investissements correspondants. En attirant des visiteurs, l'investissement patrimonial est à l'origine d'autres dépenses, d'hôtellerie, de restauration, de transports, de produits dérivés, de loisirs... Autant de dépenses qui génèrent d'une part du revenu pour d'autres agents, d'autre part de nouvelles dépenses de la part de ces derniers, et ainsi de suite..., de telle sorte que la variation finale d'activité et d'emploi sera supérieure à la première vague de dépense, d'où l'expression « effet multiplicateur ».

Mais plusieurs failles peuvent apparaître dans ce raisonnement. Certains des produits offerts ou des services rendus ne sont pas produits sur le territoire mais importés de l'extérieur, ce qui atténue la portée des effets multiplicateurs escomptés. Les dépenses effectuées sur un site peuvent avoir pour contrepartie immédiate des réductions de dépenses sur d'autres sites. Enfin, des hausses de prix et des spéculations peuvent créer des difficultés et des tensions économiques au détriment des territoires concernés. .

⁷² Cf Sémia Akrouit Yaiche : *Une stratégie de sauvegarde durable : Le cas de la médina de Tunis*. Cas d'étude du guide

Ce dernier effet conduit aujourd'hui à adopter une analyse beaucoup plus prudente des effets d'un investissement patrimonial sur son territoire. Deux de ces caractéristiques joueront ici un rôle essentiel : la taille relative du patrimoine par rapport aux autres activités d'un territoire : moins cette taille est importante, moins l'investissement déstabilisera le fonctionnement du territoire ; la capacité d'un territoire à produire les biens et services demandés par les visiteurs, ou encore son degré d'intégration : plus ce degré est important, moins le risque de voir ce territoire importer de l'extérieur les produits dont il a besoin est élevé. Quatre types de situations apparaissent alors, la situation n°1 correspondant à un cas peu vraisemblable.

Tableau 7 - Effets de l'investissement patrimonial sur le développement local

	Intégration forte	Intégration faible
Part du patrimoine importante	(Cas peu vraisemblable)	<i>effets critiques</i> (Cas des sites isolés)
Part du patrimoine limitée	effets très positifs (Cas des métropoles)	<i>effets globalement positifs</i> (Cas des villes patrimoines)

Comme le montre le tableau 7, il apparaît alors que l'investissement patrimonial est d'autant plus soutenable qu'il est effectué sur un territoire où il n'a pas de rôle moteur et où l'intégration économique est forte. Lorsque l'intégration est faible, l'obstacle n'est pas insurmontable mais cela peut exposer le territoire à une situation dangereuse. Si les deux conditions sont réunies, l'emploi local profite alors pleinement des activités patrimoniales : c'est le cas des sites patrimoniaux situés dans de grands ensembles urbains, comme Paris, New York...). Mais sur un territoire faiblement intégré, comme les Villes patrimoines et les Villes d'art – Venise, Cracovie, Bruges ou Tolède...–, l'emploi patrimonial reste le principal bénéficiaire.

En sens inverse, l'investissement patrimonial est d'autant plus problématique qu'il augmente le poids relatif du secteur patrimonial sur le territoire concerné, et peut susciter d'importantes distorsions dans le temps. Face à ce véritable problème d'absorption, deux éléments détermineront le résultat final : le contrôle des droits fonciers, le contrôle de la masse des salaires distribués dans le secteur patrimonial. La question des droits fonciers paraît particulièrement cruciale dans le cas des médinas. Ainsi la médina de Marrakech présente aujourd'hui un contraste entre des îlots de richesse côtoyant des habitations encore vétustes, certains acteurs soulignant par ailleurs qu'il existe des stratégies consistant à laisser se dégrader des habitations traditionnelles qui sont ensuite rachetées pour des bouchées de pain par des investisseurs étrangers à la médina. La sauvegarde de la médina passe alors en fait par l'expropriation des habitants traditionnels.⁷³

⁷³ cf A.Skounti : *Pauvreté contre élitisation : comment mettre la sauvegarde des médinas au service de la population*, cas d'étude du guide.

Le milieu rural (ou même des villes de taille réduite) apparaît particulièrement exposé à ces risques, cumulant souvent l'importance relative des ressources patrimoniales et la faiblesse de l'intégration. Or, ce sont souvent ces mêmes territoires qui placent de grands espoirs dans le tourisme culturel. L'analyse souligne ici que de tels investissements doivent être ajustés aux capacités d'absorption du milieu et ne pas prendre appui sur des hypothèses de demande excessives ou des potentialités d'emploi patrimonial.

Les investissements patrimoniaux ne susciteront donc du développement que s'ils se fondent sur un diagnostic fin des degrés d'intégration et des réactions des acteurs, et s'ils s'intègrent dans une gouvernance élargie du développement patrimonial, tenant compte de politiques aussi variées que la formation professionnelle ou la gestion du foncier.

A priori aucune des villes du Maghreb étudiées ne rentre parfaitement dans cette typologie qui correspond davantage aux villes européennes. Cette typologie doit donc être considérée comme jouant le rôle de révélateur des problèmes.

Ainsi, la réflexion sur le degré d'intégration reste totalement pertinente et les acteurs ayant travaillé sur le cas de la médina d'Essaouira ont pu souligner qu'une grande partie des retombées positives de la mise en valeur de la médina (festivals...) a échappé à la population elle-même. Il n'y a pas eu de relais locaux suffisants préexistant en terme d'emplois notamment pour permettre un véritable développement économique.

Bibliographie

Getty Conservation Institute, *Assessing the Values of Cultural Heritage*, Los Angeles, Getty Conservation Institute, 2002.

Getty Conservation Institute, *Economics and Heritage Conservation*, Los Angeles, Getty Conservation Institute, 1998.

Xavier Greffe (2003), *La valorisation économique du patrimoine*, Paris : La documentation française,

Xavier Greffe (2002): *Arts and Artists from an Economic Perspective*, Paris, UNESCO/Economica.

Xavier Greffe (2000) *La gestion du patrimoine culturel*, Paris, Anthropos/Economica, 2000; Traduit en anglais : *Managing our Cultural Heritage*, New Delhi, Aryan International Books, 2001; et en italien : *La gestione del patrimonio culturale*, Milano : Franco Angeli, 2003

Walter S. Hendon *et alii*, *Economics and Historic preservation*, Akron, The University of Akron, 1993.

Michael Hutter et Ilde Rizzo (dir.), *Economics Perspectives on Cultural Heritage*, Londres, Macmillan, 1997.

François. Montpetit, *Essai sur la détermination du patrimoine*, Montréal, Presses de l'Université du Québec, 1994.

Gianfranco Mossetto, *L'economia della città d'arte*, Milan, Etas libri, 1992.

Stale Navrud et Richard C. Ready (dir.), *Valuing Our Cultural Heritage*, Cheltenham, Edward Elgar, 2002.

Sylvie Pflieger, *Les retombées économiques du festival d'Avignon*, Paris, Bureau Bipe Conseils, 1986.

Sylvie Pflieger, Bernard Rouget et Dominique Sagot-Duvaurox : *Le marché de l'art contemporain en France*, Paris, La Documentation Française 1991

Sylvie Pflieger et Dominique Sagot-Duvaurox: *Le marché des tirages photographiques*, Paris, La Documentation Française 1994

Walter Santagata et G. Signorello, *Contingent Valuation of a Cultural Public Good and Policy Design : the Case of 'Napoli musei aperti'*, Working Paper, 1998, Université de Turin (Département d'économie) et Université de Catania (Département de science économique agraire).

John A. Schofield, *Cost-Benefit Analysis in urban & regional planning*, Londres, Allen & Unwin, 1987.

Cyril Simard, *L'économuséologie : comment rentabiliser une entreprise culturelle*, Montréal, Centre éducatif et culturel, 1989.

Claude Soucy, Le patrimoine ou l'avvers de l'aménagement, in : *Annales de la recherche urbaine*, 1996, vol. 72, p. 144-155.

David Throsby, *Economics and Culture*, Cambridge, Cambridge University Press, 2001.

OBJECTIFS, ENJEUX ET CONTRAINTES DES POLITIQUES DE REHABILITATION

*Naima Lahbil Tagemouati,**

Objectifs et enjeux.

La plupart des tissus historiques au Maghreb présente des caractéristiques communes qui interagissent les unes sur les autres : état dégradé du parc immobilier, pauvreté de la population résidente, densité, chômage, crise de l'artisanat... De ce fait, la sauvegarde des tissus historiques exige la mise en place de stratégies qui intègrent des objectifs pluriels : économiques, sociaux, politiques, culturels, ... Il est en effet difficile d'améliorer l'investissement sur le logement en l'absence d'une hausse des revenus des ménages, de même pour la lutte contre la densité...

Cependant cette pluralité des objectifs à atteindre, si elle s'avère de plus en plus impérieuse, pose un certain nombre de questions dont notamment : la compatibilité et la capacité à la hiérarchisation des objectifs, et la nature du montage institutionnel à même d'assurer la coordination des actions menées dans des secteurs différents.

En effet, bien souvent, face à l'ampleur des besoins pour la réhabilitation des centres historiques, les moyens mis en œuvre (budgets et moyens humains) sont insuffisants et nécessitent une hiérarchisation et une périodisation claire des objectifs à atteindre : va-t-on accorder la priorité à la lutte contre la pauvreté ? À la réhabilitation des monuments ? À l'habitat ordinaire ? À la lutte contre la densité ? à la création d'emploi ? À l'amélioration des services publics (santé, école, ...) ? Au développement de l'artisanat ? Artisanat pour la consommation locale ou touristique ? Artisanat à domicile ? Artisanat féminin ? Au développement du tourisme ? Pour quel type de tourisme ?

Quels sont les critères du choix ? Est-ce des critères économiques ? Choisir les investissements moteurs qui sont capables du plus grand effet d'entraînement en termes d'investissement ? En termes de création d'emploi ? Ou bien s'agit-il de critères sociaux : c'est-à-dire privilégier les secteurs et les actions qui permettent d'alléger la pauvreté ? Quelle est la compatibilité entre ces objectifs, dans quelle mesure par exemple le choix du développement du tourisme est-il compatible avec la préservation d'un mode de vie local ? Faut-il privilégier le tourisme de masse ? le tourisme culturel ?

A-t-on mis en place un mode de suivi et d'évaluation ? Les résultats des évaluations sont-ils intégrés pour réviser les décisions et les actions en cours ou à programmer ?

Pour mieux comprendre :

Dans votre cas, a-t-on une vision claire (sectorielle, quantifiable) des objectifs recherchés ?

Ses objectifs sont-ils cohérents ?

Existe-t-il un projet intégré ou des actions isolées ?

Quelle est la nature des liens entre culture/patrimoine culturel et développement durable ?

* Socio-économiste, Université de Fés

Connaît-on les impacts des actions en cours ? Quels sont les effets indésirables ? les a-t-on anticipés ?

Quels sont les éléments à court, moyen et long terme qui entravent ou, au contraire, facilitent les actions de développement ?

Quelles sont les actions qui, à court, moyen et long terme pourraient renforcer le lien entre culture/patrimoine culturel et développement durable ?

Contraintes des politiques de réhabilitation

Les contraintes des politiques de réhabilitation sont nombreuses, mais nous ne retiendrons ici que celles qui apparaissent comme étant les plus significatives. Le montage d'un projet de réhabilitation d'un centre historique nécessite de lister l'ensemble des contraintes pour en évaluer l'ampleur et identifier celles qui sont dépassables dans le cadre du projet et les contraintes lourdes qui sont, au contraire, des données avec lesquelles il faut ajuster l'action.

Les contraintes sont essentiellement de type économique, juridique et/ou sociale (et parfois physique...). Il est cependant assez difficile de distinguer la nature des causes étant données les nombreuses interrelations et ramifications entre les aspects économiques, juridiques et sociaux ; ainsi, la question de la dégradation du bâti, une des caractéristiques majeures des médinas, s'explique à la fois pour des raisons économiques (absence de régulation par le marché foncier), juridiques (loyer et nature de la propriété immobilière et foncière) et sociales (pauvreté, abandon d'un certain mode d'habiter...) et interagit avec les caractéristiques typologiques et constructives des maisons « traditionnelles » ; ainsi la crise de l'artisanat qui, elle aussi, renvoie à des causes économiques (offre inadéquate, demande insuffisante), juridiques (inorganisation du secteur) et sociales (analphabétisme des artisans, faible innovation...), mais tient également à l'inadéquation de l'espace, à la pauvreté des réseaux infrastructurels, aux difficultés d'accès, etc.

En définitive, du point de vue de l'analyse, chaque problème doit être éclairé sous les différents angles qui lui donnent sens. Ce qui est faisable au prix de quelques redondances. Par contre, du point de vue de l'action, il n'est pas toujours possible de mettre en branle simultanément l'ensemble des leviers économiques, juridiques et sociaux pour résoudre ces problèmes. Il y a bien souvent des décalages entre l'activation des mécanismes économiques, la transformation des lois et des règlements ou leur activation et la solution des problèmes sociaux (lutte contre la densité, lutte contre la pauvreté notamment). Les politiques économiques de sauvegarde des espaces historiques ont donc à traiter ces décalages. Elles ont également à s'interroger sur l'efficacité et la faisabilité de chaque levier à actionner.

Les contraintes économiques

Les contraintes économiques renvoient notamment aux aspects financiers et au type de fonctionnement du marché. L'aspect financier est bien entendu une des contraintes majeures pour tout montage d'un projet de réhabilitation. Cet aspect sera traité brièvement ici mais approfondi dans une autre partie du manuel. Ici je vais évoquer essentiellement la question de la défaillance des mécanismes du marché en relation avec la dégradation du bâti et les contraintes financières dans leur relation avec le bâti.

Les défaillances des mécanismes du marché.

Un des problèmes majeurs dans les sites historiques est l'état de dégradation avancé du parc immobilier. Plusieurs éléments engendrent cette dégradation : les éléments physiques naturels (pluie, tremblement de terre...), économiques (présence de machines qui provoquent des vibrations et mettent en danger le bâti), juridiques (blocage des loyers et type de baux archaïques) et sociaux (densité et pauvreté).

La densité et la pauvreté sont deux facteurs qui, conjugués à la dégradation, aboutissent à un cercle vicieux, où chaque élément entretient et alimente l'autre. Ainsi la dégradation engendre la densité : en effet, la dégradation d'un logement conduit à la fragmentation et à la location en pièces « détachées », car c'est l'unique manière de rentabiliser ce bâti et de répondre à la demande des pauvres qui ne peuvent accéder à une maison dans son entièreté. Cette dynamique accroît la densité dans le logement ce qui, à nouveau, favorise la dégradation du bâti (sur-sollicitation des équipements collectifs, mésentente entre les différents co-occupants pour l'entretien des espaces collectifs...).

Au sein des sites historiques, les mécanismes du marché ne sont pas, à eux seuls, incitatifs pour une amélioration du parc immobilier. En effet, la présence d'un marché immobilier atone, avec une faible demande solvable n'incite pas les ménages à investir sur leur logement. De plus, cet aspect est parfaitement illustré à Fès, le logement en médina est concurrencé par le logement hors médina. Dès que le montant de la réhabilitation atteint un certain niveau - suffisant pour constituer une avance et acheter un logement hors médina - le propriétaire va, le plus souvent, arbitrer entre ces deux choix.

D'ailleurs, c'est un des éléments qui explique, dans la médina de Fès, le relatif échec de l'aide à la réhabilitation. En effet, le programme de réhabilitation en cours à Fès - piloté par l'ADER Fès et la commune et financé sur un prêt Banque Mondiale - a mis en place une ligne de crédit pour subventionner à hauteur de 30% environ les ménages pauvres, résidents dans leur logement et désireux de réhabiliter avec un montant qui n'excède pas les 100 000 DH. Cette démarche, tout à fait nouvelle, puisque jusqu'à présent les ménages n'avaient jamais bénéficié de subvention pour l'habitat en médina, n'a pourtant pas obtenu beaucoup de succès. Ce n'est pas ici le lieu d'analyser l'ensemble des causes du mauvais fonctionnement de cette composante du programme. Notons seulement ici que, pour les ménages ayant les moyens d'avancer les 70% restants du montant de la réhabilitation, l'arbitrage entre l'investissement en médina et l'achat hors médina est une donnée constante. Dans cet arbitrage, l'habitation hors médina est presque toujours préférée. Du point de vue résidentiel, la médina est disqualifiée par la ville nouvelle.

Les travaux sur la médina de Fès ont illustré ces mécanismes. Bien entendu le marché n'est jamais parfaitement autorégulateur ; l'exemple de quelques centres historiques dans les PVD a montré que le réinvestissement vers ces espaces dérive vers une telle tension sur les prix que cela aboutit dans un premier temps à l'expulsion des pauvres, puis à privilégier le commerce au détriment de l'habitat.

Comment alors trouver des mécanismes incitatifs durant la phase de démarrage avant que les règles du marché ne deviennent incitatives ? Aussi comment, dans le cas d'une surchauffe du marché dans son intégralité ou sur un de ses segments, anticiper les possibles excès et dérives du marché et mettre en place une politique de stabilisation en cas de spéculation excessive ? De fait, la réhabilitation des logements débouche fréquemment sur une hausse des valeurs marchandes et des valeurs locatives. Comment alors protéger les ménages pauvres ? Faut-il aider les propriétaires qui réhabilitent leurs logements ? Aider les locataires pauvres ?

Accepter la hausse des loyers et des valeurs marchandes et anticiper le transfert de certaines couches de populations vers d'autres quartiers ?

La surchauffe du marché immobilier est en cours, par exemple, au Maroc, dans les médinas de Marrakech, et de Fès dans une moindre mesure. La requalification des grandes demeures en maisons d'hôte crée une demande sur ce segment du marché et génère une hausse des prix qui risque, si elle n'est pas contenue, d'avoir un impact doublement négatif : sur les investisseurs, car l'amortissement serait remis en cause, et sur les autres segments du marché immobilier, ce qui aboutirait à pénaliser les ménages pauvres, étant donné que les différents marchés ne sont jamais totalement étanches.

Pour mieux comprendre :

Dans votre cas, a-t-on une connaissance du dynamisme du marché foncier et immobilier ? De la nature de l'offre ? De la demande ?

Les prix sont-ils incitatifs pour l'investissement ou, au contraire, dissuasif ?

Quels sont les niveaux des valeurs locatives dominantes ? Actuelles ?

Existe-t-il des mécanismes pour contrôler l'emballement du marché ?

La faiblesse des budgets.

Tout programme de sauvegarde doit composer avec la rareté des ressources. Il s'agit donc d'établir une hiérarchie entre les différents objectifs. Nous prendrons ici l'exemple épineux de l'intervention sur le cadre bâti. Pour quel type de bâti faut-il une réhabilitation à l'identique ? Une rénovation ? Quels sont les critères à mettre en œuvre pour classer les bâtisses ? Ces difficultés sont redoublées lorsqu'il n'y a pas un classement des bâtisses selon leur valeur. En effet, faut-il appliquer des critères architecturaux, urbanistiques, historiques, sociaux (conserver certaines bâtisses non pour leur valeur intrinsèque, mais parce qu'elles sont la mémoire d'une collectivité comme un pressoir à huile, un four...). Qui est habilité à définir ces critères et à les mettre en œuvre ? Faut-il privilégier les critères économiques ?

Faut-il pour l'habitat ordinaire mettre en équation à la fois la valeur du bâti, le coût de la réhabilitation et le coût de la rénovation. A titre d'exemple, en Tunisie, lorsque le coût de remise en état dépasse la moitié du coût d'une construction, alors la bâtisse en question est considérée comme irrécupérable selon l'Association de Sauvegarde de la Médina de Fès (ASM⁷⁴).

Les contraintes juridiques.

Les contraintes juridiques sont multiples : on ne citera ici que celles qui renvoient à la question du loyer et à la nature juridique des biens immobiliers et fonciers.

La faiblesse des loyers

Les loyers dans les sites historiques sont souvent bas et, de ce fait, ils ne sont pas incitatifs pour l'entretien du logement de la part des propriétaires. Cette question possède à la fois un aspect juridique et économique. Juridique parce que, bien souvent, la législation dans

⁷⁴ Yaiche-Akrout Sémia, Le projet de restructuration du quartier de la Hafsia, in : *Colloque international des villes du patrimoine mondial*, Québec, du 30/06 au 4/07

plusieurs pays maghrébins protège les locataires de fait : les démarches pour expulser un locataire mauvais payeur sont fastidieuses et tellement longues qu'elles en deviennent dissuasives.

Economiques car, même lorsque les législations sur la réglementation des loyers permettent une certaine hausse, le niveau socio-économique des populations la rend difficilement applicable. Or, la faiblesse des loyers est un élément qui décourage les propriétaires à investir sur leur logement. Les travaux sur la médina de Fès ont montré l'absence d'entretien des logements locatifs (sauf à de rares exceptions). Le programme de réhabilitation doit donc résoudre la double contrainte : d'inciter les ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires, à entretenir leur logement sans pouvoir bénéficier d'une revalorisation significative des loyers à même d'amortir le coût de l'investissement.

Peut-on alors, parallèlement à l'investissement sur le bâti, mettre en place des mécanismes pour maîtriser la hausse des loyers dans des limites qui permettent à la fois aux propriétaires d'amortir les frais d'entretien et aux ménages résidents dans ces logements de ne pas être expulsés ? Ces deux objectifs sont-ils conciliables ? Cela en fait revient à mettre en place soit des incitations pour les propriétaires soit des aides pour les locataires pauvres.

La nature juridique des biens immobiliers et fonciers ;

Rappelons qu'une partie des biens sont de type *wakf* (*habous*), et donc relativement gelés. Le plus souvent, les loyers des biens *habous* sont anciens et bas. De ce fait, selon la logique de l'institution *habous*, ces biens sont bradés et le faible loyer constitue déjà une subvention aux occupants. Il est donc, de leur point de vue, irrationnel d'exiger de leur part une dépense supplémentaire pour réhabiliter les bâtisses !

A côté de ces biens de type *habous*, du moins au Maroc, la propriété est souvent de type *melk*, non immatriculée et souvent fortement morcelée. Toutes ces caractéristiques empêchent par exemple l'hypothèque de ces biens auprès des banques classiques et donc l'accès au crédit notamment. C'est là un des problèmes majeurs auquel doivent faire face à la fois les ménages et les artisans.

Pour mieux comprendre :

Quelle est la nature des lois régissant les loyers ? Sont-elles favorables aux propriétaires ou aux locataires ?

Dans la pratique, quelle est la nature des relations entre propriétaires et locataires ?

Quelle est la proportion des locataires ? Des propriétaires ? Des squatters ? Existe-t-il une autre forme d'occupation juridique des logements ?

A-t-on des informations sur le degré de fragmentation de la propriété, sur l'indivision ?

Les contraintes sociales.

La pauvreté.

Les médinas sont souvent des poches de pauvreté. Le départ des couches aisées vers la ville européenne, l'arrivée massive des couches rurales consécutive à l'exode rural ont entraîné une forte paupérisation de ces espaces.

Or les espaces historiques, spécialement lorsqu'ils sont de grande taille comme la médina de Fès par exemple, ne peuvent enclencher et entretenir une dynamique de réhabilitation en présence d'un pourcentage élevé de pauvreté. A Fès on estime la proportion des pauvres à 37% des ménages en 1996⁷⁵.

Le diagnostic préparant la stratégie de réhabilitation a-t-il permis de répondre aux questions suivantes : quelle est la cartographie de la pauvreté ? Qui sont les pauvres ? S'agit-il de chômeurs ? Des travailleurs, mais ayant de faibles salaires ? A quelle tranche d'âge appartiennent-ils : sont-ce des jeunes en âge de travailler, des adultes, des personnes âgées ? A quel sexe appartiennent-ils ?

En effet la pauvreté est une des contraintes majeures de tout programme de réhabilitation car il est difficile de mener une politique de lutte contre la pauvreté rapidement efficace dans un espace limité. Il est clair que l'efficacité de toute politique de lutte contre la pauvreté dépend de sa capacité à cibler chaque catégorie spécifiquement : la lutte contre la pauvreté résultant du chômage n'est pas de même nature que celle des personnes âgées par exemple.

Logiquement, toute politique de réhabilitation est créatrice d'emplois directs et indirects. Cependant le volume de création des emplois, comparé au taux de chômage, n'est pas toujours suffisant et donc, de ce fait, n'a pas un impact rapide ni significatif.

De plus, la pauvreté, dans ces espaces, n'est pas forcément liée au chômage ; il faut donc la traiter autrement que par la création d'emploi. C'est le cas, par exemple, des pauvres qui appartiennent au 3^{ème} âge. C'est également le cas des femmes chef de famille qui, soit sont au foyer, soit exercent un travail artisanal à domicile mais extrêmement mal rémunéré.

Ces différentes catégories de pauvreté supposent des actions différenciées : aide directe et à fonds perdus pour les pauvres du 3^{ème} âge, revalorisation du travail artisanal à domicile exercée par les femmes, etc.

Or, bien souvent, il est difficile de mettre l'ensemble de la batterie des actions nécessaire pour lutter contre la pauvreté spécifiquement dans le cadre d'une stratégie de sauvegarde d'un espace historique. Ainsi le programme peut effectivement monter une composante qui cible la revalorisation du travail artisanal à domicile, et encore avec la perspective d'obtenir des résultats seulement à moyen et long terme. Mais s'agissant de la prise en charge des pauvres du 3^{ème} âge par exemple, ou encore celle résultant des handicaps physiques et mentaux, il semble plus difficile d'y trouver une réponse au sein d'un programme certes intégré mais spatialement localisé. Bien entendu, le programme de réhabilitation peut travailler en collaboration avec des projets spécifiques de lutte contre la pauvreté. Mais, quoiqu'il en soit, il semble bien que la pauvreté soit une donnée avec laquelle le programme de réhabilitation doit travailler. Il s'agit alors de mettre en place des solutions qui intègrent cette donnée durable.

La démarche suivante, en cours dans la médina de Fès, est un exemple intéressant d'une action qui combine la lutte contre la pauvreté et contre la dégradation des bâtisses.

Comme on l'a vu *infra*, à Fès, dans le cadre du programme de sauvegarde de la médina, la subvention accordée aux ménages pour réhabiliter le logement n'était pas suffisamment

⁷⁵ Royaume du Maroc, Banque Mondiale, Préfecture de Fès médina, *Projet de réhabilitation de la ville historique de Fès*, Harvard University Graduate School of Design, Unit for Housing and urbanisation, ADER – Fès, *Profil des revenus et de la pauvreté dans la médina de Fès*, juillet 1996

incitative pour de multiples raisons, dont probablement l'une des plus importantes était l'impossibilité d'avancer les 70% nécessaires à la réhabilitation de la bâtisse sous forme de travaux déjà réalisés (qu'il s'agisse d'un logement ou d'un atelier).

L'ADER Fès a alors redéfini les modalités de la subvention pour l'assouplir et la rendre plus attractive. Ainsi, plutôt qu'une aide sous forme monétaire, il a été décidé de fournir aux ménages remplissant les conditions requises (habitant leur propre logement ou locataire ayant eu une autorisation, ou encore artisan exerçant dans son lieu de travail, pauvre...) une aide sous forme de matériau et d'expertise en main d'œuvre qualifiée. Les ménages doivent en contrepartie fournir le travail non qualifié. Cette aide se limite aux travaux sur les terrasses des bâtisses qui sont, de fait, une des causes majeures de la dégradation à cause des infiltrations d'eau. Le montage de cette aide s'est réalisé sous la direction de la cellule sociale de l'agence et en étroite collaboration avec les ONG de quartiers. Pour ces dernières, c'était là une occasion de s'insérer dans le cadre du programme de réhabilitation en cours et de s'implanter auprès des ménages. Cette expérience en cours de réalisation ne peut donc être encore évaluée mais il semble déjà qu'elle ait obtenue plus de demandes effectives que l'ancienne formule d'aide à la réhabilitation.

La densité

La densification des logements est un corollaire de la pauvreté dans les médinas d'une manière générale, phénomène pour lequel les tunisiens ont conçu la notion d'*oukalisation* pour désigner les *oukalas* (ou *foundouks* au Maroc) qui sont occupés par de nombreux ménages. Notons que la décrue démographique de la dernière décennie constatée au Maroc et dans d'autres médinas maghrébines ne signifie pas automatiquement baisse de la densité. Comme nous l'avons vu *infra*, du moins dans les médinas marocaines, en général, ce ne sont pas les plus pauvres qui quittent cet espace. Comment alors traiter cette question de densité au sein d'un programme de réhabilitation ? Faut-il lui accorder un traitement frontal ? Selon quels critères faut-il sélectionner les ménages à dédensifier ? Où faut-il les déplacer ? Quels sont les impacts positifs et négatifs de cette opération ? Faut-il au contraire contourner ce problème dans la perspective qu'une politique de réhabilitation réussie génère d'elle-même, à moyen et long terme, une dédensification consécutive à une baisse de la pauvreté notamment ?

La dévalorisation de la fonction résidentielle

Dans la médina de Fès, comme dans la plupart des médinas du Maroc, la fonction résidentielle est dévalorisée. Habiter en médina c'est, aux yeux de la plupart des résidents, un pis aller, et c'est aussi le signe de l'échec social. En revanche, habiter hors médina, dans la ville nouvelle, c'est le symbole de la réussite sociale. Cette représentation mentale est extrêmement puissante. Comme nous l'avons vu *supra*, le déclin démographique, constaté au Maroc par le dernier recensement opéré en 1994, signifie également très probablement un approfondissement de la paupérisation, car ce sont les ménages solvables, ceux qui arrivent à épargner pour se loger à l'extérieur, qui quittent la médina.

En conséquence, la revalorisation de la fonction résidentielle est donc un des objectifs de toute politique de sauvegarde des espaces historiques. Comment atteindre la revalorisation de cet espace ? Faut-il mettre en place des actions ciblées par une stratégie de communication par exemple ? Ou alors faut-il attendre l'impact positif des différentes actions menées dans le cadre de la stratégie de réhabilitation (réhabilitation du cadre bâti, mise à niveau des équipements socio-économiques, stratégie de communication pour attirer les couches solvables...).

Pour mieux comprendre :

Quel est le taux de la pauvreté ? Dans quels quartiers ? Quel est le profil de la pauvreté ?

Existe-t-il une action de lutte contre la pauvreté nationale ou régionale ?

Quelles sont les couches sociales qui composent la population de votre espace historique ?

Quels sont les espaces densifiés ? Quel statut d'occupation de ces espaces ?

Quelles sont les actions menées pour (re)valoriser la fonction résidentielle ?

Les contraintes institutionnelles.

La complexité du montage institutionnel des programmes intégrés de sauvegarde

Ce bref survol des objectifs, des enjeux et des contraintes montre l'ampleur des actions à mener dans le cadre d'un programme intégré de réhabilitation d'un centre historique. La réhabilitation physique du bâti est largement insuffisante. Bien plus, elle est difficilement réalisable en dehors de mesures socio-économiques pour réhabiliter l'artisanat, lutter contre la pauvreté, revaloriser la fonction résidentielle, restructurer la fonction économique...

Or, quel est le montage institutionnel adéquat pour essayer d'aborder l'ensemble de ces questions ? Faut-il d'ailleurs (est-il rationnel ?) que la même structure institutionnelle prenne en charge l'ensemble de ces aspects ? Ne risque-t-on pas de trop alourdir les tâches à mener par cette institution ?

Plutôt qu'une institution qui centralise l'ensemble des actions, n'est-il pas préférable de respecter une saine division du travail entre chaque institution : celle qui prend en charge l'artisanat, l'habitat ordinaire, les monuments, la lutte contre la pauvreté et monter une institution qui coordonne l'ensemble de ces actions ? Bien entendu, ce choix également n'est pas sans limites. On constate en effet, bien souvent, une difficulté de coordination entre les différents acteurs (entre les différentes administrations entre elles, entre le public et le privé également).

Et, quel est la forme optimale de cette institution ? Doit-elle être publique, privée, ou relevant d'une forme mixte ?

En définitive un programme de réhabilitation d'un tissu historique, parce qu'il renvoie à des objectifs pluriels, suppose une action transversale et donc, soit une coordination entre les différents acteurs concernés (différentes administrations, élus et société civile), soit la création d'une ou de plusieurs institutions à même de piloter l'ensemble des actions.

Pour mieux comprendre :

Dans votre cas qui pilote les actions de sauvegarde ? S'agit-il des élus ? De l'administration ? De la société civile ?

Sont-ce ces trois acteurs ? Existe-t-il des formes partenariales ? Dans quel domaine ? Avec quel résultat ?

Quelles sont les limites et les potentialités de ces différentes formes institutionnelles ?

2. LES EXPERIENCES AU MAGHREB

LA REHABILITATION EN TANT QUE BASE POUR ASSURER UN DEVELOPPEMENT DURABLE

*Abdulgader A. Abufayed**

Introduction

La vieille cité de Ghadamès (VCG) en Libye a été désignée par l'UNESCO en 1986 comme site du patrimoine mondial, donnant un exemple remarquable d'établissement humain durable. Après avoir été abandonnée par ses habitants dans les années 70 jusqu'à la moitié des années 80 qui ont rejoint une nouvelle cité, construite en béton et disposant d'équipements modernes, les restaurations et les maintenances de routine des bâtiments ont été interrompues, ce qui a entraîné une détérioration sérieuse de la cité, menaçant sa durabilité et son existence même.

Pour sauvegarder et assurer une utilisation durable de la VCG, le projet pour la réhabilitation de la vieille cité de Ghadamès a été lancé en octobre 2000. Ce projet consiste en 10 objectifs qui - lorsqu'ils seront atteints - vont assurer ensemble la durabilité de la ville. Ils sont axés sur la formation des compétences nécessaires pour une gestion durable de la cité, en parallèle avec la participation de la communauté et la promotion de l'investissement dans le tourisme lié à la cité. Le but de cette intervention est de décrire le déroulement des activités du projet de réhabilitation et de démontrer comment ces activités ont pu contribuer à la réalisation du développement durable dans cette cité.

Pour atteindre cet objectif, un bref aperçu géophysique et historique est donné, suivi d'une description de l'architecture de la ville et de sa morphologie urbaine. L'évolution du projet et les principales activités de réhabilitation sont présentées ensuite, accompagnées des défis exceptionnels rencontrés. A la fin, les impacts culturel, social et économique du projet sur la communauté et sa contribution à la durabilité de la cité sont mis en exergue.

** Conseiller technique en chef / Directeur du projet de Réhabilitation de la vieille cité de Ghadamès, Libye.*

Ce travail a été pleinement soutenu par le projet de réhabilitation de la vieille cité de Ghadamès, exécuté par l'UNOPS/PNUD pour le compte du Secrétariat du tourisme en Libye. L'auteur souhaite exprimer sa reconnaissance à ces institutions pour ce soutien généreux. Les données, les informations et les images présentées appartiennent à leurs propriétaires. La copie ou l'utilisation d'une quelconque partie de ce document doit être faite avec l'approbation écrite du PNUD/UNOPS et le Secrétariat du tourisme en Libye Chief Technical Advisor/Project Manager Project For The Rehabilitation Of The Old City Of Ghadames, Libya.

Le contexte géophysique et historique.

Ghadamès est située dans les périphéries nord du désert du Sahara, à environ 600 kilomètres au Sud-ouest de Tripoli, capitale de la Libye, et à quelques kilomètres des frontières entre la Libye, l'Algérie et la Tunisie (Figure 1). Elle est le cadeau de Ain Al Faras (AAF), l'éternel printemps artésien dont les eaux chaudes coulent naturellement à travers 5 canaux qui passent sous ou autour de la cité pour être utilisés, selon le besoin, comme eau potable, pour les ablutions ou l'irrigation. Étant la ressource la plus précieuse, elle est utilisée très efficacement grâce à un système de gestion très avancé. Par conséquent, l'agriculture a prospéré, assurant nourriture et suffisance et fournissant des matériaux de construction, ainsi qu'un paysage radieux, d'où la cité tire sa dénomination historique de "perle du désert". La cité a été également connue sous le nom de "ville des peaux", en raison de la haute qualité des produits en cuir façonnés par ses artisans. Aussi la durabilité et la prospérité ont-elles été assurées dans cette ville lointaine grâce à une population habile et travailleuse.

Parce qu'elle se situe dans le désert à une altitude relativement basse (350m au-dessus du niveau moyen de la mer), le climat qui règne dans la ville est érémitique ; Les températures extrêmes varient entre 55, 2°C et - 6,5°C ; la moyenne des précipitations est seulement de 36 mm/an ; le taux moyen d'évapotranspiration dépasse les 2700 mm/an et la moyenne de l'humidité relative est de 33%. Les vents forts du Sud chargés de sable soufflent presque 21 jours par an, faisant de Ghadamès la ville de Libye où il y a le plus de tempêtes de vent.

Fondée il y a plus de 4000 ans, Ghadamès a été traditionnellement la ville la plus importante du Sahara. Sa situation stratégique et sa prospérité ont fait d'elle une cible pour beaucoup d'envahisseurs. Les recherches historiques, de même que les recherches archéologiques autour de la cité, témoignent de la présence des Garamantes, Phéniciens, Romains et Byzantins autour de celle-ci. Ce sont les musulmans arabes qui ont fondé la VCG en briques d'argile (adobe), il y a plus 1300 ans, faisant d'elle un centre du savoir, un passage vers le pèlerinage pour le fidèle venant du Maghreb et pour les caravanes de commerce entre la Méditerranée et l'Afrique subsaharienne, durant des siècles, et un symbole vivant du génie et de l'architecture islamiques dans le désert. Les troupes ottomanes, italiennes et, plus tard, françaises ont successivement occupé la cité jusqu'en 1956, où elle a été restituée à contre cœur à la Libye récemment indépendante.

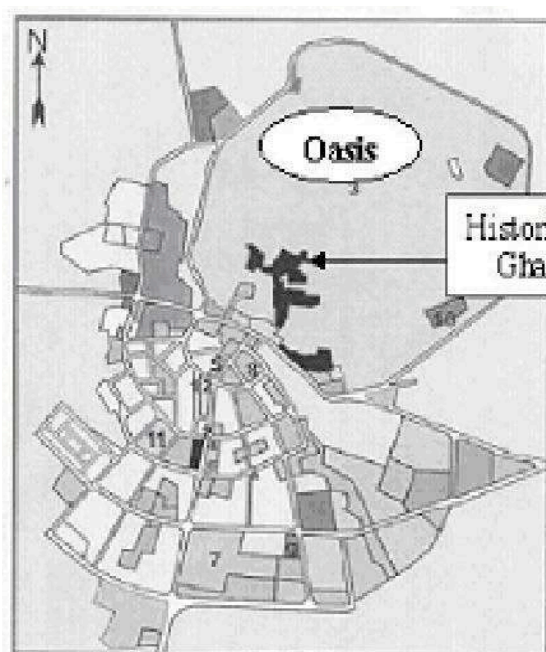
La population de la ville a connu des changements durant les siècles à cause de plusieurs facteurs incluant l'environnement, les limitations de l'espace, la prospérité du commerce et les situations géographiques. Elle était de 7000 personnes en 1850 et déclina par la suite en raisons des problèmes liés principalement au colonialisme européen de l'Afrique et aux occupations par les Ottomans, les Italiens et les Français. Une croissance notable de 3700 habitants en 1973 à 6666 habitants a été enregistrée durant la période 1973 – 1984.

La construction de la nouvelle cité en béton à Ghadamès avec ses équipements "modernes" au début des années 70, dans le cadre des efforts déployés par la Libye pour rehausser les standards de vie de la population, ayant coïncidé avec la diminution des eaux éternelles d'Aïn Al Faras, ont catalysé l'exode des résidents de la cité, entamé en 1973 et qui a pris fin en 1987 entraînant une diminution dramatique de la population à une seule famille. Par voie de conséquence, la population de la nouvelle cité a augmenté graduellement de presque 7000 habitants en 1987 à environ 10.000 en 2000, avec un changement dans les activités orientées vers le secteur étatique et public, l'industrie et le tourisme. Étant la cité la plus grande et la plus développée dans la région de la VCG, la nouvelle cité est devenue le centre de beaucoup d'activités économiques, culturelles et touristiques.

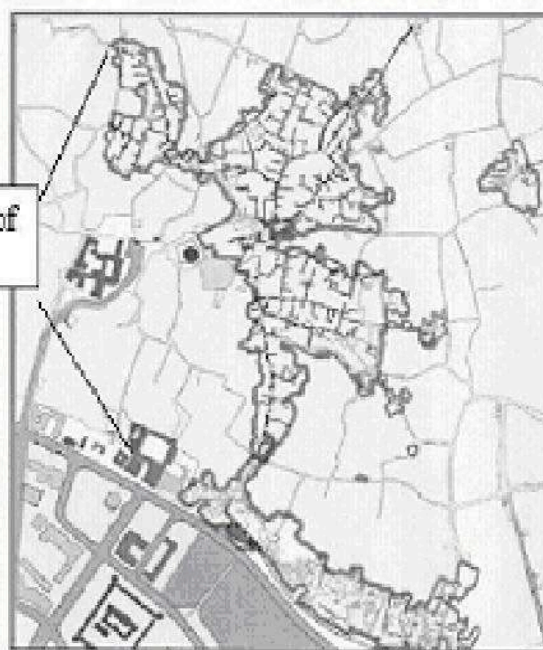
Actuellement, les habitants gardent toujours leurs maisons dans la VCG et les utilisent particulièrement durant les mois d'été pour échapper à la chaleur suffocante caractérisant les maisons de la nouvelle cité durant la journée. Des réutilisations adaptées ont été également observées ; les plus communes d'entre elles étant de transformer les maisons en restaurants et salles d'expositions durant le Festival l'international annuel de Ghadamès, sans opérer de changements physiques dans les éléments structurels.

Architecture et morphologie urbaine

La VCG a été construite sur une surface d'environ 7 ha autour d'Aïn Al Faras. Le choix du site et l'orientation de la cité se sont basés sur l'Aïn Al Faras. Les conditions environnementales sévères ont imposé de situer la cité à l'intérieur de l'oasis presque circulaire de 200 ha, alors que les limitations de la terre arable ont imposé une expansion verticale conduisant à une densité très élevée de la population (plus de 1000 habitants/ha). L'oasis a été entourée de clôtures et l'accès à la cité n'est possible qu'à travers 7 entrées/portes.



L'oasis, la ville ancienne et la ville nouvelle de Ghadamès

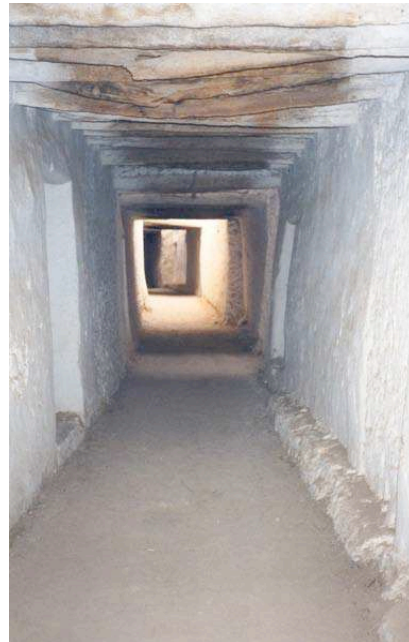


La structure de la ville ancienne de Ghadamès.

La cité a évolué comme le résultat de la croissance de sept quartiers intégrés mais semi-autonomes. Chaque quartier comprend une rue principale, plusieurs allées et des chemins avec des installations socioreligieuses, y compris des mosquées, *zawiyas*, écoles et places publiques bien situées facilitant leurs accès à la population, tout en prenant en considération l'âge et le sexe. Ces voisinages comprennent environ 1600 édifices, les logements privés constituant la majorité (plus de 80%) de ces structures. L'architecture de la cité est typiquement islamique avec, en exemple frappant, les arcades de Ghadamès uniques en leur genre. Sans oublier les clôtures, portes/entrées, places/marchés publics, mosquées, écoles, places de quartier menant progressivement vers des espaces vivants qui sont groupés autour de chemins de passage, d'allées et de rues avec une orientation forte vers la particularité.

Pour assurer la protection de l'environnement et la solidité de la structure, les cours des maisons et les ruelles sinueuses ont été couvertes, sauf les ouvertures pour la lumière et la ventilation. Les constructions et les rues forment un labyrinthe de structures de mur à mur compactes comme une ruche d'abeilles, ce qui donne à la cité un toit étendu monolithique unique. Ce toit est réservé aux femmes pour l'utiliser durant la journée dans les activités sociales ainsi que dans le commerce, en plein respect des traditions musulmanes.

Les maisons de Ghadamès sont pratiquement identiques en matière de *design* architectural qui respecte les besoins humains, les fonctions et l'échelle. Elles sont construites en deux niveaux principaux ; le rez-de-chaussée est réservé aux activités d'agriculture, ou de commerce. Le premier étage comprend une salle de séjour - un petit musée richement décoré qui reflète le savoir-faire de la femme Ghadamsie, la chambre principale, la *Kubba* socioreligieuse, ainsi que de petits espaces de rangement. Dans un niveau légèrement plus haut, se situent plus de chambres à coucher et d'espaces de rangement. La cuisine se situe sur le toit pour évacuer la fumée directement vers l'atmosphère.



Une architecture unique : arcade Ghadamsie (à gauche) et ruelle couverte (à droite).

L'architecture Ghadamsie, unique en son genre, a évolué en se caractérisant par sa fonctionnalité et son style architectural distinct qui combine la simplicité, la modestie et l'égalité avec une étonnante sophistication et un artisanat très inspiré. Les formes des arcades Ghadamsies, que ce soit dans les nombreuses mosquées et *zawiyas* de la cité ou dans ses nombreuses maisons et rues, sont aussi attirantes que les travaux de plâtre du gypse et les décorations colorées des salles de séjours.

La brique en argile est le matériau de base dans la construction à Ghadamès avec les pierres, le gypse, les troncs des palmiers et les branches à feuilles. Tous ces matériaux sont disponibles localement en grandes quantités et s'ajoutent aux compétences traditionnelles en matière de construction.

L'intégrité structurelle de la cité de Ghadamès a été traditionnellement assurée grâce à des opérations régulières de maintenance effectuées au moins une fois par an, en plus de celles effectuées quand c'est nécessaire et lorsqu'une occasion est célébrée dans la maison.

Le rôle historique important de la cité ainsi que sa ont été atteint surtout grâce aux pratiques d'ingénierie très avancées, dans les domaines de l'économie, de l'industrie, de l'eau et de l'agriculture, développées par ses habitants durant des siècles. Elles se caractérisent par une utilisation efficace des ressources naturelles limitées de la cité pour répondre aux besoins des habitants, en prenant pleinement en considération le facteur humain, les traditions socioreligieuses et les conditions environnementales sévères.

C'est en reconnaissance de ces pratiques remarquables, du style architectural unique de la cité et des constructions en briques d'argile que Ghadamès a été inscrite comme site du patrimoine mondial par l'UNESCO en 1986, ainsi que par l'Organisation des cités du patrimoine (Canada) en 1999.

Evolution du projet.

L'exode des habitants de la VCG a eu pour conséquence une interruption dans les opérations de maintenance habituelles. Cette interruption conjuguée aux objets qui s'amoncellent sur les toits, aux infiltrations des eaux à partir des canaux passant sous les structures de la cité et aux effets de l'environnement sévère mène à une détérioration rapide de beaucoup de structures de la cité. Etant donné que ces structures sont interconnectées (mur à mur), un effet de domino a été développé conduisant à une propagation des dommages des structures détériorées vers celles qui sont encore solides, menaçant ainsi de faire effondrer toute la cité.

La situation en déclin de la cité a été observée tant par ses anciens habitants que par les organisations locales, nationales et internationales. Des propositions pour sauvegarder d'urgence la VCG ont été émises par l'UNESCO en 1983, le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (Habitat) en 1990, les experts Ghadamis locaux en 1994, l'UNESCO et le PNUD en 1998, le PNUD et l'UNOPS en 1999. Ces efforts concertés se sont consolidés pour développer un plan d'action global pour réhabiliter la cité, qui a donné lieu à un document du projet - signé par le Secrétariat du tourisme en Libye et l'UNOPS/PNUD - et retraçant en détails les objectifs et les activités nécessaires pour les réaliser, ainsi que le calendrier et les coûts estimés.

Les activités du Projet

Les activités du projet sont listées ci-dessous. L'exécution de ces activités a été entamée en octobre 2000 et se poursuit actuellement. Il est à noter qu'elles sont diverses, comprenant les aspects infrastructurels (réhabilitation des structures hydrauliques et en adobe) ainsi que la force motrice pour maintenir et utiliser la VCG (formation des compétences, agriculture, tourisme, artisanat, recherche et développement, participation de la communauté et promotion de l'investissement). Les deux aspects ont été intégrés ensemble pour assurer un développement durable sain.

Activités du Projet

1. Formation des compétences pour gérer la cité de manière durable.
2. Rénovation et réhabilitation des structures en brique d'argile.
3. Réhabilitation des ressources en eau.
4. Provision des services d'eau potable et d'assainissement.
5. Recyclage des eaux usées.
6. Revitalisation des systèmes de production agricole.
7. Amélioration des services de tourisme
8. Etudes de recherche et de développement sur la cité.
9. Revitalisation de la production artisanale traditionnelle
10. Relations publiques, participation de la communauté et promotion de l'investissement.

Les objectifs du projet ont été transformés en programmes d'actions avec, comme priorité, la réhabilitation des structures en adobe et des structures d'eau pour rendre la cité plus sûre et plus accessible. Ces actions consistaient en missions de consultation et de sous-traitance et la réhabilitation des structures en détérioration.

Les activités de réhabilitation ont été conduites par des équipes de techniciens, de techniciens assistants, d'ouvriers, d'ingénieurs et d'ingénieurs assistants sous la supervision et la direction de l'Unité d'exécution du projet comprenant le Directeur du projet, le directeur technique et un assistant administratif. Pratiquement, toute la main-d'œuvre était Ghadamsie. Les nouvelles compétences formées ont démontré une grande efficacité et fiabilité dans la réalisation des activités planifiées.

Les activités principales de réhabilitation des structures réalisées jusqu'à présent sont résumées dans la table 1. D'autres activités ont concerné la préparation de cartes de base et de cartes de tourisme, ainsi que la réalisation de plus de 70 études architecturales et structurelles sur les édifices publics, des études agricoles sur les vergers de l'oasis et la création d'une base de données sur les maisons et les fermes de la cité. L'exécution totale a atteint les 80% avec un temps suffisant pour réaliser les activités restantes (fin 2004).

Table 1 : Types et nombre des structures réhabilitées

N°	Type de la structure réhabilitée	Nombre
1	Chemins	11
2	Portes et entrées	7
3	Places publiques	11

4	Mosquées	13
5	Zawiyas	10
6	Tombes	2
7	Ecoles	1
8	Toilettes publiques	4
9	Sites en maintenance d'urgence dans les rues principales	40
10	Canaux historiques ouverts (autour de la VCG)	5
11	Canaux historiques couverts (sous les structures de la VCG)	2
	Total	106

L'étendue des interventions varie selon l'état du site, allant de la simple réparation pour la réhabilitation jusqu'à la démolition complète pour une nouvelle reconstruction. Les matériaux locaux ont été utilisés dans les activités de réhabilitation, y compris les pierres, les sables, l'argile, les blocs de briques d'argile, le gypse local, les troncs de palmiers, les fonds et les feuilles. Une quantité considérable de matériaux recyclés a été utilisée pour la réhabilitation des structures endommagées en brique d'argile.



Activités typiques de réhabilitation : Ecoles Tylawaan avant (à gauche) et après sa réhabilitation (droite).

Défis exceptionnels.

Divers défis non ordinaires sont apparus lors de l'initiation et durant l'exécution des activités du projet. Ils étaient de natures technique, sociale et environnementale. Les défis techniques étaient principalement liés à: a) un cadre de travail largement défini ; b) un manque de données et d'informations techniques sur la cité et ses structures et c) un manque de compétences locales pour générer et analyser l'information et pour effectuer les travaux traditionnels de réhabilitation. Pour minimiser les effets négatifs de ces défis et augmenter la vitesse d'exécution le plus possible, des mesures d'urgence ont été prises pour en venir à bout.

Les défis techniques étaient probablement les plus difficiles. Pour les vaincre, il fallait d'urgence former des compétences dans les domaines 1) de l'acquisition et de l'analyse de données et 2) des techniques de réhabilitation des structures traditionnelles en brique d'argile et des structures des canaux. A cette fin, des jeunes ont été formés localement sur le travail par des consultants et des maîtres maçons. En outre, l'état de détérioration de la VCG a été évalué et les traitements définis grâce à des études topographiques, géodésiques, architecturales, structurelles et agricoles. Par ailleurs, les connaissances et le savoir-faire traditionnels ont été transférés d'une génération à une autre durant la réhabilitation des sites détériorés. Le manque de données et l'urgence de l'intervention ont nécessité de définir les activités prioritaires du projet en mettant l'accent sur l'urgence de réhabiliter les rues principales et les places publiques sur un pied d'égalité.

Le défi social était lié principalement aux pressions de la communauté aspirant à des résultats visibles en quantité pour inverser la détérioration "très visible" en progression rapide, affectant leurs propriétés personnelles, de même que les places et rues publiques, ce qui limite leur accès à ce qui était autrefois leur ville natale aimée. Aussi la priorité a-t-elle été donnée à la réhabilitation d'urgence des rues principales et places publiques sur un pied d'égalité entre tous les quartiers de la cité. Une importance secondaire a été accordée aux canaux et chemins historiques qui revêtent une importance pour les fermiers et qui sont assez visibles pour les habitants et les touristes. Finalement, une assistance a été fournie aux propriétaires pour réhabiliter les maisons privées, couvrant ainsi tous les centres d'intérêt.

Les défis imposés par les environnements physiques et bâtis sont nombreux, non conventionnels et - dans une certaine mesure - insurmontables. Les conditions environnementales sévères consistent en des températures extrêmes, des tempêtes de sable, la sécheresse, des ruelles mal éclairées, poussiéreuses et sinueuses ; de plus, les structures en détérioration constituent des menaces pour la sécurité tant des travailleurs que des visiteurs. En conséquence, et vu la prévalence des méthodes traditionnelles, la mécanisation a été exclue et l'accent a été mis uniquement sur le travail manuel rendant les activités de réhabilitation laborieuses et nécessitant beaucoup de temps. Considérant la dimension de la cité et le grand nombre de sites à réhabiliter, d'immenses quantités de débris, de matériaux de construction et d'outils devaient être transportés de longues distances à partir ou vers les sites jusqu'aux points centraux de la cité, ajoutant ainsi une autre dimension à la complexité de ces défis.

Communauté et relations publiques

La communauté locale a joué un rôle important de soutien dans la promotion des activités du projet à travers une communication et des consultations continues à des niveaux officiels et informels. Les aspects officiels ont consisté en des réunions et séminaires avec les experts locaux, les autorités et les habitants ainsi qu'en des études et une collecte de données.

De même, les relations publiques et l'investissement ont été encouragés à travers les présentations, la participation aux festivals, la couverture télévisuelle, les conférences techniques et l'accueil de dignitaires distingués. Le projet a eu plusieurs effets positifs sur la cité, la communauté et le pays tant entier. Les effets les plus importants peuvent être résumés comme suit :

- Des compétences techniques suffisantes ont été formées assurant la durabilité des activités de réhabilitation ;

- La VCG a été sauvée grâce à la réhabilitation des rues principales, des édifices publics et des canaux faisant d'elle une place plus sûre et plus attractive tant pour les habitants que pour les touristes;
- Les connaissances et les savoir-faire locaux traditionnels de construction en brique d'argile ont été préservés ;
- Les traditions de participation bien enracinées dans la communauté ont été ressuscitées;
- Les liens culturels entre les jeunes Ghadamsis et la VCG ont été rétablis ;
- La durabilité culturelle a été promue en fournissant un cadre réel pour soutenir les traditions culturelles menacées ;
- Des emplois ont été créés pour les jeunes avec des gains tangibles, y compris de nouvelles compétences ;
- L'économie et la communauté locales ont été supportées à travers la rémunération de la main d'œuvre locale et en remontant aux commerçants et entrepreneurs locaux ;
- La participation effective des deux sexes a été assurée avec des effets mesurables ;
- La conscience et la confiance dans l'avenir de la cité ont été suscitées comme il ressort de la nouvelle conduite des propriétaires pour réhabiliter et réutiliser les maisons privées ;
- De nouvelles opportunités ont été offertes aux investisseurs locaux, nationaux et internationaux ainsi qu'aux sous-traitants dans la réhabilitation ;
- Le tourisme - une cible principale de la réhabilitation - et les activités en relevant (guides, utilisation adaptée, hôtels et maisons d'hôtes, etc.) ont été promus ;
- Le coût du projet a été nettement réduit en raison de l'exécution locale et nationale ainsi que de l'exécution par des organisations à but non lucratif (UNOPS/PNUS) ;
- Un exemple réussi a été donné pour les autres cités historiques en cours de relever des défis similaires.

UNE STRATEGIE DE SAUVEGARDE DURABLE POUR LA MEDINA

*Sémia Akrouit Yaiche**

L'expérience de la Médina de Tunis s'est développée petit à petit sur des années, depuis bientôt 36 ans, avec la création de l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (ASM), à l'initiative de la Municipalité de Tunis. Dès sa création en 1967, l'ASM s'est dotée d'un noyau technique pluridisciplinaire qui va très vite établir un diagnostic de la situation et dont les propositions vont très rapidement dépasser le cadre des monuments historiques, pour déboucher sur des propositions d'interventions intégrées, touchant également les conditions de l'habitat, les équipements et les activités. Les études ont porté tant sur l'ordre urbain, le système de croissance, la typologie des constructions, le fonctionnement interne, le rôle économique, commercial, culturel et résidentiel, que sur les habitants de la Médina : origine, structure familiale, revenu et emploi.

Les défis de la sauvegarde

Avec ses 270 hectares et plus de 100 000 habitants, la Médina est non seulement un témoignage du passé, mais aussi un immense quartier en évolution dont l'avenir est indissociable de celui de la Capitale.

Témoignage vivant de l'urbanisme musulman, les quartiers résidentiels de la Médina se présentent sous une forme presque inchangée depuis la fin du XVIII^e siècle. Tunis est classée, par l'UNESCO, ville du patrimoine mondial depuis 1979. Elle est caractérisée par un tissu dense, un réseau de rues, de venelles et d'impasses desservant des maisons à patio accolées les unes aux autres. Le long des boulevards créés sur l'emplacement des anciens remparts ainsi que dans les faubourgs, l'apport architectural de la période 1850-1950 se fait sentir dans les immeubles de rapport et les bâtiments officiels. Dès lors, et vers les années 60, l'émigration rurale va trouver dans la Médina un lieu d'accueil et de transit d'une population rurale inadaptée à la ville. Un facteur, parmi d'autres, qui a contribué à la dégradation de la Médina : détérioration des structures urbaines, dégradation du bâti (palais et demeures) et décadence des fonctions économiques. Plus de 600 bâtiments ont été touchés par cette surdensification.

La sauvegarde de ce noyau historique imprégné de culture, chargé d'histoire, mémoire collective de toute une population, et son intégration dans un monde dit « moderne », mécanisé et en pleine mutation technologique, n'est pas une tâche aisée.

Comment éviter la momification ou la marginalisation de ce patrimoine, sachant que d'une part, le développement d'un tourisme sauvage non planifié pourrait avoir des conséquences

* *Architecte – Urbaniste, Directeur Général de l'Association pour la Sauvegarde de la Médina de Tunis.*

néfastes sur le site et que, d'autre part, les villes historiques abritent souvent des populations à revenus faibles, incapables de supporter les coûts d'entretien et de conservation ?

Le plaidoyer développé est donc la mise en œuvre d'une stratégie de sauvegarde durable alliant deux approches de visées différentes, la culture et le social, et les projets réalisés depuis ont traduit cette volonté de vouloir mener parallèlement la sauvegarde de ce patrimoine en tant que patrimoine monumental et de valeur culturelle, et la sauvegarde de ce patrimoine en tant que patrimoine immobilier et social (15 000 logements) remplissant un rôle important aux niveaux social et économique.

Les actions menées

Les actions vont donc très rapidement dépasser le cadre des monuments historiques pour déboucher sur des propositions d'intervention intégrée et sur une politique de sauvegarde définie suivant deux grands thèmes :

1) La sauvegarde d'un patrimoine monumental avec, comme objectif, le développement d'un tourisme culturel, une option économique fondamentale prise par la Tunisie.

De nombreux monuments ont été restaurés ces dernières années. Ces restaurations ont intéressé d'abord les monuments religieux (mosquées, *zaouïas*) ensuite les anciennes écoles coraniques (appelées *medersas*) et quelques grandes demeures, et cela suivant les programmes de réaffectation en équipements collectifs (siège d'associations, équipements socioculturels, centres de formation...), capables de s'adapter et de s'intégrer dans la structure de l'édifice sans le défigurer.

De grands chantiers sont aujourd'hui réalisés ou en cours de réalisation, dont notamment la création dans des Medersas, de centres de formation (Chammaiya et El Mouradia...), d'un centre de jour pour les personnes âgées (El Andaloucyia), de jardins d'enfants (à El Mountaciriya et à El Boukria...), et dans des *kouttebs* de clubs pour les jeunes (informatique, photo, randonneurs...).

Aussi l'ancienne Eglise Ste-Croix avec son presbytère en cours de restauration est programmée pour abriter un Centre Méditerranéen des Arts Appliqués.

Le succès de cette politique de mise en valeur du patrimoine monumental a eu un effet d'entraînement sur les propriétaires privés qui ont pris l'initiative de restaurer leur demeures en galerie d'art, restaurant de standing, hôtel de charme, centre artisanal.

Notons, par ailleurs, la décision de la Municipalité de Tunis d'implanter, au cœur de la Médina au Palais Kheireddine, un Musée de la Ville, dont la construction fut vivement souhaitée depuis 1911, comme l'atteste les délibérations du conseil municipal de l'époque, en plus de la construction du nouveau siège de l'Hôtel de Ville dans l'enceinte de la Médina, en un endroit stratégique chargé d'histoire. Des actions de cette nature ne manqueront pas d'avoir un impact important sur l'animation et la revalorisation du centre ville.

2) La sauvegarde d'un patrimoine immobilier social avec comme objectif, entre autres, le développement socio-économique d'une Médina vivante remplissant un rôle social important dans l'habitat et l'artisanat.

Ces dernières années, des investissements importants ont été opérés dans la Médina concernant les infrastructures, les équipements et l'habitat : le projet Hafsia financé en partie par la Banque Mondiale dans le cadre du III^e projet urbain, le projet de la Kasbah avec la

construction d'un grand parking en sous-sol et, enfin, le projet d'assainissement des *oukalas* avec le concours du FADES (Fond Arabe de Développement Economique et Social), et renforcés aujourd'hui par la construction du nouveau siège de la Mairie dans l'enceinte de la Médina, dans un endroit stratégique chargé d'histoire à la Kasbah, et par le projet d'embellissement de l'hypercentre de Tunis, notamment la ville européenne, qui a un siècle d'existence, et doit être considéré comme un secteur à sauvegarder.

Les projets à visée sociale qui touchent à l'habitat ont eu un impact sur la Médina, tant sur les plans architectural, urbain, social et économique que sur le plan patrimonial.

Ils ont permis de réhabiliter des quartiers entiers, définis dans le Plan d'aménagement de la Médina comme des zones de restructuration à cause de leur état de délabrement, et surtout, d'amorcer une politique de réhabilitation du logement social avec tout ce que cela suppose comme solutions pour les problèmes surgissant au niveau des mécanismes d'intervention sur les plans institutionnel et financier ainsi que sur les plans législatif et technique. Ils sont conçus comme des projets intégrés faisant intervenir plusieurs composantes à la fois, telles que la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des infrastructures et aussi la création d'emplois.

L'engagement de deux institutions financières internationales (La BIRD et le FADES), pour la première fois de leur histoire, au financement de la réhabilitation de l'habitat dans un centre historique, est encore une preuve de la pertinence et de la performance de ces projets.

Le projet de restructuration du quartier Hafsia

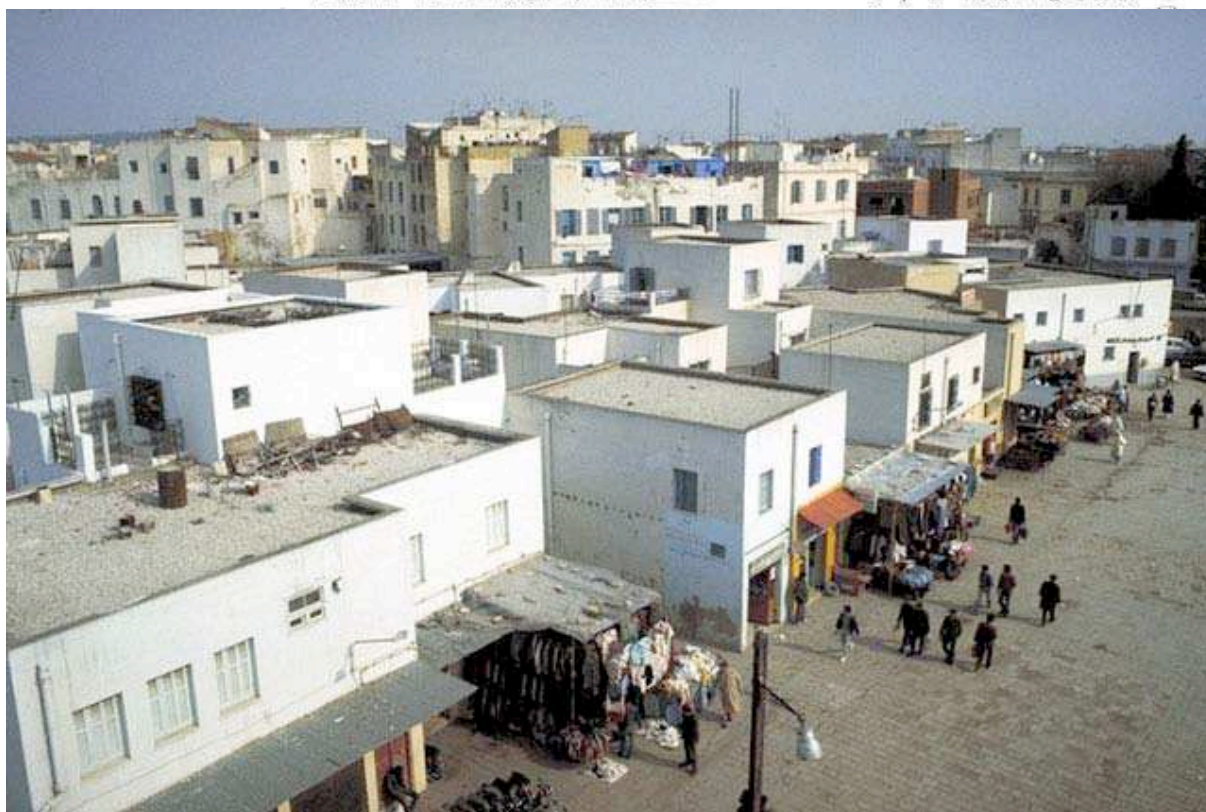
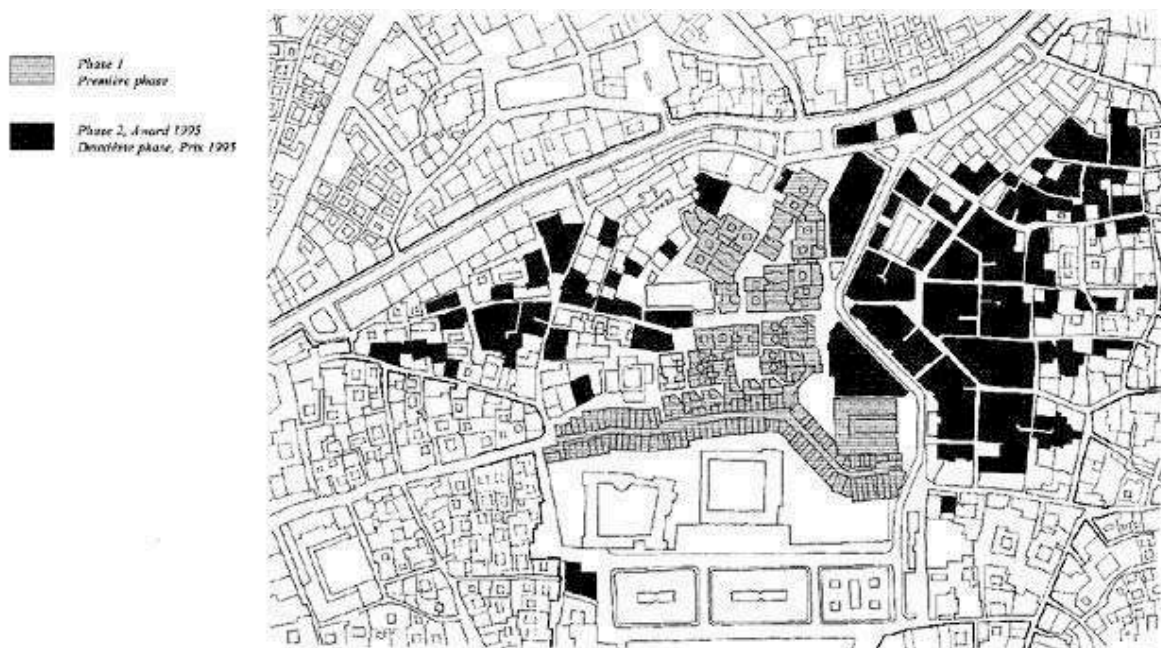
L'approche cohérente du projet de restructuration du quartier Hafsia a réussi à inverser le processus de dégradation engagé depuis le début du XX^e siècle. Il est parvenu à améliorer l'infrastructure du quartier, tout en renforçant le tissu urbain traditionnel de la Médina.

Ce projet, primé à deux reprises par le Prix Aga Khan d'Architecture, a également réussi à revitaliser les activités commerciales du quartier, à remplacer ou réhabiliter plusieurs de ses habitations en ruine et à favoriser les échanges entre habitants de milieux sociaux différents.

Plus qu'un projet d'Architecture et d'Urbanisme, c'est toute une philosophie et une politique d'intervention dans un site historique qui fût reconnue à l'occasion du dernier prix Agha Khan.

En effet, depuis 1918, ce quartier a subi des interventions urbaines. Les premières démolitions ont commencé à cette époque pour cause d'insalubrité. La reconstruction du quartier s'est faite sur plusieurs étapes, elle s'est achevée récemment sur la base d'un plan masse qui visait le raccommodage de la trame viaire et le respect de la typologie de l'habitat et de la morphologie urbaine.

Le montage financier de cette opération repose sur le principe du non subventionnement par l'Etat et de la péréquation des charges à l'intérieur du périmètre d'intervention de 13 ha, préalablement délimité. C'est ainsi que les surcharges foncières ont été supportées exclusivement par les constructions neuves. Par ailleurs, la plus-value réalisée sur la vente des terrains nus viabilisés a contribué à l'alimentation d'un fonds spécial mis à la disposition de la réhabilitation des bâtiments existants (250 bâtiments ont bénéficié de crédits de réhabilitation bonifiés avec un taux d'intérêt de 5% remboursable sur 15 ans).



La restructuration du quartier Hafsia

Le projet a atteint ses objectifs d'une façon générale aux niveaux architectural, urbain, social, économique, institutionnel et financier.

L'équilibre financier de l'opération et le principe de la non subvention par l'Etat ont été réalisés par la construction d'environ 400 logements et des centaines de commerces, ce qui a permis de reloger un grand nombre de familles touchées par les démolitions.

On peut parler de réussite du projet malgré le succès relatif de la composante réhabilitation et entretien des bâtiments. Elle intéresse uniquement les propriétaires occupants qui ont bénéficiés des crédits octroyés. Par contre les propriétaires-bailleurs n'ont pas suivi pour des raisons d'ordre juridique, celui du maintien sur les lieux des locataires et du blocage des loyers.

Ce projet a le mérite d'initier cette composante nouvelle, la « Réhabilitation ». Il a permis de tester la faisabilité de cette opération et les limites des mécanismes d'interventions existants (juridiques, techniques, financier...), ainsi que la nécessité de les développer pour en faire la stratégie adéquate concernant spécialement l'habitat ancien.

Il a, surtout, permis d'attirer l'attention sur les effets pervers de la législation sur les rapports bailleurs-locataires, les syndicats, les copropriétés...

Aujourd'hui, une nouvelle loi a été promulguée permettant de dépasser ces difficultés (loi décembre 1993) et de convaincre les décideurs de poursuivre cette politique de réhabilitation avec la mise en œuvre d'un nouveau projet concernant les immeubles surdensifiés, « les Oukalas », dans la Médina de Tunis.

Le projet Oukalas

Le projet «Oukalas», initié en 1990, et réalisé par étapes dont la quatrième vient de démarrer, a contribué à la renaissance de la Médina. On enregistre avec satisfaction l'amorce d'un phénomène de retour dans la ville historique.

Depuis les années trente, la Médina, qui, jusque-là, abrite une population citadine, s'ouvre à des migrations extra-urbaines. Des populations rurales s'installèrent dans les *fondouks*, les *oukalas* et dans les cimetières, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la muraille.

Cet exode s'est intensifié au lendemain de l'indépendance, des familles rurales à la recherche d'emplois sont venues s'installer dans les maisons traditionnelles abandonnées par leurs occupants d'origine.

Ces maisons louées à la pièce furent appelées « *oukalas* », terme jusque-là réservé aux auberges louées à la journée ou à la semaine à des travailleurs célibataires. La Médina offrait une structure d'accueil favorable avec ses grandes demeures vides et une typologie de maisons à patio qui se prêtait très bien à la location à la pièce.

Ce phénomène nommé « *oukalisation* » a touché non seulement les demeures traditionnelles mais tous genres de bâtiments destinés ou non à l'habitation : palais, demeures, *médersas*, édifices religieux... Dans chaque pièce vivait une famille, alors que le bâtiment n'a fait l'objet au préalable d'aucun aménagement le préparant à son nouveau rôle : toilettes, points d'eau et cuisines sont communs à tous les locataires.

Les « *oukalas* » présentaient des problèmes d'insalubrité, de promiscuité, de délinquance et d'entassement de la population dans des conditions inhumaines et constituaient, par conséquent, un phénomène socialement très inquiétant et très lourd.

Prenant acte de la paupérisation de la Médina, la Municipalité, avec le concours de l'ASM, a préconisé de mener de front une politique sociale et patrimoniale visant à réhabiliter la Médina et à fournir des conditions décentes aux habitants.

Le projet d'assainissement des *oukalas* s'appuie sur deux composantes primordiales menées parallèlement et suivant les urgences :

- Le relogement définitif de plus de 2000 ménages évacués d'urgence de 366 immeubles menaçant ruine s'est fait par la Municipalité en trois étapes sur des terrains lui

appartenant, dans des cités périphériques et dans la Médina. Les logements sont cédés aux bénéficiaires, appelés à en devenir propriétaires. Une opportunité pour une population inéligible au système habituel d'accès aux logements sociaux. Du statut de locataires, ces ménages deviennent propriétaires d'un logement de 42 m² sur une parcelle de 80 m² avec possibilité d'extension à l'étage. Ces logements sont cédés en location-vente sur 25 ans et sans intérêt (remboursement mensuel d'environ 32 à 40 Dollars).

- La deuxième composante importante de ce projet concerne la réhabilitation des 404 immeubles identifiés qui sont récupérables, moyennant des interventions de consolidation et de remise en état de leurs structures. Cette opération importante intéressera environ 1600 ménages et permettra aussi de sauvegarder 180 000 m² de planchers d'habitation dont les coûts sont estimés à 15 millions de dollars.



La réhabilitation d'un oukala

A cet effet, la Municipalité a contracté un prêt de 15 millions de dollars du FADES (Fonds Arabe de Développement Economique et Social).

Une ligne de crédit pour la réhabilitation est mise à la disposition des propriétaires d'immeubles avec un taux d'intérêt bonifié de 5%, remboursable sur 15 ans et avec une assistance technique gratuite assurée par l'ASM.

Le crédit a permis, également, de sauver tout le patrimoine habité de l'Etat et de la Municipalité (40 immeubles) tout en maintenant la population sur place.

Les bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique sont proposés à la restauration suivant un programme de réaffectation en équipements culturels ou socio-collectifs... (Jardin d'enfants, club de jeunes, siège d'associations sociales ou culturelles).



Un oukala réaffectée en équipement culturel

L'accent a été mis sur la nécessité de lancer rapidement les opérations de réhabilitation, qui devraient permettre, d'une part, de consolider le bâti pour éviter les risques d'effondrement de planchers menaçant les vies humaines et, d'autre part, de freiner le processus de dégradation du patrimoine immobilier.

Ce projet marque une étape importante dans l'évolution de la politique urbaine en Tunisie, qui s'oriente aujourd'hui vers la récupération et la reconquête du centre ville, constituant tout à la fois un patrimoine historique et culturel à sauvegarder et un ensemble urbain vivant à considérer.

Quelle stratégie pour la Médina aujourd'hui ?

A partir de cette évaluation et de ce bilan, une réflexion s'est faite sur une stratégie nouvelle à mettre en œuvre, qui sera certainement en continuité et en complément de ce qui a été déjà réalisé ou en cours de réalisation, notamment les projets de visés sociales (*Hafsia, oukalas*).

La nouvelle stratégie adoptée repose surtout sur le renforcement du premier axe précédemment présenté c'est-à-dire la sauvegarde du patrimoine monumental, parce que nous considérons aujourd'hui qu'il nous est permis, après avoir traité l'insalubrité et freiné la dégradation, d'ajuster notre politique en direction de l'animation culturelle, de l'embellissement et de la réconciliation de cet héritage avec la modernité, d'une manière non traumatisante.

Pour ce faire, le schéma directeur proposé s'appuie sur 2 volets importants :

- D'une part, sur une législation adéquate au niveau du classement des monuments historiques et du plan de sauvegarde ;
- D'autre part, sur une politique de mise en valeur du patrimoine monumental au niveau :
 - de l'esthétique urbaine,
 - de la promotion culturelle,
 - de la promotion du tourisme culturel,
 - de la promotion économique,
 - de la résolution des problèmes du stationnement et de la circulation.

Si le 1^{er} volet ne pose pas de problèmes, une nouvelle législation avec la promulgation du code du Patrimoine, est en train de se mettre en place. Le 2^{ème} volet, lui, il est plus complexe à mettre en oeuvre, nécessitant un engagement de la part des décideurs, des moyens financiers adéquats et aussi un savoir-faire à la hauteur des ambitions.

Plusieurs tentatives ont eu lieu pour récupérer des bâtisses laissées malheureusement, jusque là, en ruine (des édifices religieux, des *medersas*, des *fondouks*, des palais et demeures désaffectées, anciens abattoirs...), afin d'en faire des lieux prestigieux, rayonnant d'art et de culture et participant à la promotion socio-économique de la Ville.

Aussi, se retrouve-t-on en présence d'un stock important de monuments d'intérêt architectural ou historique appartenant à l'Etat ou à la Municipalité, du fait de l'assainissement foncier et social dans le cadre du projet «Oukalas», et pour lesquelles il faudrait une programmation adéquate.

Le principe fondamental adopté pour la mise en valeur de ce patrimoine est la restauration suivant un programme de réaffectation nouvelle si la fonction originelle n'existe plus. La reconversion permet au monument restauré de continuer à vivre et à jouer un rôle déterminant dans le développement de la cité.

L'intérêt pour la culture et le tourisme culturel dans la Médina s'est accru ces dernières années. La Médina redevient, peu à peu, le centre le plus recherché dans l'agglomération tunisoise, pour des activités culturelles d'envergure.

Des pôles culturels commencent à se former autour de noyaux précurseurs. Pôles culturels, mais aussi beaux espaces capables d'engendrer de véritables circuits de visite vers ces monuments restaurés et réaffectés à des fonctions diverses.

Ceci, d'autant plus qu'il y a un retour des équipements publics vers le cœur de la vieille ville, notamment la Mairie et le Musée de la ville.

Un retour à encourager au même titre qu'il est nécessaire de développer un hébergement touristique de bonne facture (hôtels de charme et hôtel de haut standing) car la Médina ne devrait pas être uniquement un lieu de transit pour des visites guidées de quelques heures.

Concrètement, une cinquantaine de monuments ont été identifiés, répertoriés et étudiés. Des fiches projets ont été élaborées pour chaque édifice avec une note de présentation, un relevé de diagnostics et une évaluation sommaire des travaux de restauration. On y a joint une proposition de réaffectation établie en fonction de plusieurs paramètres suivant la contenance, la typologie, et aussi la position géographique du monument, par rapport aux pôles d'animation culturelle et touristique qui commencent à se dessiner dans la Médina et qu'il y a lieu de renforcer.

Cette nouvelle stratégie proposée se veut une continuité et un renforcement de ce qui est déjà réalisé ou en cours de réalisation, notamment le projet « Oukalas ».

Et dans ce cadre, la Municipalité s'est engagée avec une 4^{ème} tranche du « projet Oukalas », aussi importante et en continuité avec les tranches précédentes. Conçu comme un projet intégré, en plus d'une ligne de crédit destinée aux propriétaires pour la réhabilitation de leurs bâtiments, de la construction des logements nouveaux pour le relogement dans la Médina sur les parcelles vides, de la restauration et de la réaffectation de tous les bâtiments d'intérêts architectural ou historique, cette 4^{ème} tranche englobera deux autres composantes nouvelles. Il s'agit de la réhabilitation et de la restauration des ateliers et des *fondouks* dans la Médina. Des espaces réservés aux artisans et aux jeunes créateurs seront offerts, ainsi qu'une ouverture sur l'esthétique urbaine par la restauration des *sabbats* de la Médina (passage couvert). Enfin, par l'intervention sur certains parcours pour la restauration de quelques séquences de façades, l'aménagement de quelques placettes et la rénovation du pavage et de l'éclairage public.

En conclusion : Médina et planification

La sauvegarde de la Médina ne peut être conçue hors de la démarche de planification de l'espace urbain dans lequel elle s'inscrit. La relation ville ancienne - ville nouvelle mérite d'être évaluée pour explorer les possibilités d'intégration.

Aussi, apparaît-il important de souligner la prise de conscience chez les décideurs et les aménageurs en charge de la ville de la nécessité de développer une réflexion cohérente sur le devenir de l'agglomération Tunisoise, qui s'est traduite par une action prioritaire concernant le projet d'embellissement du cadre urbain de l'hypercentre de Tunis, la ville du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle, considérée comme une extension du secteur sauvegardé. Les interventions ont touché à la fois l'esthétique urbaine (façades, mobiliers urbains...) et l'amélioration de l'environnement par la révision du plan de circulation et l'amélioration du stationnement par la mise en œuvre d'un grand projet de constructions de 4 parkings à étages.



La rehabilitation des espaces publics et des façades sur l'Av. Bourguiba dans l'hypercentre

La ville de Tunis fait l'objet, aujourd'hui, d'une étude stratégique pour son développement urbain. Un des axes importants de cette stratégie concernera le renforcement de l'image de

Tunis en vue de développer un tourisme culturel par la revalorisation de ses atouts, notamment ses plans d'eaux et sa Médina, comme patrimoine universel.

Le fait d'insérer la Médina dans la réflexion sur le devenir de la ville est le meilleur garant de la pérennité et de la préservation de ce patrimoine. Elle est considérée comme partie intégrante de l'ensemble de l'agglomération représentant environ 10% de la population et 6% de la surface urbanisée. A ce titre, elle partage avec elle un certain nombre de problèmes, dont ceux de la circulation et du stationnement, par exemple.

En conclusion, je me permets d'insister sur le fait qu'on ne peut parler de stratégie de sauvegarde durable d'une ville historique vivante que si trois éléments essentiels existent et se conjuguent, à savoir la volonté du décideur et du gestionnaire, le savoir-faire du conservateur et l'engagement du citoyen.

La sauvegarde du patrimoine est l'affaire de tous : Etat, collectivités locales, associations et habitants. La sensibilisation de ces acteurs aux valeurs de la conservation et du patrimoine a une grande influence sur l'orientation des investissements et des options à prendre dans le domaine.

LA CASBAH D'ALGER : LA SAUVEGARDE ET LES ACTEURS

*Larbi Icheboudene **

Introduction

Sauvegarde, réhabilitation et mise en valeur du Centre historique, sont les concepts directeurs, les termes en débat, qui nourrissent actuellement le discours tenu à l'endroit de la Casbah d'Alger. Auparavant bien des opérations (actions de revalorisation, de rénovation...) ont été initiées, mais elles ont si peu abouties. En attendant, l'état général actuel impose l'image d'une dégradation avancée de ce site fondateur et identitaire de la capitale algérienne.

Le discours à propos de la Casbah évoque en même temps les carences ou déficiences passées et la nécessité de sauvegarde de la Médina aux qualités indéniables. Mémoire de la ville dont elle est le noyau, la Casbah est un patrimoine culturel, d'architecture, d'histoire, d'identité et de symboles forts. La marginalisation que subissent autant son site que sa population, à l'origine d'une dégradation pourtant souvent dénoncée, requiert la mobilisation de tous les acteurs institutionnels et de la société civile. Autrement, sans l'action continue de sauvegarde et de mise en valeur en vue d'une intégration à la ville contemporaine, la Médina continuera le parcours de son évanescence.

A propos de la Casbah, la littérature existante révèle que de bien nombreuses études ont été menées depuis que le premier intérêt a été manifesté par les décideurs politiques au cours des années 1970. L'intérêt de celles-ci est d'exposer à la fois la nécessité de la sauvegarde, mais surtout les difficultés de toutes sortes quant à la problématique du centre historique comme cadre bâti aux formes juridiques complexes des propriétés, et comme contenu social changeant à chaque grand événement. Aussi, plusieurs grandes questions se conjuguent pour constituer de véritables handicaps qui sont à l'origine du peu de résultats de l'action de sauvegarde menée depuis une trentaine d'années.

En effet, au vu des résultats, apparaissent trois remarques : la première est la volonté politique ambiguë quand elle est manifestée vis à vis de la Médina et cela malgré les apports en moyens financiers et la mise en place de structures d'études. La deuxième concerne les anciens habitants de la Médina. Ces héritiers, loin de leur Casbah, partis vers les quartiers européens, ne se sentent concernés qu'à travers le rappel de souvenirs composant l'Alger d'antan. Enfin, la dégradation du site, œuvre du temps, des hommes et des séismes (1980, 1989, 2003), est chaque année aggravée.

Selon les acteurs concernés et impliqués dans la problématique de sauvegarde et de réhabilitation de la Casbah, il ressort que l'expérience de trente années est marquée autant par des périodes de fermes intentions de lancement de programmes que par celles de remise en

* *Professeur à la Faculté des Sciences Sociales et Humaines, Université d'Alger*

cause ou de blocages. Dans la préservation du patrimoine, *"l'Algérie montre, pour sa modeste expérience, tantôt des avancées notables, tantôt des reculs vertigineux et surprenants"*⁷⁶. Autrement dit, une expérience parsemée d'espoirs, d'échecs de plans inaboutis et d'actions bloquées. Aussi, ces constats d'incapacité à aller au-delà de l'intention, c'est-à-dire de dépasser le stade des études et des débats, dont la Casbah est devenue l'objet, mènent vers plusieurs interrogations :

- L'absence de volonté politique exprime-t-elle un manque d'intérêt pour la Casbah ? Par exemple, celle-ci aurait pu être inscrite, comme espace urbain spécifique, dans les très importants programmes de développement urbain dont bénéficie la capitale depuis les quarante dernières années.
- Cet état de fait renvoie-t-il à la carence d'une politique urbaine claire ? Sinon quelles explications donner à l'attitude ambiguë que les décideurs politiques affichaient envers le centre historique ?

Le bilan quant à l'action générale de sauvegarde est que le rôle des décideurs institutionnels a souvent été celui de laisser faire. Aussi devient-il important de tenter l'analyse des raisons réelles de ces récurrentes inadéquations entre, d'une part, l'intention de sauvegarde de la Casbah, exprimée par les autorités de l'Etat à travers la mise en place de structures d'études et, d'autre part, les «tribulations de carrières» de ces structures. Cycliquement, les acteurs (organismes d'études), pourtant souvent médiatisés et d'un certain renom car relevant de l'Etat, ont subi divers types de perturbations au point de les faire dévier de leurs missions premières. Avant d'analyser la place et le rôle des acteurs, il convient de présenter quelques repères de l'histoire de la Casbah.



La Basse Casbah

⁷⁶ Yassine Ouagueni, L'état du patrimoine en Algérie, un constat mitigé, in XIII^e Assemblée générale de l'ICOMOS, Madrid, 01-05-2002

Quelques repères d'histoire de la Casbah

De nos jours, la Casbah se définit par un ensemble de bâtisses qui menacent ruine, puis comme espace marginalisé au double plan de son contenu social et des fonctions économiques versées dans l'informel. Alors qu'à l'époque précoloniale Alger était une ville qualifiée «des plus propres et des plus sûres », elle est, de nos jours, dans un état de saleté et de pollution décrié par tous.

Le bref rappel historique de la Casbah a pour but d'évoquer sa place de capitale du pays auquel elle a donné son nom. Décrite comme ville de grande renommée qui eut sa « période prodigieuse » (Braudel), Alger avait une forte population et un système urbain de fonctionnement à la satisfaction de sa société. Aux côtés d'une rente issue de l'activité de course, l'économie urbaine était caractérisée par une activité de production artisanale. Ce système urbain et son économie disparaîtront avec le choc colonial.

La période coloniale

Immédiatement après sa conquête, la ville et sa société subissent les premiers effets qui seront ceux de leur destruction. Ainsi, la période coloniale commence (1830) et se termine (1962) dans les mêmes termes à propos de la Casbah, soit ceux de conflits et de destructions. En effet, au départ, dans le but de créer le premier noyau d'une ville incrustée, l'ordre nouveau lance le programme des opérations dites de « destructions-constructions» de la Basse Casbah. Ensuite, le même ordre décide du refus de toute culture, de l'architecture et de la société citadine qui lui préexistait. Bref, il affiche une véritable négation sociologique de toute autre civilisation que la sienne. Ainsi, l'objectif des édiles sera de bâtir l'Alger moderne et d'abord sur la Basse Casbah (mais pas à côté), afin que les opérations de transformation du site contribuent à la disparition du meilleur cadre bâti de l'ancienne ville-capitale. Cette démarche stratégique quant à la «production» de la ville moderne au détriment de la Médina, sera poursuivie dans le but d'installer la population coloniale et ses activités.

Tout au long de la période coloniale, la politique urbaine de l'ordre en place est demeurée fidèle à l'attitude de négation des premiers magistrats de l'Armée d'Afrique. D'ailleurs deux grands maux, parmi d'autres, sont à l'origine de faillite de la Médina au cours du 19^e siècle. Ce sont les destructions des espaces de grandes valeurs architecturales et urbanistiques, et l'organisation de la ruine, puis de la mort de son économie urbaine. Ainsi, on comprendra pourquoi les édiles d'Alger qui ont certes bâti une belle œuvre urbaine, ont toujours nourri un sentiment d'inquiétude vis-à-vis de la Casbah. A Alger, les deux sociétés se croisaient mais ne se rencontraient pas.

Au cours de cette période, alors que la Médina, reléguée au statut de quartier, s'accommode du nom de sa citadelle en devenant «la Casbah», la ville coloniale s'approprie le nom d'Alger. Cette casbah est aussi l'objet d'une double perception par sa société urbaine :

- pour les Européens, elle est l'espace témoin d'un monde révolu aux touches exotiques, aux reliques d'un folklore de bon aloi. Mais les transformations et perturbations de l'ordre dominant ont dénaturé tout le pittoresque des manifestations culturelles spécifiques aux sociétés citadines des médinas (les fêtes de quartiers, de corporations ou religieuses, les célébrations de saints ...). C'est aussi l'espace d'un "exotisme oriental" si proche de la ville moderne que définissent les immeubles de rapports et un urbanisme de luxe et de signes.
- pour les autochtones : la Médina, noyau mère, est d'abord l'espace d'identité et de mémoire de la ville. Ensermée dans sa surface de plus en plus réduite et insuffisante,

elle abrite des populations que caractérisent la pauvreté et la précarité des statuts. Ces déséquilibres de leur état étaient compensés par une richesse de relations de voisinage aux fonctions sûres de solidarité et par une forte cohésion sociale. C'est pourquoi pour le citoyen de la Casbah, la "*houma*" est cet espace intime, quasi familial, c'est aussi un espace refuge « *qui vous protège du monstre* »⁷⁷.

Fidèles aux attitudes de négation du début de la colonisation, les édiles d'Alger n'ont jamais manifesté un quelconque intérêt quant à sa sauvegarde de la Casbah. Ce n'est qu'à la fin qu'un projet de classement du patrimoine a vu le jour (1959), en vue de l'inscription de certains palais et édifices.

L'indépendance et la désertion de la Casbah

A l'indépendance, après une dramatique rupture avec l'ancien ordre, les Algérois héritent d'une ville moderne, mais sans un mode d'emploi. L'appropriation de cette œuvre urbaine va provoquer un immense mouvement des populations au sein de la ville. Ce mouvement se faisant dans le sens de la périphérie vers les quartiers du centre. Brièvement les habitants de tous les quartiers musulmans, surpeuplés et sous-équipés, vont se ruer vers les quartiers européens, aérés, très équipés, de grande qualité des logements et de meilleur urbanisme.

C'est ainsi que les habitants de la Casbah vont désertier leurs quartiers, eux-mêmes pris d'assaut par les arrivants des bidonvilles et du monde rural. Une fois installés dans leurs nouveaux quartiers, les anciens de la Casbah ne reviendront vers leurs maisons et quartiers d'origine que pour évoquer, avec nostalgie, la «belle époque» de leur enfance et l'épaisseur des relations sociales si riches du voisinage. Toutefois, ils s'en réclament pour mieux valoriser et légitimer une plus ancienne citadinité. Mais ils ne retourneront plus vers la Casbah qu'ils ont désertée.⁷⁸

On comprend alors que la question de sauvegarde de la Casbah n'ait pas fait l'objet de quelque action immédiatement après l'indépendance. Par ailleurs, au niveau de l'Etat, la question du patrimoine n'était pas inscrite aux côtés de priorités nationales comme la remise en marche de l'économie nationale d'après guerre et la mise en place d'institutions de l'Etat. De fait, ce n'est qu'à partir des années 1970 que les problèmes du patrimoine et de la sauvegarde des centres historiques (problèmes de dégradation et de populations) suscitent l'intérêt des décideurs politiques.

De nos jours le centre historique d'Alger suscite les préoccupations des pouvoirs publics au moins pour deux raisons. D'une part, la Casbah, unité urbaine aux conditions spatiales si précaires, demeure marginalisée comme au temps de l'ordre urbain précédent. D'autre part, comme contenu social, les populations n'ont pas été intégrées aux bénéfices des divers programmes d'amélioration des conditions économiques réalisés dans les autres parties modernes de la ville.

Il est important de rappeler que la Casbah, site exceptionnel, est le témoin d'une civilisation, d'un mode de vie, c'est la mémoire d'Alger à forte charge symbolique. Mais la Casbah souffre de problèmes issus d'une triple marginalisation. Physique, elle se matérialise par la destruction formelle et structurelle du tissu originel. Economique, son économie connaît un glissement, puis une polarisation, vers les activités informelles et inadaptées au site. Celles-ci ont

⁷⁷ Jacques Berque, *Le Maghreb entre deux guerres*, Paris, Seuil, coll. Esprit, 1970

⁷⁸ Cette image est également celles des néo-citadins d'Alger qui évoquent avec la même nostalgie les grandes qualités d'un monde rural vers lequel ils ne veulent pas retourner. (Larbi Icheboudene, La question citadine ou la difficulté d'être algérois, in : *Revue Réflexion*, n.3, Alger, 1999, pp.12-24).

contribué à la disparition des activités génératrices d'animation comme le commerce, l'artisanat, qui conforte la Casbah dans un caractère de transit. Sociale, elle est due à la sous intégration, à la paupérisation, et à la concentration démographique. L'ensemble de ces facteurs dégrade les conditions de vie. La très faible offre de travail local a conduit au développement d'une économie informelle et aux nuisances graves⁷⁹.

Voici quelques indicateurs actuels de la Casbah :

Si la Médina composant la haute et la basse ville avait été réduite, par l'ordre colonial, à 36 hectares, depuis l'indépendance, elle a retrouvé son territoire de 70 hectares, qui englobe le quartier de "la Citadelle" en haut et ceux de la Marine et du Port au bas de la ville. Dans les années 1980, elle compte 1700 bâtisses, dont 1200 de type vernaculaire et 500 de type colonial (immeubles). Pour les raisons d'effondrements des vieilles bâtisses et de démolitions programmées dans le cadre de plans de restructuration, la dédensification de la Médina se poursuit. Au cours des décennies 1980 et 1990, sa population passe de 70 000 à moins de 40 000 habitants selon le recensement de 1998. La même année, il a été recensé 7895 logements dont 649 inoccupés. La densité était de 864 habitants/ha dans la haute ville et de 1047 habitants/ha dans la basse ville. Actuellement la Casbah compte moins de 35 000 habitants.

Les acteurs de la Sauvegarde

Pour l'expérience algéroise, nous distinguons les trois types d'acteurs suivants :

- Les acteurs institutionnels (les décideurs) sont les institutions de l'Etat, comme la Présidence, les ministères concernés, la Wilaya, l'Assemblée Populaire Communale (Mairie) et, plus récemment, la Wilaya déléguée. Avec la tutelle administrative, ces acteurs exercent un pouvoir souverain autant sur la politique de sauvegarde que sur le sort des autres acteurs impliqués dans l'établissement des études.
- Les organismes d'études sont les acteurs en charge des études de sauvegarde et de réhabilitation de la Casbah. Ce sont le COMEDOR, l'Atelier Casbah et l'OFIRAC. Il s'agit de structures étatiques organisées en « bureaux d'études » chargées à la fois de l'élaboration de plans et parfois des études et suivis d'opérations sur le terrain, telles que la restauration, les démolitions et le relogement des familles sinistrées ou sans abri.
- les acteurs de la société civile sont apparus avec l'ouverture politique des années 1990. Il s'agit d'associations civiles dont le but unique est de militer pour la sauvegarde de la Casbah comme œuvre urbaine historique et espace de vie.

Les acteurs et les actions

Deux remarques s'imposent. La littérature à propos de la Casbah est surtout méconnue parce que de diffusion restreinte ou encore confinée dans les bureaux et dans les fichiers de quelques rares centres de recherche. Il apparaît que les conditions de production et de mise en

⁷⁹ La dégradation du bâti de la Casbah est essentiellement due au manque d'entretien ordinaire et extraordinaire. Dans la Casbah, il est des rues principales dont l'image est l'expression même de la « mal-ville ». Par exemple, la rue Bouzrina (ex-Randon), une artère de vieille tradition commerçante, tracée d'une large chaussée et de larges trottoirs couverts de hautes arcades du 19^e siècle, est prise d'assaut chaque jour par des jeunes "vendeurs de tout". Ces derniers squattent les trottoirs et la chaussée où s'enchevêtrent les marchandises posées à terre, les voitures qui tentent de se frayer un laborieux passage au milieu des passants, hypothétiques acheteurs. Pendant ce temps, les véritables commerçants de cette artère, leurs magasins et leurs activités, se retrouvent étouffés par ces anarchiques mises en scène du chaos quotidien.

œuvre des études ont été des handicaps au triple plan administratif, statutaire et technique. Ainsi, les acteurs mis à contribution auront cruellement manqué de vision et surtout de coordination d'ensemble dans leurs missions respectives. Parmi les acteurs nous avons retenu trois principaux qui ont œuvré particulièrement pour la Casbah :

- Le COMEDOR (Comité permanent d'études de développement, d'organisation et d'aménagement de l'agglomération algéroise) ;
- L'Atelier Casbah
- L'OFIRAC (Office d'intervention et de régulation d'opérations d'aménagement sur la Casbah).

Le COMEDOR

Créé à l'aube des années 1970, sous la tutelle de la Présidence de la République, le COMEDOR est le premier organisme chargé de produire les études d'aménagement et d'urbanisation nécessaires au développement de la capitale. L'année 1975 est celle de la publication et de l'approbation du Plan d'orientation générale (P.O.G) pour le développement de l'agglomération algéroise à l'horizon 2000. Outre le développement futur de la capitale, le P.O.G présente un plan de rénovation et de restructuration de la Casbah d'Alger. Ce travail s'achèvera par l'organisation d'un séminaire sur le thème de *"la rénovation des quartiers historiques au Maghreb"*. Ce plan préconise deux actions : 1) *«la sauvegarde systématique de toutes les constructions anciennes et l'élimination successive des bâtiments n'ayant aucun caractère historique »*. 2) l'inscription de la sauvegarde et de la mise en valeur de l'ensemble de la médina dans la problématique du développement et de l'aménagement d'Alger.

Dès sa publication le plan suscite une double réaction des décideurs. La vision développée par le Plan d'orientation général à propos de la Casbah n'a pas eu l'agrément de l'ensemble des décideurs concernés par l'avenir de la capitale⁸⁰. Deux attitudes s'affrontent à travers une dialectique âprement soutenue où la Casbah est qualifiée à la fois comme espace à problèmes pour les uns et comme œuvre patrimoniale importante pour les autres.

D'un côté elle est présentée comme un espace gênant, insalubre, dangereux pour ses habitants. Elle est perçue comme une plaie dans la capitale et parfois comme une intéressante réserve foncière.

D'un autre côté, les tenants de la sauvegarde et de la mise en valeur, ceux plus conscients de l'œuvre urbaine et de son importance dans l'histoire d'Alger, vont militer pour la sauvegarde et la mise en valeur du site historique. Ces derniers, grâce à la caution de l'UNESCO, vont conforter les dispositions du P.O.G.

Mais déjà l'inadéquation s'observe entre les nécessités d'actions de mise en place d'un outil de planification urbaine, de production d'un plan de rénovation de la Casbah et les attitudes d'hésitations, voire de blocage des actions, après des années d'investissement en études et production de plans.

Pour rappel, cet acteur institutionnel de première importance verra son P.O.G publié et approuvé en 1975 et remis en cause en 1979. La même année, le COMEDOR passe sous la tutelle du ministère chargé de l'habitat pour s'effriter et disparaître. De telles décisions institutionnelles ont privé le centre historique des études réalisées et d'une capitalisation possible. Quant aux résultats...

⁸⁰ Rachida Zadem, Rétrospective des projets de revalorisation de la Casbah d'Alger, Mise en contexte, in : Actes du Colloque international *Lumières sur la ville*, Alger, Mai 2002.

L'Atelier Casbah

Au départ, l'Atelier Casbah est un instrument d'intervention chargé de la restauration du complexe monumental qu'est le Palais du Dey, la Citadelle d'Alger. Assez rapidement l'Atelier a pour mission l'étude d'actualisation et de développement du projet d'Aménagement de la Casbah ; il doit mener en collaboration avec la Wilaya et la commune quelques actions dites « interventions d'urgences ». Il s'agit souvent d'actions de consolidation et de confortement des bâtisses menacées, mais aussi de l'évacuation des familles sinistrées vers les lieux de transit.

Ces opérations seront rapidement déviées de leur objectif immédiat qu'est le relogement. D'autres familles, non concernées, vont prétendre et accéder au relogement dans les cités nouvelles situées dans la périphérie de la capitale (Bab Ezzouar, Aïn Naadja, Dely Brahim etc) et dans les villes voisines (Koléah, Tidjelabine, etc.). Une telle action, peu maîtrisée dans les pratiques, va dévier la mission des acteurs institutionnels. La Casbah devient plus un sujet de relogement qu'une question de sauvegarde.

En 1982, le Plan d'aménagement et de revalorisation de la Casbah est approuvé par la Wilaya d'Alger. Réalisé en collaboration avec l'UNESCO, ce plan se propose comme le document de référence pour tous les projets ultérieurs. Il présente la Casbah comme un patrimoine architectural dont « la prise en charge nécessite une approche particulière et spécifique ». Ce plan a permis de définir les grands axes d'intervention ainsi que les actions prioritaires. A partir de 1985, l'Atelier change de sigle et devient l'OFIRAC.

L'OFIRAC

Toujours sous la tutelle du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, cette "nouvelle création" consiste à mettre en œuvre un plan d'aménagement et assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération se déroulant dans le périmètre de la Casbah⁸¹.

Sous le motif de « sauver les vies humaines », il s'en est suivi une « débauche » de démolitions (200 maisons). Outre la valeur architecturale, les démolitions inconsidérées mettaient en danger les maisons non concernées. Le caractère solidaire des murs faisait que la démolition d'une bâtisse avait pour conséquence la déstabilisation de trois ou quatre autres situées dans la proximité immédiate.

Mis en situation d'attente et sans plan de charge, cet office qui connaîtra une autre trajectoire finira comme les précédents bureaux d'études. En disparaissant.

Avec les décennies 1980 et 1990, la société algérienne va connaître deux événements politiques majeurs : pour le premier, soit l'explosion sociale d'octobre 88, les effets sociaux et politiques ont été l'occasion des éclosions et initiatives de tous ordres. Pour le second, immédiatement après le premier, l'apparition du terrorisme a été la décennie du gel de toute activité, notamment à la Casbah.

Ces temps de grandes perturbations sociales et politiques de la décennie qualifiée de noire, ont été toutefois marqués par l'avènement et l'intervention de deux autres acteurs. Au cours de l'année 1997, un Gouvernorat est institué à la tête de la Wilaya d'Alger. Cette nouvelle institution, exceptionnelle dans le pays, aura la charge de gouverner la capitale et de lancer

⁸¹ Ce plan consistait en : 1) la continuité des travaux en cours depuis 1983, opération de restauration de 58 bâtisses ; 2) assurer les interventions d'urgences, 3) assurer les interventions sur 8 îlots prioritaires ; 4) rénovation des infrastructures et des voiries et réseaux divers ; 5) aménagements extérieurs et le quartier de l'Amirauté.

d'importantes actions, compte tenu des problèmes sociaux et urbains dont la ville est la proie depuis des décennies. Parmi les actions citons deux principales :

- La réorganisation administrative du territoire de la Wilaya (devenue gouvernorat) va agrandir son étendue. Il sera aussi créé 5 circonscriptions administratives (Wilaya déléguée) et 57 communes, dont 28 sont des arrondissements urbains pour l'Alger *intra muros*. De ce fait la Casbah n'est plus une commune, mais un arrondissement urbain, qui n'a plus de compétence en matière de réhabilitation des quartiers anciens. Cette mission est désormais dévolue à la Wilaya-déléguée (structure du Gouvernorat).
- Le Grand projet urbain (GPU) : outre ses contenus pour l'ensemble de l'agglomération algéroise, le gouvernorat inscrit des opérations de grands projets pour la Casbah. Sont décidés la prise en charge du réaménagement de la Casbah, les grands travaux sur les monuments classés et le projet carrefour du millénaire⁸².

A son tour et de fait, le Gouvernorat du grand Alger (GGA) devient l'interlocuteur unique pour toute opération sur la Casbah d'Alger. Ce monopole va durer jusqu'à la fin de mandat du GGA en 2000, l'institution étant alors déclarée inconstitutionnelle.

Les acteurs de la société civile

Rappelons que l'explosion populaire d'octobre 1988 a provoqué un «séisme sociologique» dont les ondes de choc ont été ressenties par tout le pays. Outre les revendications politiques, figuraient celles dites culturelle et identitaire. Soudainement des milliers d'associations voient le jour. A la Casbah d'Alger naissent de nombreuses associations parmi lesquelles trois principales ont pour objet la sauvegarde et la réhabilitation du site historique.

Ces associations, grâce au dynamisme et aux réseaux mobilisateurs des personnalités qui les président, vont s'imposer comme les acteurs incontournables de la société civile. Ces associations dont les membres militent pour la sauvegarde de la Casbah sont : *les Amis d'Alger*, *Sauvons la Casbah*, la *Fondation Casbah* et l'*APIC* (Association des Propriétaires des Immeubles de la Casbah).

Les bilans de ces associations font preuve de nombreuses activités qui visent les secteurs sociaux et culturels. Parmi ces activités, citons :

- l'inscription puis le classement de la Casbah sur la liste du patrimoine national et mondial (1992). Ce classement est une nouvelle protection du site, enfin mis à l'abri des interventions inconsidérées.
- le développement des relations avec de nombreux pays et institutions en vue de participer aux manifestations qui se déroulent au niveau international.
- la sensibilisation de la société civile à la question de l'histoire de la Casbah, de sa sauvegarde et de sa promotion.
- la participation aux activités d'études et aux débats organisés par les acteurs institutionnels à propos de plans et d'orientations principales sur le devenir de la Casbah.

Ce cadre privilégié de participation de la société aux projets relatifs à la Casbah rencontre des difficultés de deux ordres :

- le manque de moyens humains et financiers pour une plus grande participation aux opérations de leurs missions principales.

⁸² Projet phare par son importance comme élément fédérateur de la stratégie de métropolisation de la capitale et aussi par les aménagements des îlots de la Casbah et de la marine, la restructuration des anciennes voûtes, du port de pêche, de la Darse (Amirauté).

- le danger de *statu quo* dont il faut les préserver. Il serait par exemple judicieux de mettre en place une structure rassemblant les associations de la Casbah. Autrement dit, ces associations, pour contribuer efficacement doivent fédérer leurs moyens et leurs énergies, afin de constituer le poids d'une totalité solidaire et peser ainsi sur les décisions et les actions de sauvegarde et de réhabilitation.

Pour l'expérience algéroise, l'insuccès de la politique de sauvegarde suivie jusque là peut être expliqué par l'impression d'une multiplication des acteurs dans le même temps et surtout par leurs tribulations administratives, du fait des tutelles exercées et de l'instabilité des organismes opérationnels. En fait, ce sont souvent les mêmes organismes qui subissent des « mutations », changent de nom ou de tutelle et parfois se retrouvent en situation d'amenuisement des activités et des moyens pour enfin disparaître. De telles tribulations ont conduit à des tentatives de « réhabilitations avortées » selon le terme de Lesbet⁸³.

Autrement dit, ces mêmes acteurs, du fait de leur non permanence comme structures d'études et d'intervention ou comme personnalité morale (sans réelle assise juridique ni autonomie), sont amenées à ne pas atteindre les objectifs qui sont les leurs. Les résultats dans ces cas apparaissent comme bloqués ou handicapés, voire compromis par les effets des décisions prises par les tutelles. Ainsi, les actions de sauvegarde sont limitées aux seules opérations de restauration d'édifices monumentaux et quelques rares bâtisses, présentant un intérêt architectural ou historique. Les autres contenus de plans plus globaux, parfois approuvés, se retrouvent objets de débats.

Le Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur (PPSMV)

La brève présentation des acteurs (organismes d'études) et de leurs vagues statuts, dont la précarité est avérée par les soudaines décisions de fin de mission et le non aboutissement des plans, nous a permis de comprendre comment l'absence d'une politique clairement définie et la non-implication des acteurs (organismes d'études de l'Etat) dans la permanence et la durée, sont à l'origine des résultats peu probants quant à la sauvegarde de la Casbah. Les constats de carences, d'avanies et les situations d'aporie ont conduit à la recherche de sortie de crise à la fin des années 1990. Il s'agissait d'opérer une réelle rupture avec les pratiques passées et de mettre en place un outil de sauvegarde et de mise en valeur, dont la portée est d'intégrer la Casbah à la ville moderne. C'est-à-dire, produire un Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur qui soit global au site et constitue un cadre de protection.

Les objectifs du PPSMV

Ce Plan consiste en la production d'un cadre (institutionnel, juridique et technique) dans lequel est assurée la protection d'un site défini grâce à ses contenus et à son règlement. Précisons que le PPSMV, cadre de protection, est différent d'un plan d'aménagement établi en vue d'actions à entreprendre à l'image du Plan d'occupation des sols (POS). Ce qui constitue le fondement du PPSMV est la conservation, la réhabilitation et même la restauration du tissu urbain traditionnel, présentant des valeurs historiques, architecturales et symboliques. Aussi, les objectifs résumés établissent le Plan permanent et l'installent dans la durée. Parmi ces objectifs : la dédensification progressive en population, l'intégration de la Casbah dans

⁸³ Djaffar Lesbet, Chronique de réhabilitations avortées : le cas de la Casbah d'Alger, in : *Actes du Colloque de Tunis*, 1992.

l'ensemble de la métropole et le développement de la vocation culturelle et touristique sont les objectifs premiers. Leurs réalisations ambitionnent à la fois l'amélioration des conditions d'habitat et de travail et le recouvrement de l'unité du centre historique par l'établissement de la continuité entre la mer, la basse et la haute Casbah et la citadelle.

Au départ, le PPSMV énonce les quelques préalables suivants :

- «la sauvegarde et la mise en valeur ne sont pas une simple addition d'opérations ponctuelles de restauration, l'action doit porter sur le cadre de vie d'un milieu social tout entier où le contexte humain et le domaine bâti sont indissociables »
- le PPSMV se veut être à la fois un plan d'urbanisme où la conservation et l'aménagement iront de pair. C'est pourquoi «la *solution doit être globale*».
- s'agissant d'une ville vivante, elle ne peut pas être confinée au seul titre de dépositaire d'un patrimoine exceptionnel ou de ville-musée et de commémorations pour son glorieux passé. L'étude du PPSMV se propose en trois phases principales, contenant chacune des étapes et des actions à mettre en œuvre en fonction des objectifs.

Les phases du PPSMV

Les phases du PPSMV sont les suivantes :

- La première est consacrée à l'analyse du site à travers ses aspects, son intégration dans un environnement immédiat et son rôle dans la capitale, suivie de l'interprétation des données socio-économiques ;
- La deuxième phase compose l'élaboration du PPSMV, soit la définition des opérations à entreprendre et des orientations en matière de conservation, restauration et réhabilitation ;
- La troisième phase concerne les recommandations de la mise en œuvre des plans d'actions, suite à l'analyse juridique liée à la propriété foncière et immobilière et l'identification des intervenants potentiels.

Afin que l'effort de conservation porte sur l'ensemble construit, le PPSMV propose une analyse urbaine complète du cadre bâti, en tenant compte du site et des tissus distincts qui expriment des qualités architecturales, des permanences symbolisant chacune une période précise.

De fait, ce qui est récurrent dans le plan de l'aménagement global c'est le souci de mettre en avant les grands programmes devant aboutir aux objectifs globaux, fondements de ce plan. Aussi le PPSMV propose les 4 actions à mener :

- la réhabilitation des tissus anciens dans la haute Casbah, la zone résidentielle comme les quartiers de la Mer rouge, Ali Amar et Sidi Ramdane ;
- la restructuration du Quartier Souk el-Djemaa, Amar El Kama, tissu traditionnel et colonial ;
- la restructuration du tissu hétérogène du quartier de la Marine ;
- l'aménagement des espaces libres ou à libérer, suite aux effondrements à Lalahoum et Mer Rouge.

Le PPSMV dans ses études et plans propose la création de pôles d'animation devant constituer les espaces d'activités et d'animation. Ces pôles constitueraient un trait d'union entre le site et le reste de la ville. En offrant un maximum d'attractions à partir de potentialités, bâtiments de valeur architecturale, monuments classés, palais et bâtisses historiques, etc. Au nombre de 8, ces pôles définis à partir des espaces précis du site, constituent des zones d'affectation des équipements ou de fonctions, qui seront les facteurs de promotion et de valorisation de la Casbah.

1 – Le quartier de la Marine, où sont actuellement situés la Chambre de Commerce d’Alger, le trésor public et le centre des chèques postaux, est désigné comme zone d’équipement administratif et financier ;

2 – Le quartier Lalahoum, près de Bab El Oued, est prédestiné comme zone de l'activité tertiaire ;

3 – La Place Ben Badis, entourée de nombreux monuments classés, palais et musées, aurait pour vocation les activités culturelles et touristiques ;

4 – L’Amirauté, le port et les voûtes reliant la ville à la mer, est le pôle du tourisme, des arts et du commerce,

5 - Bab Azoun : nœud de transport et de commerce, espace métro et téléphériques ;

6 - Bab Djedid : culture et loisirs ;

7 - La Citadelle : culture, sciences de niveau supérieur ;

8 - Sidi-Ramdane : activités artisanales et formation, où se développeront des activités de culture, de loisirs et de sciences.

Les pôles ainsi projetés se définissent comme des programmes permanents de l’intégration de la Casbah à la ville.

Conclusion

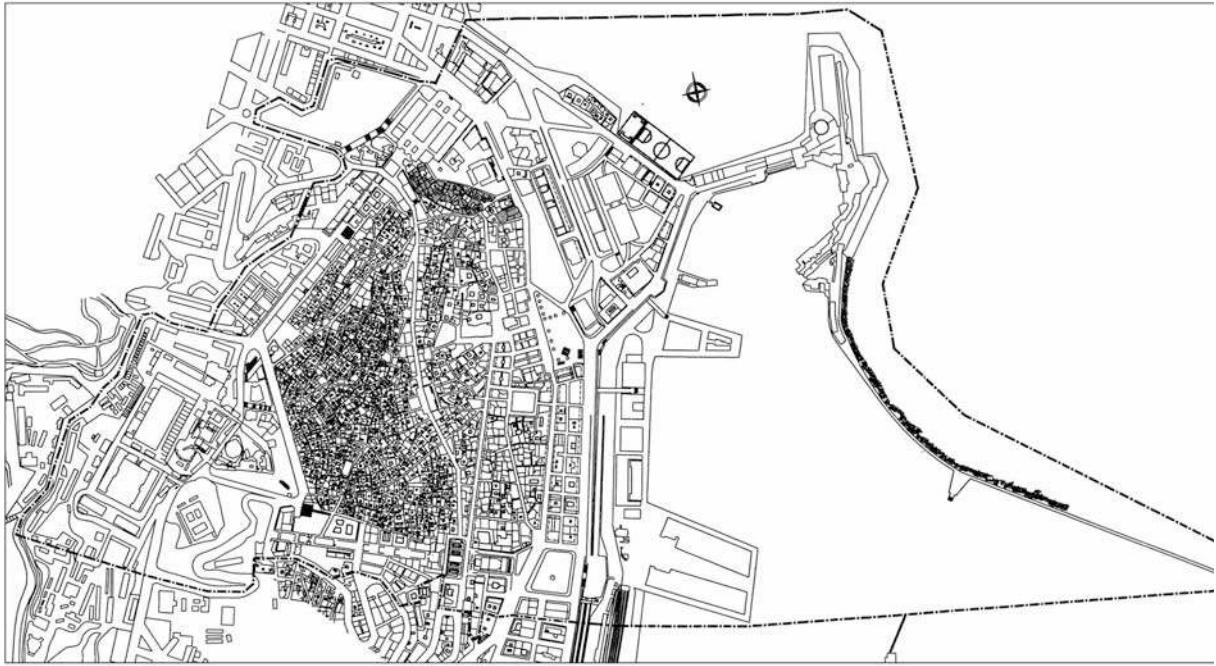
Au vu des résultats actuels, en termes de détermination et d’éclaircissement de la politique à mener (cadre juridique, objectifs, plans d'action), la question de la sauvegarde et de la mise en valeur de la Casbah reste encore posée. Il est vrai que son état actuel requiert l'urgence et la mobilisation de tous les concernés. De l'expérience algéroise, riche en études et plans, il ressort que l'implication effective et continue des acteurs, institutionnels ou non, et l'inscription de leur action dans la durée (permanence et capitalisation) sont les conditions *sine qua non* de réussite d'une politique de sauvegarde. L'expérience démontre que sans de tels engagements et sans l'autonomie des acteurs de terrain à la mesure de leur mission, l'action de sauvegarde est dénaturée, malgré une volonté politique manifeste.

Il est vrai que le discours politique actuel fait montre d'une réelle volonté quant à la sauvegarde du patrimoine et à l'intégration du centre historique. La production d'un plan permanent de sauvegarde, instaurant un cadre de protection et de développement, grâce à la création de pôles d'activités socio-économiques et culturels, replace la Casbah dans sa vocation principale et dans son statut d'unité urbaine totale d'Alger. Dans ce cadre, il convient de signaler la contribution récente décisive du Ministère de la Culture et de la Communication, par la production et la publication des textes fondamentaux de lois et décrets relatifs à la protection du patrimoine culturel.

Cette volonté politique est exprimée par la récente organisation de débats publics, où ont été conviés tous les acteurs concernés (institutionnels et société civile), à effet d'examiner et de débattre du plan permanent de sauvegarde de la Casbah.

Enfin, l'occasion de cette rencontre est opportune pour rappeler que la Casbah ne doit plus être figée comme lieu des nostalgies d'une époque révolue. Epoque dont les sévérités économiques vécues semble avoir subi, avec le temps, une certaine mitigation. Elle ne doit plus servir de simple objet d'études et d'hypothétiques spéculations sur son devenir. Il est

enfin temps que la Casbah soit vue et lue, non pas à travers les seuls rapports et débats sur son état, mais à travers ses réalités sévères et les effets sociaux de son actuelle marginalisation. Autrement dit, la politique de sauvegarde doit crédibiliser les plans par des actions concrètes de protection et de mise en valeur. C'est seulement après que la Casbah retrouvera sa place de centre historique comme œuvre essentielle de la capitale. Car, à l'évidence, nulle autre issue pour garder son statut de grande ville de la Méditerranée que d'admettre qu'il ne peut y avoir d'Alger sans El Djazaïr.



Plan de la Casbah précisant le périmètre de sauvegarde adopté en 2003 par la Commission nationale des biens culturels. Ce nouveau statut de la Casbah est imposé par la nouvelle loi n.98-04 relative à la protection des biens culturels qui annule l'ordonnance n.67-281 du 20.12.1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels.

LA PRISE EN CHARGE DU CENTRE HISTORIQUE D'EL DJAZAÏR, UN CHANTIER EN DEVENIR

Yassine Ouagueni*

Le contexte algérien, pays en développement

Les notions de « développement », de « développement durable » et de « patrimoine culturel » assument en Algérie des sens controversés, voire chargés de moult contradictions, dans les faits, en raison d'une histoire récente particulièrement traumatisante.

Certains constats faits sur l'Algérie peuvent se vérifier dans d'autres pays ayant subi l'influence d'une aire culturelle dominante. Ce qui particularise l'Algérie, c'est bien la forme exaltée que ces phénomènes, enregistrables ailleurs, prennent sur le sol algérien, au point de constituer une véritable « caricature » rendant ainsi suffisamment claires, aux yeux des opérateurs chargés de la préservation du patrimoine culturel, les causes de la « résistance ambiante » à la mise en œuvre des actions de protection et de mise en valeur.

L'exemple de l'Algérie servira sans doute, notamment aux pays du Maghreb, pour identifier les courants en « lame de fond » qui empêchent, ou du moins rendent difficile, la réalisation de programmes visant la préservation et la mise en valeur des centres historiques. Ces « courants de pensée », dont la nature relève plus d'un dysfonctionnement culturel que de convictions intimes propres à la culture dans son état le plus normal, défient le bon sens et s'érigent parfois en facteurs incontournables.

L'un des phénomènes les plus prépondérants, qui favorise l'attitude irrationnelle dans des conditions de faible production de biens de consommation, est déterminé par la volonté de vouloir à tout prix reproduire les exploits d'autrui ; autrement dit, de mimer les objets et les faits émergents de très récente facture produits dans les pays technologiquement avancés.

Les pays en développement, soumis au contact permanent avec les pays technologiquement avancés, orientent naturellement leur choix de développement en référence à ces derniers. La manière avec laquelle une telle référence se réalise prend souvent la forme d'une identification illusoire que Ibn Khaldoun énonce comme une règle inévitable : « *et le vaincu tend à imiter le vainqueur* ».

La première conséquence d'un tel sentiment se résume dans une attitude qui s'exprime généralement par le « manque de crédibilité envers sa propre culture ». Par ailleurs, le désir de faire sienne la civilisation des pays technologiquement avancés est un choix (qui n'en est pas un en réalité), qui tend plus à sublimer la forme qu'à essayer de comprendre le contenu des conditions ayant produit cette forme. Le privilège accordé à la forme, sans égard au contenu, est un fait symptomatique du déséquilibre d'une culture.

* Architecte restaurateur, maître assistant chargé de cours à l'EPAU, Consultant auprès du Ministère de la Communication et de la Culture, Direction du patrimoine culturel.

Dès l'indépendance, en 1962, l'Algérie a porté son choix de façon univoque sur le « développement » et la « mise au placard » des centres historiques. La culture spontanée devait céder sa place à une nouvelle culture, dûment façonnée dans les laboratoires du politique. Ainsi, la culture, en tant que ciment social et surtout en tant qu'unique prisme à travers lequel toute société entrevoit et conçoit la réalité dans toutes ses dimensions, a perdu sa primauté naturelle pour devenir un accessoire, parfois gênant, dont il faut se débarrasser. Seule la prouesse technologique ou l'exploit économique ont eu droit de cité dans les parades officielles et auprès des milieux intellectuels.

A ce titre, le sens de « développement » se traduit par un défi contre la nature et contre le patrimoine hérité sur la base de simples préjugés mûris au fil du contact avec l'Europe. Désormais la réussite ne se mesure qu'en termes de nouvelles réalisations, de « domestication » de la nature et de démolition de quartiers anciens assimilés à des « taudis » (savamment dénommés « ensembles d'habitations précaires »). Les quelques manifestations qui honorent la nature occasionnellement, en plantant un arbre, ou bien le patrimoine bâti, en classant un monument architectural particulier, ne sont en fait que des actes symboliques mus de la même intention imitative.

En cette première période le l'indépendance (1962-1972), « patrimoine » et « développement » ont été souvent considérés comme des aspects antagonistes qui renvoient vers des attitudes opposées.

Le « développement », transformé de fait en Algérie en « **développement par analogie** », alors qu'il demeure empreint de partialité dans sa conception dans les pays technologiquement avancés, a du mal à se concilier avec la réalité locale.

Seule la marche forcée sur les sillons de l'exploit technologique, à travers une planification sévère, est supposée à même d'offrir les garanties d'un avenir prometteur et porteur du bien-être. Telles étaient dès l'aurore de l'indépendance, et demeurent encore, heureusement à moindre intensité, les convictions d'un pays enchevêtré dans de très grands problèmes sociaux et économiques.

La Casbah d'El Djazaïr entre mimétisme et disparition

Comme pour la plupart des faits qui relèvent du vécu humain, le mimétisme ne représente pas seulement que des aspects négatifs ; le recours insistant à la forme finit toujours par ouvrir les portes du contenu. L'intéressement à la Casbah d'Alger comme témoignage, d'abord comme haut lieu de la résistance algérienne à l'occupation coloniale, puis comme une architecture et un urbanisme de valeur, est venu à la suite de l'élaboration du premier plan de la ville d'Alger établi après l'indépendance. Ce plan, dit « plan du COMEDOR⁸⁴ », dont les études ont débuté en 1968, marque un tournant grâce à la forte présence d'architectes et d'urbanistes étrangers rompus à la problématique de la conservation et de la mise en valeur des centres historiques telles qu'elles étaient conçues et pratiquées à l'époque aussi bien à l'Est qu'à l'Ouest de l'Europe. De nouveaux concepts furent introduits, avec leurs lots inévitables de risques entraînant des interprétations peu conformes à l'esprit de la préservation. Car si la menace de démolition a été écartée, il n'en demeure pas moins que les interventions, supposées conforter

⁸⁴ COMEDOR : Comité permanent d'études de développement et d'organisation. Une convention internationale fut signée en 1979 avec l'UNESCO. Le COMEDOR a produit en 1981, avec l'assistance d'un expert permanent de l'UNESCO, le « *Projet de revalorisation de la Casbah d'Alger* ».

la mise en valeur, ont abouti à des destructions ou à de déplorables défigurations du tissu ancien.

Le projet, intitulé « *Rénovation et restructuration de la Casbah d'Alger* », s'inscrit dans un plan plus large consacré à Alger : Plan d'Orientation Général (POG).

Les termes « rénovation » et « restructuration » reconduisent de façon claire l'esprit résolument novateur induit par l'idéologie dominante que le terme « développement » imposait. La méthodologie d'approche des centres historiques se trouvait substantiellement conditionnée par celle de l'urbanisme. Ainsi, ironie du sort, la normative urbanistique, bien qu'appliquée de bonne foi par les successeurs du COMEDOR, finira par avoir une incidence néfaste sur la configuration typologique des centres anciens. Les programmes de « rénovation », appuyés par des opérations de « restructuration », appliqués à la Casbah, s'avéreront être de véritables « lits de Procuste », où de larges pans du bâti historique seront amputés à l'avantage d'un fonctionnalisme sans âme, sous-tendu par une théorie du bonheur qui tire sa légitimité du culte des chiffres.

Les nombreux documents composant le dossier du « *Projet de revalorisation de la Casbah d'Alger* », établi en 1981, avec la collaboration des experts de l'UNESCO, constituent plus une somme de faits - malheureusement très sommaires au vu de la seule échelle adoptée (1/2000^e) - qu'une réelle approche unitaire et organique de toutes les problématiques caractérisant la Casbah d'Alger qui soit apte à produire les mesures nécessaires à la préservation et la mise en valeur.

Par ailleurs, au-delà de l'inexistence d'instruments juridiques et administratifs codifiés, la conduite des études dans un cadre restreint de techniciens (architectes, archéologues, historiens, sociologues, etc.) a pratiquement occulté les aspects de communication dont l'effet aurait pu permettre une meilleure adhésion de la société civile au projet. Certes, à l'époque, les associations n'étaient pas permises, mais ceci n'aurait pas empêché la production d'un guide à l'usage des habitants, dans lequel il serait question d'expliquer, de la façon la plus accessible aux personnes communes, le statut de la Casbah et l'intérêt de la protéger. Cette première initiative aurait facilité la mise sur pied d'une stratégie de la gestion de mise en valeur de la Casbah. Malheureusement, l'opération, menée sur une longue durée, a beaucoup pêché par manque de méthodologie et, surtout de « tact pédagogique » envers les autorités et la société civile.

L'apport de l'UNESCO a paradoxalement encouragé le recours à des expériences très complexes, tel le centre historique de Bologne, au point d'avoir accentué les sentiments de doute, déjà fortement ancrés dans l'esprit de la population et des cercles de décision, sur la capacité du bâti de la Casbah à prendre en charge la myriade d'ingrédients devant conduire à la « modernité ». Le problème de la Casbah se posait alors en terme culturel, traduisible par le rapport peu clair que la société algérienne entretenait avec son histoire et son patrimoine culturel. Dès lors, il devient évident que la préoccupation de l'UNESCO, cantonnée à l'intérieur d'une démarche qui voit l'issue de sa mission sous la forme d'un dossier composé d'une série de documents graphiques et écrits, devenu par la force des choses un objet en soi.

En 1972 est créé l'Atelier Casbah, qui sera chargé de mener les études et le suivi des réalisations de restauration de la Citadelle avant de se déployer sur l'ensemble du site de la Casbah d'Alger. De nombreux projets ponctuels verront le jour dans le cadre de la « mise en conformité de la Casbah aux normes d'habitabilité » inspirées de la planification des ZHUN⁸⁵.

⁸⁵ Z.H.U.N. : Zone d'habitation urbaine nouvelle

Des équipements scolaires, des dispensaires, etc. seront insérés dans le corps vif du tissu de la Casbah, selon une logique qui s'appuie sur la disponibilité d'assiettes foncières résultant de la démolition d'agréats anciens jugés précaires.

Les projets d'architecture sont confortés par des discours intentionnels en faveur de l'architecture suggestive de la Casbah, mais le résultat concret est souvent loin des propos subjectifs énoncés en amont. Tout porte à croire qu'il est permis de « dire une chose et de faire autre chose » sans se soucier de se confronter à une quelconque critique qui veillerait au respect du caractère de la Casbah. Si auparavant les habitants souffraient de l'absence d'une école primaire, aujourd'hui ils peuvent se réjouir d'en posséder une. Peu importe ce que penseront les très rares « esthètes » dont la mesure où l'argument fort, c'est-à-dire la « fonctionnalité » associée au « référent architectural européen », a été généreusement respecté.

La procession d'experts de l'UNESCO, qui s'étalera depuis 1966 jusqu'à nos jours, ne manquera pas de jouer le rôle permanent de référent qui servira au fil des années à permettre la mise à jour de l'approche des centres historiques et, surtout, l'actualisation des attitudes mimétiques de moins en moins formelles.

Les experts de l'UNESCO en mission à Alger ont produit plusieurs rapports échelonnés dans le temps, dont les intitulés ont révélé non seulement une certaine confusion dans le type d'opérations à mener en vue de la sauvegarde et la mise en valeur de la Casbah⁸⁶, mais aussi une certaine incohérence dans ce qui est attendu de la part des autorités algériennes.

Après la confection du « Projet de revalorisation de la Casbah », l'Atelier Casbah abandonna peu à peu sa vocation première pour orienter sa mission vers des projets nouveaux même à l'extérieur du centre historique.

Nous ne pouvons parler de perte de conviction. Il s'agit plutôt de la confirmation de l'inexistence, dès le lancement des études, de l'inexistence de cette dernière. La passion pour les « choses nouvelles », l'ancrage dans l'urbanisme novateur, et l'attitude pour l'Architecture (avec un A majuscule) - paradoxalement intéressée dans son discours théorique par le bâti ancien même si, dans la pratique, ce dernier ne sert que de prétexte scénographique à l'exaltation du produit nouveau - ont eu raison de la réelle prise en charge du « Projet de revalorisation de la Casbah ».

Une sorte de courant insistant déviait chaque jour un peu plus les tentatives de « réhabilitation » vers des objectifs de « rénovation ».

De toute évidence, les effets du « développement » sont omniprésents. Leur poids est tellement important qu'ils parviennent à détourner toute initiative, surtout si elle est étalée dans la durée, intéressée par d'autres objectifs que la conception de nouveaux aménagements, notamment ceux visant la conservation ou la restauration. Ainsi, le « développement », sous-tendu par des idées préconçues entachées d'acculturation, peut s'avérer un facteur « corrupteur » pernicieux et efficace contre une authentique protection ou revitalisation de la culture locale.

⁸⁶ Mots clés dominants usités dans les intitulés des rapports les plus significatifs établis par les experts de l'Unesco entre 1966 et 1980 : 1966-A. Lezine, « Conservation et aménagement... » ; 1973- J. Doulier, « Revalorisation... » ; 1978-D.Vauzelles Barbier, etc., « Revalorisation... » ; 1979-R.Prud'homme, « Revalorisation... » ; 1979-J.P.Camp, « Rénovation... » ; A.De Ravignan, « Rénovation... » ; T.Akcura, « Réhabilitation... » ; A. De Ravignan, « Réhabilitation... » ; J.P.Camp, « Rénovation... » ; R. Prod'homme, « Revalorisation... » ; J. Gontarczyck, « Etudes d'aménagement... », 1980-T. Akcura, « Réhabilitation... » ; etc.

En revanche, le « développement durable », en tant que nouvelle approche de la réalité, commence à s'installer dans les débats en s'affirmant progressivement, par une première forme d'interprétation technique et culturelle, dans le rapport de plus en plus évident que le développement doit entretenir avec l'environnement naturel. L'appréhension du bâti traditionnel est malheureusement galvaudée par manque d'une vision unificatrice du passé avec le présent. Un présent, paradoxalement, identifié dans un futur pour lequel tous les efforts sont consentis au point de négliger le « vrai présent », celui dont les composantes découlent du processus historique. C'est tout simplement une fuite en avant qui trouve son explication dans la double considération suivante : le préjugé cultivé autour de la capacité du patrimoine culturel local à assumer la « modernité », et la perception de cette dernière à travers les « images éblouissantes » produites par l'environnement urbain des pays technologiquement avancés.

Conclusion

A la suite des bouleversements introduits par les contacts internationaux et intercontinentaux, notamment à travers la colonisation, l'Algérie est passée par des étapes graduelles avant de reconsidérer le patrimoine culturel et naturel local dans une optique de plus en plus convaincue de sa valeur authentique et surtout de sa capacité à offrir le « bien-être ».

La première étape, caractérisée par un état d'éblouissement envers l'Occident, a permis de tourner le dos à son propre patrimoine culturel et naturel. Les déserts étaient considérés comme le domaine du néant, de l'absence de vie, dont il fallait repousser les frontières. Et les médinas ainsi que les ksour étaient assimilés à des enveloppes de misère dont il fallait se débarrasser pour laisser place au « progrès » que l'on identifiait dans les typologies propres aux pays occidentaux. Cette attitude, héritée de la colonisation, fera injustement dire à certains intellectuels algériens que les dommages occasionnés au patrimoine bâti durant l'indépendance sont bien plus importants que ceux de la période coloniale. Le fait d'avoir la latitude d'agir librement sur le destin du patrimoine, alors que celui-ci continue à se dégrader, donne lieu à des réactions plus symptomatiques que réalistes. Dans tous les cas les effets de la colonisation ne trahissent pas leur logique.

La deuxième étape, qui procède de la même phénoménologie imitative, commence à accorder une attention au patrimoine culturel et naturel par l'introduction de notions et de concepts qui se sont réduits le plus souvent sur le terrain à de simples clichés n'ayant aucune incidence, aussi bien sur les citoyens que les autorités locales. Des problématiques nées et développées ailleurs sont transférées sans conviction, parfois avec une désinvolture déconcertante, à l'occasion de l'ouverture ou du développement d'un nouveau créneau dans un secteur d'activités précis.

A titre d'exemple, le tourisme, bien qu'il se soit parfois avéré aujourd'hui, dans certaines villes occidentales, comme une des causes de l'altération des biens culturels (matériels et immatériels) et naturels, doit être considéré comme le moyen le plus efficace pour la sensibilisation de la société civile et des autorités locales au patrimoine culturel. En somme, il n'est point à l'avantage du patrimoine d'importer la problématique des risques qu'encourt un site soumis à un usage intensif quand ce dernier souffre d'un abandon qui le prédispose au pillage et au vol. Aujourd'hui, Venise n'est pas la Casbah, comme Pompéi n'est pas Timgad.

D'un autre côté, comme toutes les choses de la vie, l'excès ou la mauvaise utilisation entraînent l'altération ou la destruction. Des sites culturels ou naturels, très attractifs pour le

tourisme local ou international, ont souvent fait l'objet d'investissements outranciers qui ont fini paradoxalement par annihiler la raison pour laquelle le touriste se déplace. Ces opérations, qualifiables d'absurdes, ne sont rendues possibles que quand la culture se trouve dans un état de déséquilibre et perd le « bon sens » en inversant son échelle des valeurs : 1. prise de conscience de l'existence du bien culturel (Logique) ; 2. reconnaissance de sa valeur économique (Economie) ; 3. prise conscience de sa nécessaire préservation (Ethique) et, enfin, 4. nécessité de sa mise en valeur et de son intégration durables dans l'environnement actuel (Esthétique).

Vouloir donc réhabiliter le patrimoine culturel, c'est-à-dire lui restituer sa noble place dans l'environnement culturel et naturel, dans un contexte culturel troublé pour des raisons évoquées *supra*, c'est prendre le risque de se retrouver à accorder plus d'attention à la forme aux dépens du contenu, au point de produire des contradictions fortement dommageables pour le patrimoine culturel.

Après un peu plus de deux décennies de tentatives se voulant avant tout des actions orientées explicitement vers la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine culturel, il est permis dans l'immédiat, non pas de tirer des conclusions définitives, mais de présenter un ensemble de faits significatifs, considérés à notre avis comme de véritables « anomalies » enregistrés à tous les niveaux et dans les différents aspects retenus indispensables à la prise en charge des centres historiques. Ces anomalies illustrent l'existence d'un phénomène lié à l'état d'une culture dont les effets, agissant souvent dans le sens contraire de la revalorisation du patrimoine culturel, provoquent de graves malentendus au sein même des acteurs soucieux du devenir du patrimoine culturel.

Le principe selon lequel « le patrimoine est l'affaire de tous » n'est pas considéré pour l'instant à sa juste valeur ; il constitue un credo souvent exclusif que la réalité quotidienne révèle sous des facettes qui témoignent de la véritable incohérence des concepts et des actions menées sur le patrimoine culturel.

De la restauration

En effet, la restauration, telle qu'elle est pratiquée de nos jours en Algérie, alterne ses objectifs entre l'attitude techniciste, visant la consolidation sans tenir compte de l'aspect architectural et celle qui recherche exclusivement la reconstruction de l'apparence en référence aux effets produits par la « carte postale ». En somme, la restauration est entendue au mieux comme un acte de « réparation » de l'effet architectural sans considération aucune au fait de l'histoire illustrée par le savoir-faire technique et esthétique.

La coexistence distincte, dichotomique, de ces deux modes de pratiquer la restauration est en fait un symptôme qui indique l'existence de deux interprétations qui opposent l'approche des ingénieurs à celles des architectes. Ceci dénote l'absence sur la scène algérienne d'historiens et de critiques de l'architecture. La fusion des précieux apports de ces derniers est une condition nécessaire, non seulement pour la construction du concept de restauration, mais surtout pour l'émergence de la figure de l'architecte restaurateur.

De la réhabilitation des centres historiques

Par ailleurs, la réhabilitation, en tant qu'opération impliquant un saut qualitatif d'échelle qui introduit la problématique des tissus anciens et leur mode d'adaptation aux standards de la vie moderne dans le respect des caractères authentiques du bâti hérité, véhicule ses propres contradictions. En vertu des dimensions urbaines de l'objet, il va de soi que le profil professionnel sollicité est celui de l'urbaniste. Mais l'approche des tissus historiques par des

urbanistes forgés dans des expériences figés dans des visions novatrices, voire « révolutionnaires », constitue le lieu où se réalise de façon absolument contradictoire la double volonté de préserver le patrimoine et d'aspirer à un développement « moderne ». L'incapacité à concilier la normative du standing moderne – généralement empruntée à d'autres cultures – avec celle léguée par les structures bâties traditionnelles, conduit souvent les opérateurs à rechercher, et même à encourager, la fusion de lots de terrains mitoyens. Cette attitude déviante, car privée de moyens méthodologiques permettant la conciliation entre la « tradition » et la « modernité », dont les « convictions » découlent de la volonté d'introduire coûte que coûte de « nouvelles typologies », a fini par produire des lenteurs considérables dans l'élaboration des études de réhabilitation et, par conséquent, par causer d'inéluctables détériorations aux bâtiments déjà évacués et privés d'entretien.

Ainsi, la dénaturation des tissus de la Casbah résulte de la programmation d'une démolition implicite des composantes bâties notamment dans les parties planes.

La sortie de ce piège, dont la manifestation procède sous l'impulsion de l'imitation de ce qui se trouve ailleurs, passe avant tout par l'établissement de règles fermes qui imposent le respect du découpage parcellaire. Le remembrement des lots, si cher à la pratique de la planification urbaine moderne, est à l'origine de nombreuses atteintes à l'unité du bâti des centres historiques.

Il faut cependant souligner qu'après une quarantaine d'année d'indépendance, l'Algérie a connu une avancée notable dans la prise de conscience des valeurs du patrimoine culturel aussi bien matériel qu'immatériel. De la faible et dérisoire valeur idéologique attribuée à la Casbah d'El Djazaïr, durant les trois premières décennies après l'indépendance, pour légitimer sa préservation, l'on se satisfait aujourd'hui des nombreuses qualités qu'elle possède : architecturales, urbanistiques, sociales et culturelles.

Bien que s'agissant d'un sentiment nécessitant un soin et une potentialisation permanents, la sensibilisation est désormais un acquis certain qui annonce l'ouverture d'une nouvelle étape : la question de comment intervenir sur le patrimoine culturel en vue d'une conservation et d'une mise en valeur qui soient correctes. En somme, après les années passées dominées par la question « pourquoi préserver ? », aujourd'hui une autre question est à l'ordre du jour : « Comment préserver ? ».

Il s'agit d'une phase dominée par les questions de méthodologie d'approche du bien culturel et de sa prise en charge (des études à la réalisation, jusqu'à l'exploitation) et des principes qui régissent l'acte de restauration.

Malheureusement, à défaut d'une conservation à-propos, une partie considérable du patrimoine bâti située dans les centres urbains se trouve dans un état alarmant qui exige des interventions fort complexes.

Certes, la volonté de l'Etat n'a pas manqué de s'affirmer au fil des cinq dernières années par la promulgation d'une nouvelle loi sur la protection du patrimoine culturel⁸⁷, plus actuelle car traduisant fidèlement l'évolution du concept de patrimoine culturel, et une série de textes d'application qui accordent une grande importance aux aspects méthodologiques en adoptant une démarche pédagogique accessible et utile aussi bien pour les techniciens que pour la gente commune. Il faut également considérer l'ouverture salubre, suite aux événements

⁸⁷ Loi 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel

d'octobre 1988, qui a permis à la société civile de pouvoir s'organiser à l'intérieur d'associations à caractère culturel.

Aujourd'hui toutes les conditions semblent être réunies pour échapper à l'emprise du « mythe de Sisyphe » qui a vu un grand nombre d'initiatives en faveur de la Casbah prendre leur envol pour finir par partager le destin d'Icare. Mais il n'est jamais suffisant d'avertir que l'alignement de l'ensemble des moyens communément admis (législation appropriée, administration efficace, maîtrise des techniques relatives aux opérations visant la mise en valeur du patrimoine culturel) ne peuvent garantir une meilleure prise en charge du patrimoine culturel si, parallèlement, les notions de restauration et de réhabilitation ne trouvent pas encore leurs significations respectives dans la culture qui les pratique, ou envisage de les pratiquer. Autrement dit, afin d'aboutir à des résultats satisfaisants, la restauration et la réhabilitation, à l'image de l'architecture et de l'urbanisme, dont la pratique relève de l'activité culturelle, exigent un ancrage dans la culture locale qui doit nécessairement passer par une révision du rapport entretenu avec l'héritage de l'histoire, à l'écart du phénomène mimétique explicité plus haut.

Une telle condition n'implique pas forcément le passage par les étapes traumatisantes que le patrimoine culturel européen a vécu avant de se transformer en une valeur inestimable qui obligera la production de mesures de protection et des actions de mise en valeur. L'expérience européenne doit servir à toute l'humanité, si toutefois l'on prend la peine, en citant les belles opérations de restauration et de réhabilitation réussies, de mentionner des exemples emblématiques d'erreurs qu'il ne faudrait plus refaire. L'entreprise est certainement difficile. Car s'écarter de la tendance publiciste, sachant que la pratique de la restauration et la réhabilitation des centres historiques fait désormais partie des nouveaux enjeux imposés par le marché mondial, peut parfois altérer la motivation au transfert « intelligent » des connaissances dans le domaine du patrimoine.

Images

Page publicitaire extraite de la revue « Chantier » de l'année 1934, éditée et publiée en Algérie. [« Guerre aux taudis ! Les vieux quartiers de la Marine et de l'ancienne Préfecture, à Alger, vont disparaître pour faire place à de beaux immeubles modernes et de larges voies de circulation, tels que les prévoit le plan d'urbanisation que les lecteurs de 'Chantiers' connaissent bien. Les photos ci-dessus montrent : en haut, à gauche, ce qui reste des taudis de la rue Macaron ; à droite, la grande Mosquée dégagée de l'immeuble contigu qui a été rasé ; en bas, l'extrémité nord de la rue Bab-el-Oued où la pioche du démolisseur est aussi entrée en œuvre »]. Le préjugé cultivé autour de l'architecture vernaculaire, sous prétexte que celle-ci ne peut assumer la modernité, est un héritage persistant qui prend source dans le dédain que la culture européenne infligeait au début du 19^{ème} siècle à l'architecture du Moyen Age.

L'attitude répulsive envers le bâti spontané, qu'il soit européen ou local, ou qu'il soit sous l'emprise de la colonisation ou dans des conditions d'indépendance, s'explique par la conviction de la « suprématie civilisatrice » de l'objet planifié.

Bientôt, le vieux quartier de la Marine aura vécu !



Immeuble d'habitation, situé dans la partie basse de la Casbah d'Alger, isolé par la démolition de bâtiments mitoyens. Ironie du sort : le quartier détruit vers la fin du 19^{ème} siècle pour être reconstruit, subit de nos jours le même processus en raison de sa situation dans un lieu dominé par une très forte activité urbaine. S'agit-il de l'histoire qui se répète ou bien assistons-nous aux effets exagérés et incontrôlable de l'imitation ?



Le quartier des Raïs, dit aussi Bastion 23, est un ensemble architectural classé sur la liste du patrimoine en 1909. Dans les années 80 l'ordre fut donné pour sa démolition. Il fût sauvé in extremis de la « boule », déjà rentrée en action, par un groupe de citoyens éclairés. Sa mise à neuf par une entreprise étrangère, dans les années 90, constituera une véritable référence pour toutes les opérations de restauration à l'échelle nationale. La mise à nu des éléments architectoniques en tuf (colonnes, chambranles, consoles, etc.) et le non respect de l'authenticité des matériaux et des savoir-faire locaux font de cet ensemble l'exemple parfait de ce qu'il ne convient pas de faire.



Maison mauresque située dans la Haute Casbah, conçue par l'architecte Claro et construite en 1930 à l'occasion de la célébration du Centenaire de la colonisation de l'Algérie. Sa restauration dans les années 90 est totalement inspirée de celle du Bastion 23 : goût pour les éléments architectoniques « écorchés » que la tradition locale considère contraire aux mesures de conservation élémentaires. Le tuf, en sa qualité de matériaux pauvre, est systématiquement crépis et badigeonné à la chaux teintée d'une couleur proche de celle du marbre blanc. Ici l'imitation traditionnelle du marbre blanc est sacrifiée au profit de l'imitation des errances arbitraires du Bastion 23.



Mosquée Sidi Ramdane dans la Haute Casbah en pleins travaux de « déshabillage systématique »



Dar Essouf. Le goût, s'il convient de le considérer comme tel, pour la mise à nu des matériaux en tuf va jusqu'à restaurer les effets apparents du tuf en usant de techniques très élaborées.



Mairie d'El Harrach dans la périphérie d'Alger. Exemple typique d'une consolidation procédant par « encagement » de la structure en maçonnerie, pratiquée sans souci de la « ratio venustatis »



Les aspects sociaux du Programme de Réhabilitation de la Médina

*Fouad Serrhini, Omar Hassouni**

«Aussi devons-nous donner à notre gouvernement des instructions pour qu'il considère le projet de Fès comme une préoccupation prioritaire et pour qu'il accorde une attention particulière dans le cadre de ses responsabilités relatives : aux programmes d'équipement et de l'habitat, à la préservation du patrimoine culturel, au développement de l'art, de la culture et de la pensée, et à la diffusion des enseignements de l'Islam.... ».

(Feu Sa Majesté Hassan II)

« ...Mais, c'est une campagne sans précédent, par sa nature, dans l'action de l'UNESCO. C'est la première qui soit entreprise en faveur d'une ville islamique. L'action à mener constitue, par son ampleur, l'exemple d'un des défis majeurs que l'humanité doit relever pour préserver et enrichir son héritage culturel, devant les contraintes que nous impose un processus de modernisation et d'industrialisation accélérées. Ce défi est à la hauteur des capacités et de l'imagination de l'homme... »

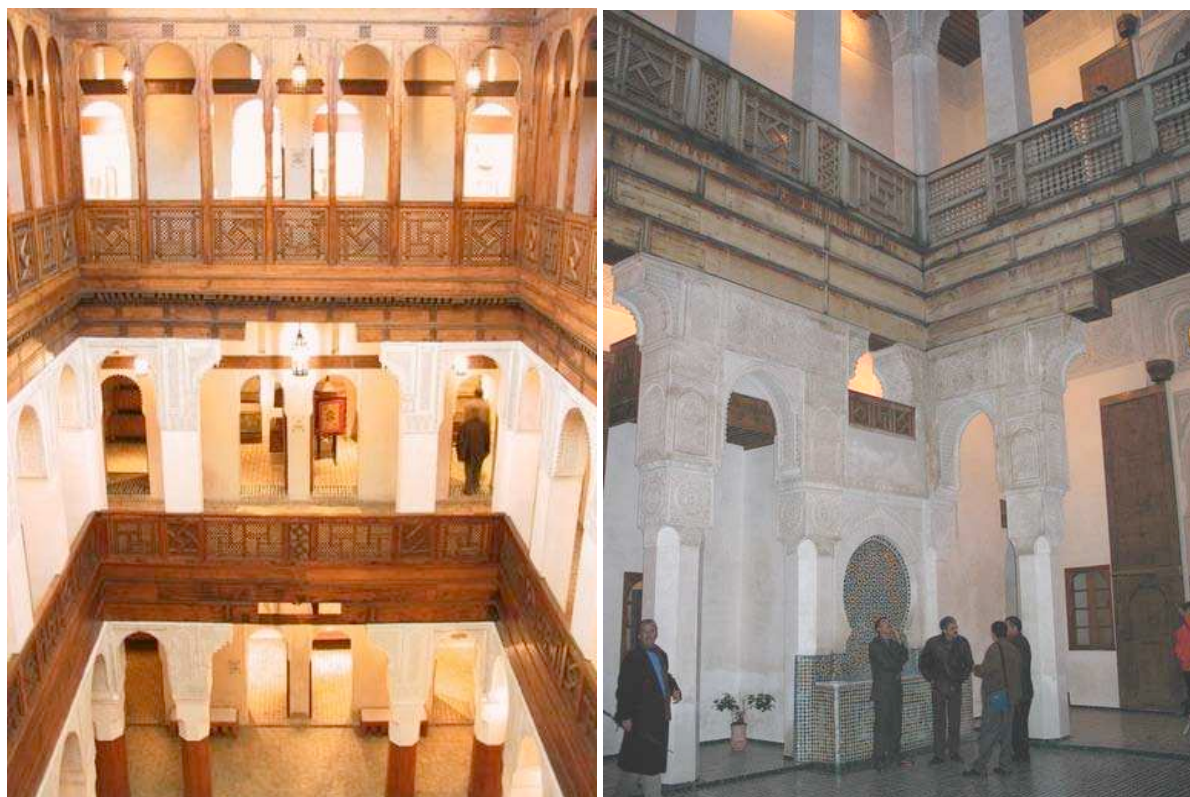
(Amadou-Mahtar M'BOW Directeur Général de l'UNESCO)

C'est ainsi qu'en 1980, l'autorité suprême du Royaume du Maroc de même que l'UNESCO qualifièrent le programme de sauvegarde de la Médina de Fès. En effet la charge sociale de la cité historique (population, activités, artisanat, etc.) a dû façonner ses programmes de sauvegarde et de réhabilitation. Les projets initiés depuis lors sont restés fidèles à ces orientations dont l'Homme est le centre d'intérêt dans un contexte culturel et historique profond.

Dans cette vision intégrée du développement économique et social, les aspects sociaux du Processus de Réhabilitation de la Médina de Fès ne pouvaient se limiter à quelques formes d'assistanat. C'est pourquoi la partie invisible de l'iceberg (assainissement, eau potable, électricité, infrastructures d'éducation, d'enseignement, de santé, etc.) est aussi importante que la partie visible que représente la restauration du bâti historique, des monuments ou des paysages urbains, voire même plus importante, quand il s'agit d'une cité aussi vivante que celle de Fès. Cependant, et de par sa nature, l'acte de réhabiliter ou de restaurer génère des bénéfices sociaux considérables. Les premières réalisations de restauration des monuments à Fès concernaient à l'origine la reconstitution des corporations des artisans bâtisseurs

* ADER-Fès

réorganisées aujourd'hui sous forme d'entreprises modernisées et agissant notamment dans le domaine de réhabilitation de l'habitat traditionnel.



La réhabilitation du fondouk Nejjarine, réaffecté en musée (à gauche) et du palais Adiyel, réaffecté en centre culturel

Les conditions sociales que connaît la Médina de Fès (éclatement de la propriété, densité de population, taux de pauvreté, taux de chômage, état de dégradation de l'habitat, etc.) nous imposent deux niveaux d'intervention :

- Les interventions dites « frontales » consistant en des actions directes envers la population à moyen et bas revenus, notamment en ce qui concerne l'amélioration du niveau d'habitabilité ;
- Les interventions dites « latérales » concernant des actions horizontales émanant de tous les secteurs de développement.

Les interventions « frontales »

Les interventions dites “frontales” ont pour objectif de stimuler les capacités participatives de la population et de transformer progressivement les ménages de l'état d'assistés à l'état d'acteurs ayant une capacité de suggestion et de participation. Dans ce sens, trois types de programmes sont en cours d'exécution :

- La consolidation des bâtisses menaçant ruine afin d'éviter les pertes en vies humaines et en biens ;

- La stabilisation du processus de dégradation des bâtisses n'ayant pas encore atteint l'état de « menaçant ruine »;
- Le soutien par l'État des propriétaires désirant réhabiliter leurs bâtisses.

La consolidation des bâtisses menaçant ruine

En effet, le problème le plus grave auquel est confrontée la médina de Fès est celui du bâti menaçant ruine. Et de fait, La composante "Interventions d'urgence sur le bâti menaçant ruine" vise à garantir les populations de la médina contre des sinistres toujours prévisibles. Le but serait ainsi de sauvegarder les vies humaines et d'entamer un processus de consolidation des bâtisses les plus dangereuses. Cette action est prise en charge par la municipalité dans l'horizon de retour sur les propriétaires pour la récupération des dépenses.

Le choix des bâtisses devant faire l'objet d'interventions s'effectue sur la base de listes établies à partir des doléances des citoyens et des amicales ou des corporations, ou à partir des alertes reçues des services spécialisés (autorité, services communaux, ADER-Fès, Protection civile, etc.). Parmi ces listes, la commission choisit les cas paraissant les plus dangereux et les plus prioritaires (proximité de la voie publique, nombres de ménages, imminence du danger, etc.) et les propose au maître d'ouvrage (CUFM) pour lancer les appels d'offres de travaux.

La stabilisation des bâtisses n'ayant pas encore atteint l'état de menaçant ruine

Compte tenu des bas revenus des ménages ciblés par cette opération, qui sont en majeure partie des locataires, l'État fournit les matériaux et la main-d'œuvre spécialisée tandis que les ménages contribuent par la main-d'œuvre ouvrière non spécialisée. L'objectif du programme est la réalisation de travaux d'entretien des parties communes au niveau de certaines bâtisses par quartier. Il s'agira notamment d'intervenir pour la réfection des terrasses et des étanchéités, des gouttières et des descentes des eaux pluviales, des canalisations de drainage et d'assainissement, etc.

Cette action est grandement facilitée par le recours, à travers la cellule sociale, aux amicales et aux associations de quartier en leur proposant un contrat/programme par lequel celles-ci s'engagent, par quartier, à contribuer à la désignation d'un certain nombre de bâtisses bénéficiaires de l'aide à la réhabilitation.

Ces opérations passent par :

- la contribution des citoyens au projet par la fourniture de la main d'oeuvre non spécialisée destinée à l'exécution des travaux.
- l'adhésion aux objectifs de pérennisation des actions notamment à travers la sensibilisation des populations aux besoins d'entretien des bâtisses après l'intervention, à une utilisation des espaces respectueuse de leur caractère, etc.
- la constitution d'un stock de matériaux ;
- la fourniture de main d'oeuvre spécialisée :
 - maallams experts en travaux de réhabilitation (étagage, construction traditionnelle, etc.)
 - plombiers experts
 - ouvriers experts en assainissement
 - menuisiers experts
- la fourniture d'un encadrement de B.E.T. pour le suivi technique concernant le diagnostic des dégradations dans chaque bâtisse objet d'une convention d'aide à la réhabilitation :

- définition précise des quantités de matériaux à fournir aux bénéficiaires ainsi que des échéanciers de fourniture ;
- recommandation des types d'action à entreprendre en vue de la réparation des dégradations ;
- l'articulation de l'ensemble des informations collectées avec les capacités de contribution des bénéficiaires, ainsi que celles relatives à l'aide proprement dite (fourniture de matériaux et d'assistance de base), et ce, en vue de recommander les interventions les plus pertinentes au regard de la confrontation de l'ensemble des données de base, en se référant notamment aux stipulations des conventions;
- l'élaboration d'une stratégie d'intervention devant mener, à terme, à l'inversion des processus de dégradation en cours dans les bâtisses et les espaces concernés;
- la proposition de méthodes d'interventions relativement à chaque bâtisse ou action.



Travaux de consolidation et réhabilitation du tissu résidentiel

Le soutien de l'État aux propriétaires désirant réhabiliter leurs bâtisses

Le soutien de l'État aux propriétaires désirant réhabiliter leurs bâtisses, se réalise en leur offrant une aide équivalant à 30 % des coûts de réhabilitation. Celle-ci est libérée au fur et à mesure de l'avancement des travaux. De fait, la composante "Aide à la réhabilitation" ambitionne de faire participer la population de la médina de Fès à l'effort de réhabilitation du bâti traditionnel.

Le point fort du programme est justement sa propension à rechercher la participation directe de la population à l'effort de réhabilitation de la médina de Fès. A noter qu'il s'agit d'une expérience unique et véritablement novatrice dans notre pays. En effet, c'est la première fois que l'Etat et les autorités locales adoptent une approche d'aide à la réhabilitation du bâti sans

l'assortir de conditions draconiennes, notamment sur les plans juridique et financier (les conditions d'accès à l'aide sont assez larges et légers, et l'aide prend la forme d'un don frontal, direct et gratuit). C'est aussi la première fois que l'aide de l'Etat maintient toute la liberté d'intervention du bénéficiaire, et ne fait qu'accompagner ses efforts et les renforcer, recherchant avant tout sa participation directe. Cependant, cette participation, si elle est potentiellement importante et réelle, semble bridée pour un certain nombre de raisons :

- pauvreté des ménages et insolvabilité, ce qui rend difficile l'accès aux financements, et fait apparaître le taux de 30% comme insuffisant;
- absence d'épargne;
- faiblesse d'encadrement de la population et difficulté d'accès à l'information institutionnelle, d'où l'importance de la rumeur, source de mauvaise compréhension, et, parfois, de malentendus.

Vu l'ampleur du parc bâti dans la Médina de Fès, l'ensemble de ces actions, qui en sont à leur début et ayant d'ores et ont déjà donné des résultats probants, constitue une approche du terrain à même d'ouvrir des horizons pour des actions en masse.

Les interventions « latérales »

Les interventions dites « latérales » concernent des actions horizontales émanant de tous les secteurs de développement : emploi, éducation, artisanat, habitat, développement urbain, etc. Le Projet ne prétend nullement toucher tous ces aspects qui sont d'ailleurs pris en charge par les institutions compétentes. Néanmoins, il prévoit la réalisation de projets urbains majeurs stimulateurs d'une synergie rassemblant les secteurs publics, privés et associatifs, ayant des bénéfices socio-économiques considérables et dont le taux de rentabilité économique est de l'ordre de 17 %. Il s'agit de l'amélioration de la circulation et de l'accessibilité, de la promotion du tourisme à travers la revalorisation du patrimoine et l'aménagement d'un réseau de voirie d'urgence limité aux engins de secours, de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

A titre d'exemple, le projet des circuits touristiques a pour objectif principal le développement à Fès d'un tourisme culturel lié à des thèmes spécifiques.

Pour atteindre cet objectif, le projet envisage l'aménagement de six circuits touristiques thématiques :

- Circuits des murailles et fortifications,
- Circuit Fès Jdid,
- Circuit de la rive Andalouse,
- Circuit des palais et jardins Andalous,
- Circuit des monuments et souks,
- Circuit de l'artisanat

La réhabilitation de l'infrastructure viaire de la Médina de Fès vise à pallier les problèmes de sécurité publique. Elle a pour objectifs principaux :

- d'assurer l'accessibilité des ambulances et engins de protection civile et de sécurité à l'intérieur de la Médina,
- d'améliorer la collecte des déchets solides,

- d'améliorer les conditions d'approvisionnement des chantiers et d'évacuation des gravats.

Afin d'intégrer la population à l'ensemble de ces actions, ADER-Fès a institué dans son organigramme une structure technique de développement communautaire. De même, elle a créé une cellule sociale faisant l'interface avec les ONG et les amicales de quartiers qui démontrent d'un grand intérêt pour les actions en cours et d'une efficiente contribution pour la mobilisation de la population envers la réhabilitation et l'amélioration de ses conditions d'habitabilité.



Le pont couvert sur l'oued Boukhrareb au cœur des souks

PAUVRETE *VERSUS* « ELITISATION » : PROCESSUS DE PATRIMONIALISATION, PAUVRETE ET GESTION DE LA MÉDINA

Ahmed Skounti*

Introduction

Je me propose d'examiner les mécanismes à l'œuvre dans le *processus de patrimonialisation* de la médina de Marrakech. Le patrimoine, jusqu'ici architectural et limité à quelques monuments de l'Etat ouverts à la visite, tend, depuis quelques années à s'élargir au patrimoine immatériel et au petit patrimoine de quartier. L'activité touristique déjà ancienne, l'engouement récent pour la « ville rouge », l'implantation de maisons d'hôtes, de restaurants et d'institutions culturelles dans d'anciens *riads*, le regain d'intérêt subit de la part des autorités, tendent à rassurer quant à l'avenir du centre historique. Pourtant, la paupérisation d'une frange importante de la population s'amplifie et grève toute action patrimoniale sans projet de développement cohérent.

Par ailleurs, un déficit de compétence dans la gestion des centres historiques a, pendant longtemps, handicapé l'action des pouvoirs publics. L'inscription de la médina de Marrakech sur la liste du patrimoine mondial en 1985 a contribué *par défaut* à freiner les infractions, sans les endiguer. Un manque de coordination entre services joue en défaveur du bien culturel et les efforts épars gagneraient à être conjugués dans le cadre d'une vision cohérente et à la lumière de la stratégie globale pour le patrimoine mondial mise en œuvre par l'UNESCO, notamment la nécessité pour les biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de disposer d'un document crucial, le plan de gestion.

La médina de Marrakech : données générales

La médina de Marrakech est, avec celle de Fès, le plus grand centre historique du Maroc. La superficie brute *intra muros* est de 640 ha. Elle concentre une population de 189 367 habitants (recensement de 1994), soit une densité de 29 590 habitants au km², la plus élevée du Maroc. La densité de population n'a cessé d'augmenter depuis le début du siècle dernier, mais surtout à partir des années 1950-1960. En 1994, la médina abritait 28% de la population de l'agglomération de Marrakech pour seulement 0,02% de sa superficie. L'augmentation exponentielle de la population accentuée par l'exode rural a eu pour conséquence un

* Anthropologue, Responsable de l'Antenne de l'Institut National des Sciences de l'Archéologie et du Patrimoine (Rabat), Parc National du Patrimoine Rupestre

rétrécissement de la superficie brute *intra muros*, le lotissement des jardins et vergers, le morcellement de l'habitat, d'où la *surdensification* du tissu urbain ancien, la dégradation du bâti et des équipements collectifs, et, *in fine*, la résignation des pouvoirs publics, dont ni les moyens ni la compétence ne permettaient de remédier à une telle situation.

Les activités économiques traditionnelles sont l'artisanat, le commerce et les services. L'artisanat et le commerce disposaient de quartiers propres de production et d'écoulement de la marchandise. L'augmentation de la population, la désagrégation des corporations traditionnelles et les effets négatifs du tourisme ont entraîné la perte d'une spécialisation des espaces de la médina. On ne sait si le rapport artisanat-commerce était ou non autrefois équilibré, mais, depuis des années déjà, il est certain qu'il a largement penché en faveur du commerce.

La Place Jamaâ El Fna constituait un espace de liaison entre la médina et le monde extérieur. Place célèbre pour son patrimoine immatériel et la variété des activités qui s'y déploient, elle a toujours joué un rôle capital dans le processus d'intégration urbaine de populations venues d'horizons divers.

De la capitale d'empire à la capitale touristique

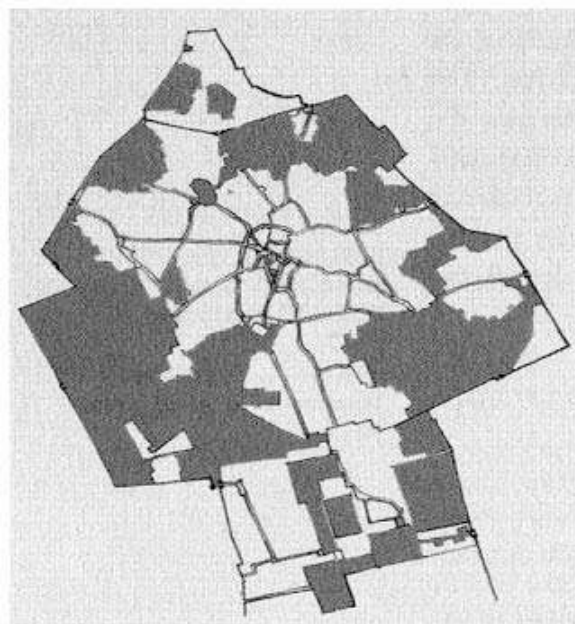
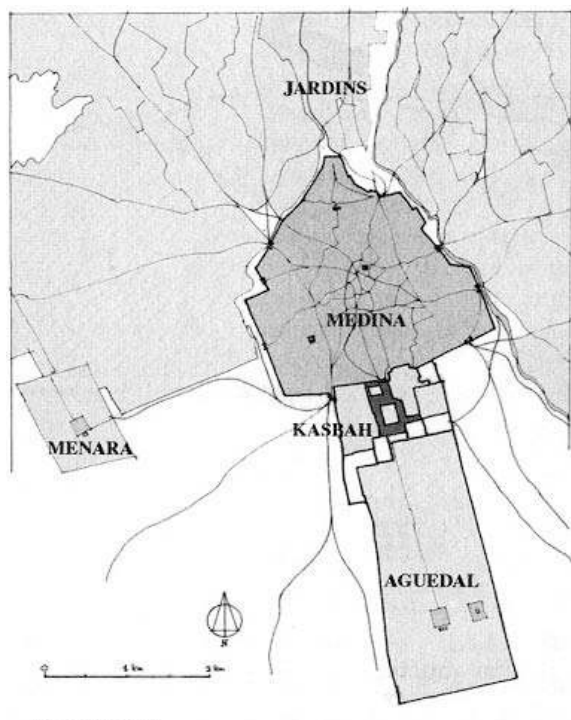
Une naissance *ex nihilo* ?

Marrakech est née d'une volonté politique. Elle a été fondée par la dynastie almoravide en 1070-1071 sur l'emplacement d'un espace d'échanges commerciaux entre communautés montagnardes et de la plaine. Il s'agissait d'un territoire quasi-sacré, *amur*, placé sous la protection d'une divinité amazighe, *Akuch*, d'où la violence était bannie. *Amur Akuch*, devenu Marrakech, a ainsi donné son nom à la ville naissante. Très vite, elle acquiert le statut de capitale d'empire et devient un centre urbain important en Occident musulman, au point d'avoir donné son nom à tout le pays (le nom du Maroc dérive, en effet, de celui de Marrakech). Circonsrite à l'intérieur d'une enceinte de plus de neuf kilomètres munie de douze portes monumentales, la médina est une cité-jardin qui alterne quartiers résidentiels, commerciaux et vergers, dont les noms sont conservés jusqu'à nos jours par la toponymie.

Evolution ou involution ?

La médina est progressivement dotée de monuments importants sous les grandes dynasties. Il en subsiste un nombre respectable en assez bon état de conservation : l'enceinte et les portes monumentales, la Qoubba almoravide (XII^e-XIII^e s.), la mosquée de la Koutoubia, le bassin de la Ménara, le Jardin de l'Agdal (XII^e-XIII^e s.), le Palais Badiï, la medersa Ben Youssef, les Tombeaux saâdiens, le complexe Mouassine (XVI^e s.), le Palais de la Bahia, le Pavillon de la Ménara (XIX^e s.), etc. Ils s'inscrivent dans un tissu urbain complexe fait de ruelles tortueuses, d'impasses, de placettes, de jardins et de cimetières.

Sous le Protectorat français, la médina sera doublée par la construction, au Nord-Ouest, du Guéliz, ville nouvelle, selon la logique lyautéenne de séparation entre centre historique musulman et centre urbain moderne européen. Le Guéliz s'agrandit tout au long de ses grandes avenues dont la plupart ont une belle perspective sur le minaret de la Koutoubia tout à la fois repère spatial et symbole.



Espaces libres et espaces verts dans la Médina de Marrakech (d'après le plan Bernard de 1913.)

A partir des années 1960, l'agglomération de Marrakech s'étend inexorablement, faisant du centre historique un quartier parmi d'autres : ainsi naissent les quartiers de Daoudiate, Douar El Askar, Hay Mohammadi, Amerchich, Mhamid, Issil, El Massira, etc. La disparition ou la désagrégation des institutions traditionnelles ont introduit une rupture dans les méthodes de gestion de la médina. Les familles aisées ont progressivement abandonné leurs maisons dans la médina et les nouveaux propriétaires, ruraux, démunis, ayant d'autres référentiels culturels, ont géré ce patrimoine à leur façon, en morcelant, en retapant, en démolissant pour reconstruire, souvent avec des matériaux incompatibles mais disponibles. L'on a ainsi assisté à une *rupture dans les logiques de gestion de la médina*, à la naissance d'un *urbanisme au quotidien*, mais surtout à un déficit de compétence chez les responsables qui ne savaient plus à quel dieu se vouer tant la tâche est difficile dès qu'on dépassait le stricte souci sécuritaire. Ainsi, plusieurs nouveaux quartiers ont vu le jour dans l'enceinte de la médina, souvent en supplantant d'anciens vergers. On ne compte plus également les autorisations octroyées par les services municipaux pour construire, démolir ou reconstruire.

En conclusion, même si l'armature d'ensemble est sauve, l'authenticité de la médina au niveau des matériaux et des techniques est aujourd'hui largement écornée. L'intégrité du bien est également mise à rude épreuve : pollution visuelle, atmosphérique et sonore, raccordements d'électricité et de téléphone inadaptés, etc.

De l'introversion à l'extraversion

La médina se voulait, autrefois, introvertie. Enveloppée dans ses murailles séculaires, disposant de vergers irrigués pour satisfaire les besoins en légumes et fruits, elle était en mesure de contrôler le flux des échanges avec le monde extérieur. Avec l'avènement du Protectorat et surtout l'éclatement de l'agglomération à partir des années 1960, la médina est devenue une partie d'un ensemble plus vaste.

Cependant, malgré la marginalisation dont elle a longtemps fait l'objet de la part des autorités et des élus, elle s'est maintenue grâce à sa place primordiale dans l'économie et la culture de

l'agglomération. En est-elle toujours le centre pour autant ? L'on peut répondre par la négative si l'on considère la place du Guéliz en tant que nouvelle ville, moderne, à l'urbanisme aéré, aux grandes avenues illuminées, aux carrefours innombrables, aux commerces rutilants, etc.

Mais si l'on considère le patrimoine monumental et architectural, l'artisanat, le commerce, la médina est indéniablement *le* centre de l'agglomération. Si l'on y ajoute l'attrait hors pair qu'exerce la Place Jamaâ El Fna aussi bien sur les résidents que sur les visiteurs, on conçoit que la médina occupe une telle place à Marrakech.

Un patrimoine mondial : historique d'une inscription

La proposition d'inscription de la médina de Marrakech, entreprise au début des années 1980, a été préparée par le ministère de l'Urbanisme. Un Plan d'aménagement avait été adopté pour l'ensemble de l'agglomération, mais, comme nous le verrons plus loin, ce genre de document d'urbanisme fait peu de cas du centre historique et est, par conséquent, inadapté à la médina. Le laxisme du Comité du patrimoine mondial à l'époque, parfaitement reconnu plus tard, permit d'inscrire la médina de Marrakech sur la liste. A titre d'exemple, une infraction majeure, pourtant soulignée par le rapport de l'ICOMOS, n'avait pas été suffisamment prise en compte : la construction de la gare routière de Bab Doukkala dans une zone *non aedificandi* à proximité des remparts Nord et de la porte du même nom.

En définitive, l'inscription sur la liste n'a contribué que *par défaut* à la préservation de la médina. Le manque de compétences humaines et de moyens matériels a longtemps handicapé le service des monuments historiques en charge du site. S'y ajoute une insouciance des autorités et des élus peu conscients des enjeux de la préservation d'un patrimoine millénaire pour les générations futures. L'absence de diagnostics périodiques, d'études du patrimoine de la médina, d'indices clairement identifiés pour mesurer l'état de conservation ont achevé la dégradation d'un site déjà largement fragilisé.

Le versant immatériel du patrimoine : la Place Jamaâ El Fna

La Place Jamaâ El Fna remonte vraisemblablement aux origines même de la ville de Marrakech. Tout au long des siècles passés, elle a été un carrefour culturel vers lequel convergeaient les populations de la région et même d'ailleurs. C'est ainsi que cette place est devenue le réceptacle de diverses pratiques culturelles qui ont pu s'y enraciner et se renouveler.

La place se situe au cœur de la médina de Marrakech, non loin de la grande mosquée de la Koutoubiya, et occupe une position stratégique par rapport à l'ensemble des quartiers de la ville. Elle est entourée de boutiques de commerce et de service, de cafés, de restaurants, d'hôtels et de locaux administratifs.

Lors d'une réunion organisée par l'UNESCO à Marrakech en juin 1997, la place avait inspiré le nouveau concept de *patrimoine oral et immatériel de l'humanité*. En 2001, elle faisait partie des 18 espaces et formes d'expressions culturelles proclamées par l'UNESCO *Chefs-d'œuvre du patrimoine oral et immatériel de l'humanité*. C'est dire l'importance d'une place à l'activité socioculturelle et économique intense, permanente et diversifiée. Pourtant, son plan de gestion, contenu dans le dossier de candidature adressé à l'UNESCO, tarde à être concrétisé, tant est difficile la gestion du patrimoine immatériel de cet espace culturel. Ce plan vise en même temps que la préservation des éléments constitutifs du patrimoine, la mise en place de mécanismes permettant d'en garantir la transmission aux générations futures, notamment les droits sociaux des acteurs qui en sont dépositaires.

L'adoption par la Conférence générale de l'UNESCO de la toute nouvelle *Convention du patrimoine culturel immatériel* le 17 octobre 2003 peut aider les autorités nationales à activer ce plan de gestion si, toutefois, une réelle volonté politique est manifestée.



Place Jamaâ El Fna et le minaret de la grande mosquée de la Koutoubiya

Tourisme et patrimoine

La Place Jamaâ El Fna se trouve, depuis fort longtemps, au cœur de l'activité touristique de Marrakech. Elle n'est pas la seule. La médina, dans son ensemble, mais aussi les régions environnantes, montagneuses (Haut Atlas), côtières (Ville d'Essaouira) ou présahariennes (vallée du Dra) exercent une forte attraction sur les visiteurs de Marrakech. L'artisanat et les métiers traditionnels qui produisent une gamme impressionnante d'articles de toutes sortes diversifient l'offre touristique. Les monuments historiques majeurs et les deux musées que compte la médina sont inscrits sur les circuits proposés par les agences de voyage et le département du tourisme. Les habitants, habitués depuis des générations à l'engouement que suscite leur ville, sont accueillants et sympathiques.

Le tourisme est ainsi devenu pour Marrakech une seconde nature, d'autant plus qu'elle est la première destination touristique du pays. Mais les rapports qu'entretient le tourisme avec le patrimoine sont loin d'être idylliques. Car, en même temps qu'il valorise les sites et les monuments, entretient les métiers et les savoir-faire, crée des emplois, le tourisme pèse de tout son poids sur la durabilité d'un patrimoine qui, faut-il le rappeler, est une *ressource non renouvelable*. Et, si, demain, le nombre des visiteurs de la ville venait à doubler, le patrimoine ne pourra qu'en pâtir davantage.

Un déficit de connaissance

M. El Faïz a récemment attiré l'attention sur la perte, par négligence ou par destruction délibérée, des archives de Marrakech. Des pans entiers de l'histoire récente de la ville ont ainsi été à jamais perdus. Hormis les archives protégées de l'Office du Haouz, les archives municipales, celles des services régionaux de l'administration ou les archives familiales et privées ont connu des pertes tellement immenses que la reconstitution de l'histoire de la ville au XX^e siècle sera toujours lacunaire. Aujourd'hui, à la dégradation des archives s'ajoute une sorte d'*oralisation* de la gestion urbaine. Beaucoup de décisions sont prises sans études préalables et la rédaction des procès verbaux des réunions est loin d'être systématique. L'historien et l'archéologue de demain devront longtemps compter sur le témoignage oral ou l'analyse du bâti existant.

La recherche et la publication quant à elles posent des problèmes autrement plus complexes. Pendant longtemps, hormis les départements d'histoire et de géographie, l'université s'est peu intéressée à la médina. Plus elle se dégradait et perdait de son prestige d'antan, plus elle devenait au mieux un *objet mineur*, au pire un *non-objet*. De plus, l'absence de disciplines comme l'archéologie, l'histoire de l'art ou l'anthropologie à l'université s'est faite sentir au niveau des études et des publications. Hormis les fouilles non publiées entreprises par le ministère de la Culture en 1995-96 au pied de la Koutoubia, la recherche archéologique s'est quasiment arrêtée à la découverte de la Qoubba almoravide en 1948-50⁸⁸. Et quand bien même quelques recherches de qualité existent, des thèses de doctorat entre autres, elles ne trouvent guère leur chemin vers l'édition, faute de circuits organisés de publication⁸⁹.

Néanmoins, un certain nombre de travaux ont été publiés sur différents aspects de la médina. Des actes de colloques à l'université ont ainsi permis de jeter la lumière sur certains aspects de la médina⁹⁰. Des livres d'une importance inégale ont été consacrés à telle ou telle question de l'histoire, de l'architecture ou de la culture⁹¹. Les beaux livres et les magazines⁹² se taillent une part non négligeable dans les publications sur Marrakech et participent de l'engouement que suscite la ville rouge, notamment ses demeures anciennes ou *riads*.

⁸⁸ En guise d'anecdote sur le peu d'intérêt que peuvent susciter des structures archéologiques sur un site millénaire : en novembre 2003, lorsque les services de la municipalité procédaient à la réfection du réseau d'assainissement de la Place Jamaâ El Fna, plusieurs passants, y compris moi-même, avons aperçu des pans de murs dans les tranchées creusées à l'endroit des étals des restaurateurs du soir. Contacté, l'Inspecteur des monuments historiques et des sites m'assura qu'il avait informé l'administration centrale ainsi que la Wilaya de Marrakech. Entre temps, les tranchées avaient été refermées.

⁸⁹ A titre d'exemple, Touri, Abdelaziz, 1987, *L'habitat domestique de Marrakech*, thèse de Doctorat, Paris IV Sorbonne ; Raji-Elillah, Youssef, 1996, *La ville de Marrakech sous les Saâdiens : architecture et urbanisme*, Thèse de Doctorat N.R., Paris IV Sorbonne.

⁹⁰ Outre Murakuch. *Min Al-Ta'sis Ila Akhir Al-Asr Al-Muwahhidi* (Marrakech. De la fondation à la fin du règne almohade), déjà cité, voir Rabita Eddine, Mohammed (2001), Ch. Pagnon-Maudet et R. Saïgh Boustia (2003).

⁹¹ Il serait difficile d'en faire un recensement exhaustif. Mentionnons, en arabe, tous les ouvrages de Hassan Jellab, les travaux de Mohammed Lagdim Soussi, de Ahmed Ammalek, de Mohammed Rabitat Eddine, etc. Voir l'incontournable et très « pillé par les faiseurs de « beaux-livres » », selon une expression de M. El Faïz : Deverdun, G. (1959) ; Voir également Triki, H. et Dovifat, A. (1990) ; El Faïz, M. (2002, 2000, 1996) ; Wilbaux, Quentin (2001) ; Mokaddem, Hamid (2000).

⁹² Cf. les beaux livres publiés aux éditions ACR (Paris). Des magazines comme *Médina* (Casablanca) consacrent presque régulièrement des reportages à Marrakech. L'intérêt est tel qu'un récent magazine porte même le nom évocateur de *Couleurs Marrakech*.

Hormis le travail de chercheurs isolés ou de groupes de recherche constitués à l'université⁹³, la connaissance de la médina et de l'agglomération en général demeure fort lacunaire⁹⁴. Plus encore, elle se renouvelle à un rythme très lent et faillit à saisir nombre de composantes de la culture maintenant disparues ou menacées de disparition. C'est pour cette raison d'ailleurs que les guides destinés aux touristes reprennent, entre autres, quasiment les mêmes informations historiques depuis plusieurs décennies. Quant aux transformations intervenues depuis des années, sinon des décennies, dans le tissu de la médina, elles n'ont tout simplement pas été accompagnées par un travail de recherche, d'études préliminaires ou d'évaluation critique. De telles recherches auraient permis d'éviter que ne se perdent comme l'ont été plusieurs composantes du patrimoine culturel de la médina.

La médina de Marrakech, un patrimoine mondial

Processus de patrimonialisation :

La patrimonialisation peut être définie comme le processus par lequel une communauté reconnaît en tant que patrimoine des productions de sa culture héritées des générations passées ou produites par les générations actuelles et jugées dignes d'être transmises aux générations futures. A Marrakech, ancienne capitale d'empire, disputée par les dynasties, les prétendants au trône, les tribus, les puissants du moment, le politique a contribué autant à produire qu'à détruire le patrimoine. Songeons à la destruction par les almohades du palais almoravide sur lequel la Koutoubia a été bâtie d'un côté et de l'autre à leur destruction de la mosquée almoravide du quartier Ben Youssef qui a épargné aussi bien la Qoubba que le minbar, coupole et chaire à prêcher, tous les deux merveilles de l'art almoravide. Le pouvoir almohade les a-t-il jugés dignes d'être conservés ? A-t-il plutôt privilégié leur fonction, hydraulique pour l'une, religieuse pour l'autre ? Nous ne le saurons probablement jamais.

Plus proches de nous sont les mesures juridiques et administratives prises pour protéger certaines composantes de la médina. Au lendemain de l'occupation de la ville par les autorités françaises, les premiers arrêtés pris en vue de protéger certains « monuments historiques » ont été promulgués entre 1914 et 1935 : mosquée de la Koutoubia et ses zones de protection ; les zones de protection à l'intérieur et à l'extérieur de murailles ; les murailles de la médina ; la Place Jamaâ el fna ; les Tombeaux saâdiens ; le Palais Badiâ ; le Palais de la Bahia ; la medersa Ben Youssef ; les fontaines, écoles coraniques, medersas et fondouks ; la protection artistique de la médina. Le choix est architectural, monumental, mais aussi paysager. La monumentalité est illustrée par la mosquée de la Koutoubia - dont le minaret est le symbole même de la ville, visible de loin et de quelque direction que l'on vienne - mais aussi par les Tombeaux saâdiens nouvellement mis au jour, les murs dépouillés du Palais Badiâ, le Palais de la Bahia qui n'avait pas 30 ans. Le souci esthétique, quant à lui, se voit dans cette volonté de préserver la vue sur les murailles ainsi que les abords de la Place Jamaâ el Fna.

Après l'indépendance, les défis socio-économiques et politiques reléguèrent la culture et le patrimoine au second rang des priorités. Le département de la Culture, héritier du service des

⁹³ Le phénomène de l'acquisition par des étrangers de demeures dans la médina a initié quelques travaux de recherches. Outre les articles de presse et de magazines, notamment marocains et français, signalons : Adam, J. (2000) ; Escher, E. (2000) ; Saïgh Boustia, R. (2003) ; Kurzac, A.-C. (2003).

⁹⁴ Le Plan d'Aménagement en cours d'homologation le souligne d'ailleurs de façon explicite : « la connaissance actuelle de la médina de Marrakech est beaucoup trop fragmentaire, dilatoire et superficielle pour qu'un travail sérieux de réhabilitation, pour ne pas parler d'aménagement, soit entamé. », Mouyal, Elie (2000).

Beaux-Arts, fut longtemps tantôt rattaché à l'éducation nationale, tantôt à la jeunesse et sports, tantôt à l'artisanat. Cette crise d'identité d'un secteur qui se cherche, ajoutée au manque de personnel qualifié, retarda l'émergence et la diffusion d'une culture patrimoniale. Même après la mise en place d'un département de la Culture indépendant en 1969, le changement tarda à venir. C'est dans ce cadre qu'il faut replacer, pour le comprendre, l'arrêt de l'activité de classement au titre des monuments historiques. La loi 22-80 sur le patrimoine national ne fit qu'aggraver la situation : une procédure de classement lente et complexe est mise en place et n'aida guère à ressusciter cette activité.

L'inscription de la médina sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO a contribué à la reconnaissance des valeurs culturelles qu'elle recèle. Pendant de longues années, cette reconnaissance n'a pas dépassé les cercles étroits des élites de la ville. Ce n'est que depuis la décennie 1990, qu'on assiste, à Marrakech comme partout au Maroc, à ce qu'on pourrait appeler *une demande patrimoniale*. Dans le milieu associatif, les médias, la production littéraire et scientifique, les discussions du Café de commerce, l'on perçoit de plus en plus un attachement au *patrimoine conçu comme un héritage des ancêtres, un savoir-faire, un art de vivre*⁹⁵. A Marrakech, l'on est progressivement passé du patrimoine comme héritage livresque et monument historique au patrimoine comme repère identitaire de proximité ou attribut de la personnalité culturelle. Le petit patrimoine, qu'il soit matériel (fontaine, four, place, hammam, etc.) ou immatériel (contes, sagesses, proverbes, etc.) a désormais une place dans la définition d'une notion longtemps victime d'un « abus livresque et monumental ».

Les rapports périodiques de l'UNESCO : une sonnette d'alarme inaudible

C'est lorsque le patrimoine a disparu ou est en voie de disparition que l'on commence à s'y intéresser. Ce paradoxe a été éprouvé dans beaucoup de pays. Il a une explication : lorsque les repères familiers s'écroulent autour d'individus et de communautés livrés à eux-mêmes, il ne leur reste plus qu'à s'attacher aux témoignages qu'ils considèrent comme les plus représentatifs de leur culture. La globalisation du monde a accéléré le phénomène et produit un mouvement inverse : *à l'ouverture à outrance, on oppose un repli parfois immodéré.* De plus, la diffusion des connaissances autour du patrimoine et de son rôle dans l'enracinement des peuples et dans le dialogue interculturel a éveillé l'attention des gens à quelque chose à laquelle ils ne prêtaient guère attention et qui, pourtant, a de la valeur et se trouve alentour.

Afin d'éviter toute réaction alarmiste, la *Convention du patrimoine mondial* a prévu des rapports sur l'état de conservation des biens inscrits sur la liste. Les Etats parties n'en fournissaient pas tous ni de façon régulière. Aussi, lors de sa 23^{ème} session tenue à Marrakech en décembre 1999, le Comité du patrimoine mondial avait établi un calendrier pour la soumission par les cinq régions du patrimoine mondial (Etats arabes, Afrique, Asie Pacifique, Amérique du Sud et Caraïbes, Europe et Amérique du Nord) de rapports sur l'état de conservation de leurs biens inscrits sur la liste. Le Maroc faisait partie des Etats arabes qui devaient présenter leurs rapports en 2000. Seuls les biens inscrits avant 1992 étaient concernés : médina de Fès, médina de Marrakech et Ksar Aït Benhaddou.

Le ministère de la Culture m'avait chargé de coordonner la rédaction des rapports et de m'occuper plus particulièrement du rapport de Marrakech⁹⁶.

⁹⁵ L'on défend parfois l'idée d'une citadinité enracinée à Marrakech en réaction aux élites de Fès et de Rabat-Salé qui perçoivent la « ville rouge » comme peu « raffinée ». Voir S. Belkeziz et H. Abdelkrim (1998).

⁹⁶ En collaboration avec Fatima Aït Mhand, conservatrice-adjointe et avec l'aide de Faïssal Cherradi, Inspecteur des monuments historiques et des sites.

Nous avons ainsi commencé à recueillir l'information, à sillonner la médina, à prendre contact avec des personnes ressources. L'établissement du rapport confortait notre idée d'un état de conservation fort inquiétant. La liste des infractions s'est allongée depuis l'inscription : constructions occupant les zones de servitude, surélévations non autorisées, rénovations du bâti peu soucieuses des règles élémentaires de restauration, aménagements déplorables, utilisation de matériaux incompatibles, etc.

L'un des problèmes posés par les rapports périodiques (ou peut-être la façon dont on se propose d'en appliquer les recommandations) est qu'ils ne sont pas parvenus aux destinataires-clés, ceux qui, avec l'inspection des monuments historiques et des sites, statuent sur tous les projets d'aménagement dans et autour de la médina. Car les rapports ont été envoyés à l'UNESCO qui avait désigné deux experts pour recevoir et examiner tous les rapports des Etats arabes et d'en faire une synthèse. Cette synthèse a été renvoyée aux Etats concernés par les rapports invitant chacun d'entre eux à mettre en application les recommandations qui y sont incluses.

Une prise de conscience a émergé et son cercle s'est élargi ces dernières années au sein de la société civile, des autorités et des élus. Permettra-t-elle d'infléchir la tendance ? Les rapports et les études sont-ils toujours une source d'inspiration pour les décideurs ?

L'Etude de sauvegarde et le Plan d'aménagement

Dès la fin des années 1990, dans la suite du tout nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), deux appels d'offre étaient lancés par la Municipalité et la préfecture de Marrakech Médina : l'un pour un plan de sauvegarde, le second pour un plan d'aménagement. Les premiers résultats de ces travaux avaient été exposés à l'occasion d'une journée d'étude organisée par la Municipalité de Marrakech Médina en mars 1999 et à laquelle étaient conviés des représentants de l'UNESCO.

L'Etude de sauvegarde

L'Etude de sauvegarde a été confiée au cabinet de l'architecte Souad Belkeziz. Elle a donné lieu à la production d'un document issu d'une enquête de terrain, de relevés architecturaux, d'inventaires et de dépouillement de données statistiques diverses. L'étude n'explique pas la problématique ni n'expose la méthodologie de travail. L'introduction s'avère trop courte pour tenir compte de toutes ces données. D'entrée de jeu, elle dresse un tableau de l'histoire de la médina, dynastie par dynastie, époque par époque. Les chapitres suivants traitent de la population, de l'artisanat, du commerce, des quartiers, de la surdensification, de la dégradation, des données architecturales et des équipements et infrastructures.

L'étude identifie des quartiers à « grande », « moyenne » et « petite » valeur architecturale selon « *la présence d'éléments architecturaux historiques telles que les décorations sur bois, zelliges, plâtres, etc.* » (Belkziz et Hicham 1998 : 33). Elle établit également une typologie du bâti en médina et des dégradations qui l'affectent, entraînant en 1998 la ruine de 419 maisons. En insistant sur l'humidité, le vieillissement et l'abandon (Belkziz et Hicham 1998 : 35), elle minimise l'impact de la dégradation anthropique, qu'elle soit involontaire ou délibérée.

Hormis les fontaines, les portes monumentales, les mosquées et les fondouks, les monuments historiques de l'Etat (Palais Badiâ, Palais de la Bahia, Tombeaux saâdiens, Dar El Bacha, Médersa Ben Youssef, etc.) ne sont pas étudiés. Peut-être l'étude considère-t-elle que le suivi de leur état de conservation incombe à l'Inspection des monuments historiques et des sites.

Le Plan d'aménagement

Le Plan d'aménagement est « *un document réglementaire et opérationnel, opposable aux tiers, qui institue les instruments juridiques indispensables à la mise en œuvre de ces objectifs et à la gestion du territoire communal* ». Il a été confié au cabinet de l'architecte Elie Mouyal⁹⁷. Pour les auteurs du document du Plan d'Aménagement, il ne s'agit pas « *de développer, ni même d'aménager, ... mais de réaménager, d'introduire de la cohérence dans un tissu abîmé, fragilisé... La qualité même du tissu de la médina, dense, riche, saturé, complexifie notre approche dans le cadre du projet de plan d'aménagement et rend caduque la formulation « type » du plan d'aménagement préliminaire telle qu'elle est définie dans le cahier des charges établi par la municipalité de Marrakech-Médina* » (Mouyal 2000).

Le Plan d'aménagement est donc un document inadapté à la réalité de la médina qui demande, au contraire un *plan de sauvegarde* ou, mieux, un *plan de gestion* pour emprunter une notion consacrée par l'UNESCO. Le projet de Plan d'aménagement élaboré par le cabinet Elie Mouyal a donc raison quand il explique qu'il ne s'agit pas d'aménager, mais il pêche lorsqu'il prévoyait des aménagements *intra muros* qui risquaient d'accentuer une dégradation déjà avancée de la médina. Les projets soutenus par l'auteur du projet avant de se désister sous la pression du département de la Culture et de l'UNESCO, concernant notamment un parking souterrain et un centre commercial à proximité de la Place Jamaâ El fna en sont une illustration.

Enfin, l'étude architecturale et le Plan d'aménagement se sont mutuellement ignorés, ce qui s'est répercuté négativement sur la pertinence des choix du premier comme sur la validité des dispositions du second.

Pauvreté et enjeux de la « sauvegarde » du patrimoine

En se plaçant au Guéliz, la ville nouvelle créée par les autorités du Protectorat, le centre spatial et symbolique a franchi les murailles de la médina vers des cieux plus vastes. Le centre historique de la nouvelle agglomération de Marrakech cache mal sa misère matérielle à l'intérieur de l'enceinte ; il devient « *une poche de pauvreté dans la ville* », avant même que « *les zones de pauvreté ne s'étendent aux périphéries* » (Kurzac 2003 : 2).

A partir des années 1960, les familles aisées investissent les quartiers du Guéliz, fuyant un cadre de vie « archaïque », de plus en plus en proie à ce qu'ils considèrent comme des « hordes de campagnards sans savoir-vivre ». Progressivement, la médina se « bidonvillise », se morcelle, se dégrade, se renie et ne se reconnaît plus. Les pouvoirs publics laissent faire, autant par manque de compétence en matière de gestion des tissus urbains anciens⁹⁸ que par une approche sécuritaire de courte vue. Ils « semblent s'être résignés à laisser l'initiative publique et privée, chacune confortée par ses droits de propriété ou ses prérogatives publiques, s'étendre et croître jusqu'aux limites de la saturation et de la résistance des matériaux. Chaque catégorie sociale, chaque catégorie d'acteurs, possède sa propre stratégie de contournement de la loi (...). Il est de notoriété publique que sur le terrain, les contrôles,

⁹⁷ Les documents du *Plan d'Aménagement de la Médina de Marrakech* produits par ce cabinet et que nous utilisons se composent : d'un *Rapport d'analyse préliminaire* (janvier 2000), d'un *Rapport justificatif* (août 2001) et d'un *Règlement* (août 2001). Inédits.

⁹⁸ Troin, J.-F. (2002 : 152). L'auteur parle d'incompréhension de la part des aménageurs là où nous disons manque de compétence.

multiples et omniprésents, monnayent leur mansuétude de façon si régulière et coordonnée que le bon sens populaire en est venu à penser que les règlements brandis comme des épées de Damoclès, ont été inventés au seul dessein d'inciter chacun à la non-conformité, à l'illégalité » (Mouyal 2000 : 8-9).

La démographie galopante et l'exode rural accélèrent la dégradation d'un tissu fragile : les *riads* sont morcelés, les *fondouks* sont loués à la chambre pour des familles sans revenu fixe, le nombre de permis de construction connaît une hausse exponentielle. Les matériaux modernes utilisés sont incompatibles avec le pisé, la brique de terre cuite, la chaux, les moellons, le bois et le plâtre qui composent les constructions traditionnelles.

La population de la médina, de plus en plus nombreuse, a autant du mal à survivre qu'à se tenir à l'intérieur des murailles. La précarité est partout visible et le chômage, parmi la population active, les femmes, les jeunes en rupture de scolarité, accroît. En dehors de l'artisanat, du petit commerce, des petits métiers et de la fonction publique, statistiquement infime, la médina ne peut pourvoir au travail des gens qui y vivent. Les gens en viennent à s'auto-dévaloriser, à se résigner à une condition de survie. Ils rivalisent d'ingéniosité pour vaincre la dureté du quotidien. D'autant plus dur que les règles de l'éthique traditionnelle de voisinage se sont fortement érodées. La richesse ne se cache plus, maintenant sécurisée par la grâce de l'Etat, garant des libertés et des biens. Et si on ne peut la voir à côté, les médias, notamment la télévision, en déploie les signes, les symboles et les rites.

Quiconque vit en médina ou y effectue un assez long séjour peut voir se côtoyer des mondes parallèles, des médinas à dix vitesses. Il suffit de voir le nombre de mendiants, souvent femmes âgées ou veuves, de jeunes désœuvrés, d'ouvriers attendant un client sur la place du Moqef pour mesurer le degré d'indigence d'une frange de la population. En faisant le marché à Sidi Ishak, l'on peut également voir une catégorie non importante dépenser au jour le jour un maigre pécule : les quantités achetées, la force des marchandages, la résignation et les moues de frustration renseignent sur une vie au cœur de la misère.

Depuis l'acquisition de nombreux *riads* par de nouveaux propriétaires, étrangers pour la plupart, ce que d'aucuns ont appelé, à juste titre, une « ségrégation socio-résidentielle » (Kurzac 2003), ne cesse de creuser un fossé entre deux mondes. Des passerelles existent certes, mais la balance penche, comme toujours, du côté du nanti, puisque les hommes et les femmes qui les établissent font office de « personnel de service », manière élégante de dire « domestiques ». La transformation de ces demeures en maisons d'hôtes, en restaurants et, dans une moindre mesure, en institutions culturelles, a amorcé une revalorisation de la médina, un redressement de son image, en même temps qu'elle introduit des modes d'habiter, d'appropriation et de réhabilitation inédits.

C'est par le tourisme que sont arrivés les nouveaux résidents qui ne restaurent pas tous dans les règles de l'art les demeures et les *riads* qu'ils acquièrent et transforment en établissements d'hébergement fort lucratif. Une spéculation immobilière, encouragée par des agences dirigées autant par des étrangers que par des nationaux, est ainsi née et les *riads*, jadis abandonnés ou morcelés, s'arrachent, depuis quelques années, à des prix ahurissants ! Si le phénomène contribue à arracher à l'abandon des chefs-d'œuvre de l'architecture marocaine, il entraîne souvent des changements notables et irréversibles dans les matériaux, les fonctions, les usages et les voisinages.

En dehors des monuments de l'Etat, placés sous la responsabilité du ministère de la Culture, la valorisation de la médina s'est faite à travers le regard de « l'autre », « l'étranger » qui, fuyant son confort européen, vient chercher dépaysement et exotisme. La « sauvegarde » des

uns et la rénovation des autres⁹⁹, ajoutés à l'action désordonnée des pouvoirs municipaux, illustrent un manque de vision d'ensemble de ce que sera demain la médina de Marrakech.

Pratiques de « sauvegarde »

Un large éventail de pratiques de gestion du patrimoine urbain se déploie au sein de la médina de Marrakech. Les monuments de l'Etat font l'objet de travaux de restauration sur la base de montages financiers fort divers, tandis que les demeures privées connaissent des sorts variés. Quelques exemples donneront un aperçu de cette diversité de pratiques de « sauvegarde » :

- Le minaret de la mosquée de la Koutoubia a été consolidé grâce à des fonds privés et publics, l'opération ayant été coordonnée par l'Association Grand Atlas basée à Marrakech. La qualité des travaux de consolidation de la structure et de rénovation des carreaux de zelliges verts et blancs qui ornent le haut du monument a été critiquée¹⁰⁰. Les travaux de pavage du parvis de la Koutoubia avaient nécessité une fouille de sauvetage demandée et effectuée par le département de la Culture au cours de deux campagnes en 1995 et 1996. Des vestiges de ce qui semble être le palais almoravide de Ali Ben Youssef (1106-1143) ont été mis au jour à deux endroits maintenant entourés de murets. Le projet de mise en valeur n'a pas été conçu comme un ensemble cohérent et le site, très prisé des visiteurs, est toujours aussi muet qu'avant.
- La Médersa ben Youssef et la Qoubba almoravide ont connu un sort tout autre. L'opération de restauration et de mise en valeur a fait l'objet d'une convention de partenariat signée en 1999 entre le ministère de la Culture et la Fondation Omar Benjelloun qui gère le seul musée privé de la médina à proximité des deux monuments. Le résultat est plutôt positif, surtout en ce qui concerne la medersa dont les décors sur bois et les plâtres ont été nettoyés et consolidés. Le monument abrite, de temps en temps et dans de bonnes conditions, des manifestations culturelles. La Qoubba almoravide, quant à elle, est un véritable monument hydraulique du noyau historique de la médina. Le restaurateur a choisi le parti de démolir le mur qui ceint le complexe archéologique depuis sa découverte et de le remplacer par une grille en fer. Il a également construit à proximité de l'entrée des visiteurs un espace d'accueil composé de la billetterie et d'une salle d'exposition.

Dar Mnebhi, Dar Bellarj et Dar Cherifa : expériences croisées

Trois personnes d'horizons différents se sont intéressés, à la fin des années 1990, au patrimoine architectural de la médina, Omar Benjelloun (1928-2003), Suzanne Biedermann Aliot et Abdellatif Benabdellah. Ni leurs référents ni leurs objectifs ne sont comparables ; cependant, le résultat est que les monuments qui les ont attirés ont été, dans l'ensemble, bien restaurés et réhabilités.

Le palais Dar Mnebhi, situé dans le quartier Ben Youssef et construit au début du XX^e siècle, a été choisi et restauré au cours de l'année 1996 par les fonds propres de l'ex-président de l'association, Omar Benjelloun (1928-2003), industriel casablancais d'origine fassie. Inauguré

⁹⁹ Les autorités municipales avancent que 40% des projets de « restauration » des riads dérogent aux règles et normes existantes (matériaux, préservation du bâti, etc.). Mais de quelles « règles et normes existantes » s'agit-il ? A notre connaissance, il n'existe pas de document officiel arrêtant ces mesures.

¹⁰⁰ Les carreaux originaux, pourtant en très bon état, qui ont été remplacés par de nouveaux, ont mystérieusement disparu.

en mars 1997, il est géré par la Fondation Omar Benjelloun. Le musée organise des expositions patrimoniales et d'art contemporain. Il emploie une vingtaine de personnes.

En 1996, Suzanne Biedermann Aliot, suisse d'origine, acquit la maison Reghayé située à proximité de la medersa Ben Youssef et construite dans les années 1930, en entreprit la restauration. Inaugurée en novembre 1999, elle abrite, depuis, la Fondation Dar Bellarj pour la culture au Maroc, qui fait de la diffusion de la culture vivante du pays son objectif principal.

Dar Cherifa, baptisée ainsi par son nouveau propriétaire Abdellatif Aït Benabdellah, promoteur immobilier, a été achetée et restaurée en 2000-2001. La maison, située dans le quartier Mouassine, possède un cachet architectural indéniable et fait probablement partie des plus anciennes demeures de la médina. Elle est devenue un espace d'exposition ouvert au public.

Ces projets partagent tous la caractéristique d'être portés par des personnes ou des fondations privées. La restauration des trois édifices répond, dans l'ensemble, aux critères en la matière. Dans les deux premiers cas, des matériaux incompatibles (ciment) ont parfois été utilisés et des constructions ont été ajoutées pour des raisons de fonctionnalité.

Il semble qu'il y a chez eux un transfert de leur identité sur celle du monument : en rénovant, en rajeunissant l'édifice, ils croient en l'illusion de leur propre rajeunissement. De plus, le restaurateur aspire à la postérité, d'où une identification avec le bâtisseur du monument qu'il restaure. Le dernier a compris qu'il a tout à gagner en effectuant une restauration correcte puisque Dar Cherifa est la vitrine de son entreprise immobilière.



Maisons et rues transformées par le tourisme des « nouveaux résidents »

Conclusion

Après plusieurs décennies de laisser-faire et de gestion « sécuritaire » de la médina de Marrakech, deux processus majeurs s'y affrontent aujourd'hui : des pratiques de

patrimonialisation et des actions de développement. Les deux tendances se chevauchent, se recourent, se disputent, sans véritablement parvenir à se compléter. Le processus de prise de décision est difficile à appréhender, tant prime une approche fragmentaire du bien culturel que constitue le cœur historique de l'agglomération de Marrakech. Tout se passe comme si la gestion de la médina emprunte les canaux de l'urgence, de l'improvisation, d'autant plus que le document sensé mettre en place un cadre légal de référence, à savoir le Plan d'aménagement, n'est toujours pas homologué. Lorsqu'il sera adopté et appliqué, il couvrira une décennie, période trop courte pour la planification d'une ville quand on sait le temps nécessaire à l'élaboration d'un tel instrument.

L'inscription des projets de « sauvegarde » dans leur environnement architectural, urbain, social et culturel n'est pas toujours à l'ordre du jour. *Les taux d'investissement des projets priment généralement sur leurs retombées sociales et culturelles.* La pauvreté côtoie une richesse parfois outréante, surtout depuis la construction d'hôtels et de maisons d'hôtes de luxe. Un fossé se creuse, de plus en plus profond, entre une majorité démunie et une minorité nantie et bien introduite.

La pléthore d'intervenants n'est pas, non plus, pour faciliter le travail de gestion d'un tissu historique dense et riche. Le déficit de coordination est visible. Une structure transversale est nécessaire si l'on nourrit la volonté de gérer au mieux la médina. Disposant de moyens financiers, humains et d'une représentativité équitable, elle pourrait mener la plus large concertation parmi les acteurs, y compris les populations, afin de *connaître avant d'agir, de comprendre avant de transformer, d'évaluer avant de continuer.* Elle pourrait, pour ce faire, se conformer aux recommandations de l'UNESCO pour élaborer un *Plan de gestion* de la médina, qui réponde aux défis que pose aujourd'hui et que posera demain le changement de la médina en tant qu'entité historique cohérente, mais aussi en tant que composante d'un ensemble plus vaste, l'agglomération de Marrakech.

UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE POUR LA GESTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE

*Mohammed Najib BENYAHIA**

La présente intervention aborde le constat sur l'état de la ville historique de Meknès et de ses monuments, ainsi que sur les actions engagées depuis son inscription sur la liste du patrimoine mondial. Un diagnostic critique devrait contribuer à définir les éléments d'une politique et d'une stratégie opérationnelle pour la gestion du patrimoine historique de la ville de Meknès. Ces réflexions devraient faire l'objet d'un débat élargi à l'échelle locale en vue d'arrêter des principes et un programme d'intervention pour lesquels tous les intervenants, qu'ils soient publics, privés ou société civile, donneront leur adhésion.

Les conditions de la ville historique



Aperçu historique

L'histoire de la ville couvre une période de plus de dix siècles, depuis le règne des Almoravides à nos jours :

- *Règne des Almoravides (1061-1145)*. En 1063, Youssef Ibn Tachfine fonda le premier noyau d'une ville fortifiée, qui prit le nom berbère de Taggart (Mhala en arabe, ou campement), qui se situe sur l'emplacement du quartier En-Nejjarine. A l'origine, la population était diversifiée, constituée de groupements berbères originaires de la tribu Meknassa, d'africains de la Guinée et de jeunes soldats espagnols « Fétiane » appartenant à l'armée Almoravide, dont témoignent actuellement Derb el-Fétiane, Derb Gnaoua et Derb Tibarbarine (Quartier Sebbaghine). Le règne des Almoravides, considéré par les historiens comme le règne de la culture andalouse, a favorisé le développement rapide des corps de métiers et d'artisanat tel que : Srayriya (fabricants d'armes), Nejjarine (menuisiers), Haddadine (Forgerons) etc..., de nombreuses maisons d'habitation forment les autres quartiers de la ville, notamment Touta, Koudia, Dar Smen et Berraka. Alors que Marrakech était capitale du Maroc, Meknès devint une ville Makhzen où réside le gouverneur avec ses principaux organes d'administration.

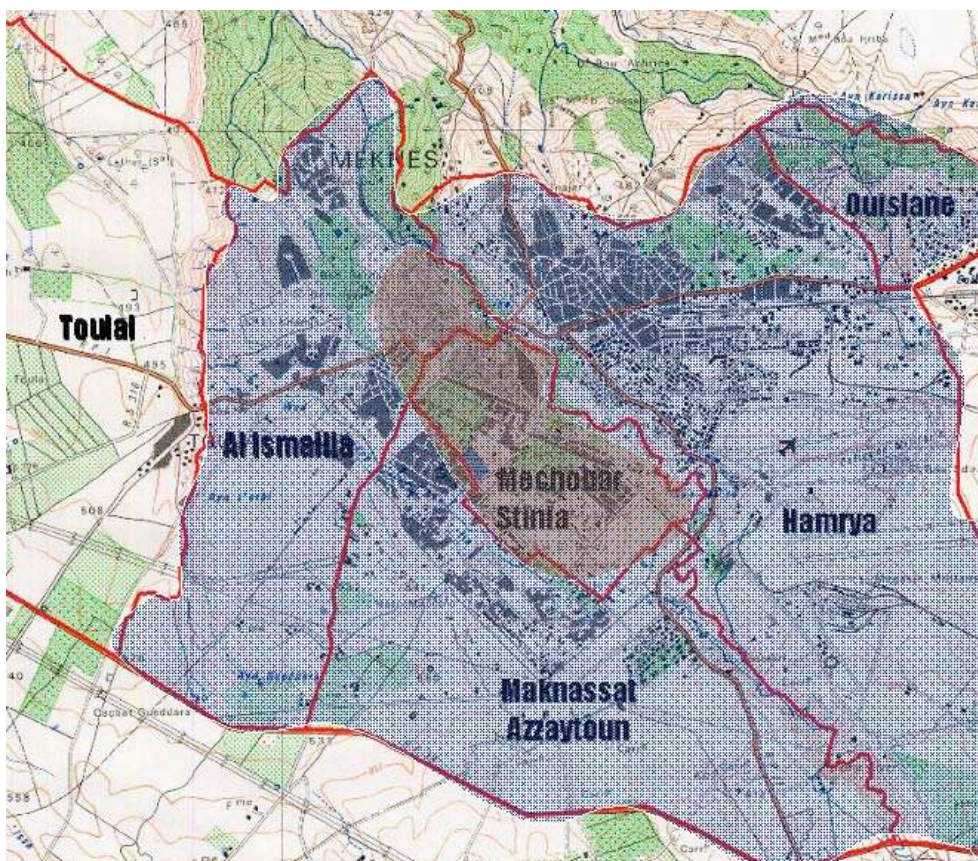
* *Président de l'Association de sauvegarde de la Médina et des Monuments historiques de Meknès (ASM Meknès)*

Pendant cette période, Meknès connut une croissance urbanistique lente mais régulière. Les principales réalisations de l'époque :

- La Mosquée Nejjarine (Al Masjid El Atiq) considérée comme la mosquée la plus ancienne de Meknès,
- La grande Mosquée (Jamaâ Al Kasba),
- La porte Bab Berdaïn (Porte des fabricants de bâts) qui se trouve au delà de la porte actuelle qui porte le même nom.
- *Le règne des Almohades (1145-1270)*. Au début du 12^e siècle, grâce à la stabilité politique pendant l'époque des Almohades, Meknès se peupla et se dota d'infrastructures importantes, de bains et de mosquées. En 1203, le quatrième souverain Mohamed En-Nacer (1194-1214) fit restaurer la grande Mosquée, et amena l'eau depuis la source Tagma située à 9 km de Meknès.
- *Le règne des Merinides (1276 – 1471)*. Alors que Fès était capitale du Maroc, Meknès devint au 14^e siècle le lieu de résidence des Vizirs (Ministres). Au milieu du 13^e siècle, les Mérinides s'installèrent à Meknès : en 1276, le Sultan Abou Youssef Yacoub (1258-1286) nomma à sa tête un gouverneur et fit commencer la construction d'une Kasba (citadelle) avec sa grande mosquée Lalla Aouda, au sud de la ville Almoravide et Almohade. C'est à Abou El Hassan (1331-1351) que revint le mérite de l'édification de plusieurs monuments religieux et culturels. A cette époque, Meknès est considérée comme pôle d'attraction important sur le plan commercial et culturel. La Kasbah Mérinide ci-dessus indiquée était réservée au gouverneur militaire.
- *Le règne des Quattasides (1480-1566)*. Malgré le déclin de la ville avec l'affaiblissement du pouvoir des Mérinides, Meknès finit par recouvrer son essor habituel et sa prospérité. A' cet égard, Jean Léon l'Africain note dans son ouvrage : « Description de l'Afrique », qu'au début du 16^e siècle, la ville de Meknès avait 6000 maisons « Kanouns » et une architecture typique d'une cité islamique modèle avec des mosquées, des medersas et des bains. De son côté, Marmol signale à l'époque où il écrivait son livre, que Meknès avait environ 8000 habitants. Alors que Fès constituait la capitale du Royaume du Maroc, c'est à Meknès que le sultan Ouattassite Ahmed Ben Mohamed reçut au mois d'Août 1533 le Colonel Pierre de Piton envoyé du Roi François I^{er}.
- *Le règne des Saâdiens (1520-1664)*. Période de crise socio-économique : avec l'avènement des Saâdiens, Meknès perdit de son importance politique et de son appareil urbain au profit de Marrakech redevenue la capitale du Maroc. L'essor de Meknès s'éclipsa considérablement durant cette période. Le seul projet des Saâdiens réalisé à l'époque était la restauration de la grande mosquée de la citadelle Mérinide connue plus tard sous le nom de Masjid Lalla Aouda, par les soins et sous les ordres de la mère du grand sultan Ahmed Al Mansour Eddahbi (1578-1603) Messaouda El Ouarzguitia.
- *Le règne des Alaouites (de 1666 a nos jours)*. Sous le règne du sultan Moulay Ismaïl (1672-1727), Meknès devint la capitale du Maroc durant plus d'un demi-siècle. Il a fallu attendre la fin du 17^e siècle et l'avènement du sultan Moulay Ismaïl, l'un des premiers grands souverains de la dynastie Alaouite et contemporain du roi de France Louis XIV, pour que la ville de Meknès prenne brusquement de l'essor et se place au premier rang des cités impériales du Maroc. Le choix de Meknès comme capitale n'est pas venu spontanément, mais il fut dicté par sa situation géographique, son importance stratégique au point de vue militaire et politique, et par des considérations économiques. Moulay Ismaïl construisit, durant son règne de 55 ans, avec l'aide des artisans venus de régions éloignées du Maroc et des captifs chrétiens, la Capitale du Royaume ainsi que sa célèbre Kasba impériale (dite Al Ismaïlia). Les souverains

Alaouites après My Ismaïl ont consolidé et entretenu l'existant ; leurs apports furent minimes par rapport à leurs prédécesseurs (Jamâa Roua et Dar Al Beida : école militaire sous la règle de Moulay Abdellah). La ville a continué pourtant de jouer un rôle déterminant dans le royaume. Avec le protectorat français, la ville Ismaélienne va connaître un nouvel essor grâce à sa position géostratégique et économique. Ainsi, une ville moderne va voir le jour à côté de la première pour répondre aux exigences de l'administration du protectorat français. Meknès reste toujours marquée, dans sa mémoire comme dans son patrimoine physique par cette période ; plusieurs édifices remarquables en témoignent. Il faudrait aujourd'hui les préserver et les réhabiliter.

Structure et Morphologie Urbaine



La ville historique dans l'agglomération

Les différents tissus de la ville historique ont une surface de près de 250 ha. et comptent une population résidant de près de 100 000 habitants (soit près de 17% de la population actuelle de Meknès), avec un taux d'accroissement annuel de l'ordre de 0,90 % (Période 1982-1994). La ville historique se répartit sur 3 communes nouvellement fusionnées : Al Ismaïlia, Mechouar Stinia et Makhnassat Azzaytoun.

A travers la lecture de la morphologie urbaine du territoire des communes où se situe le tissu historique, plusieurs entités distinctes se démarquent l'une de l'autre à savoir :

- La Médina, entourée de murailles percées de portes qui constitue le tissu primitif à caractère organique.
- La Kasba impériale, qui est cernée de murailles et qui a été investie suite à la pression urbanistique. Elle présente différents quartiers denses séparés les uns des autres par de grandes superficies d'espaces verts constituant des zones de protection des monuments historiques, ainsi que des murailles qui créent des limites physiques claires.



Les tissus de la ville historique

L'analyse des différents espaces urbains de la ville de Meknès pendant l'ère de My Ismaïl, nous renseigne principalement sur l'existence de deux espaces majeurs : Le Palais Royal et la Médina ; l'un impérial et l'autre socio-économique. Les deux espaces étaient entourés par une série de remparts qui les protégeaient et les isolaient à l'origine l'un de l'autre, mais aussi des campagnes environnantes. En fait, il y a lieu d'évoquer trois espaces dominants :

- L'espace du pouvoir politique (Palais Royal) ;
- L'espace du pouvoir militaire localisé principalement autour de la place « Lalla Aouda » ; cette dernière a toujours joué le rôle de la place d'armes ;
- L'espace d'habitat constitué essentiellement de la Médina.

Ce que nous considérons comme espace militaire a toujours constitué un espace tampon entre l'espace d'habitat et la résidence Royale.

Deux fonctions cohabitent au sein de la médina, à savoir le commerce et l'habitat, et ces deux fonctions ont chacune leur statut. Le commerce prend place au niveau des endroits publics de grande affluence, de passage, tandis que l'habitat se replie sur lui même. Il est caractérisé par son aspect privé et intime.

La typologie de la médina se caractérise d'une part, par la différenciation entre le lieu public et commercial et le lieu privé de l'habitat, et d'autre part, par le passage de l'un à l'autre à travers le franchissement d'une série d'obstacles. Cette organisation spatiale correspond à un ordre social très structuré.

A l'avènement du XX^e siècle et vu le nouveau mode de vie, un nouvel urbanisme en a découlé issu de l'augmentation de la mobilité qui devient un facteur important dans le comportement humain. La ville s'est donc développée à travers la naissance de quartiers à l'intérieur et à l'extérieur de celle-ci. Il faut remarquer qu'ils ont eu toujours tendance à s'éloigner du noyau initial de la ville, constitué par la médina.

Les visites effectuées au sein de la médina et aux monuments importants de la ville à savoir les remparts, les portes, les borjs et les autres édifices d'importance historique, nous ont permis d'apprécier l'état général de la médina et de ses composantes.

La ville de Meknès connaît des mutations dans sa structure sociale, ce qui implique des changements profonds dans la société qui y vit ; elle subit des problèmes d'ordre démographique, économique et social (dégradation du bâti, transformation des souks traditionnels, poids du chômage qui pèse sur la jeunesse, etc...)

Le manque d'équipements et d'infrastructure culturelle et sociale n'a pas favorisé l'épanouissement de la médina dans le sens d'une amélioration de son état en conformité avec son passé historique prestigieux.

Recensement des actions initiées depuis l'inscription

L'inscription de la ville de Meknès sur la liste du patrimoine mondial été accueilli avec beaucoup d'enthousiasme par le ministère de la culture et ses partenaires locaux. Cet enthousiasme n'a pourtant pas été accompagné par des mesures concrètes et continues afin d'assurer une protection efficace des monuments et instaurer des mécanismes de restauration et de mise en valeur ; ce qui n'a pas permis jusqu'à nos jours, d'avoir un plan général de sauvegarde capable de mobiliser les énergies en vue de restaurer dans les règles de l'art les édifices remarquables de la ville.

Néanmoins quelques actions de restauration et de mise en valeur ont été réalisées et d'autres sont en cours de réalisation. Il s'agit de :

- Restauration des remparts d'Assarag, aux environs du palais royal à partir de Bâb Rais.
- Restauration des remparts de la Kasba à partir de la muraille extérieure du Méchouar jusqu'à la préfecture Ismailia (plus d'un km de rempart environ).



Borj et muraille d'enceinte nouvellement restaurés près du Méchouar



- Aménagement des abords du bassin Souani.



- Consolidation de la porte Bab-Khmis



- Restauration de la porte El Qasdir sur la muraille périphérique sud-est.
- Restauration et installation de vantaux en bois de cèdre à la porte Bab Mansour Laalej.



- Reconstruction de la muraille Ouest du Machouar immédiatement après son effondrement en 1997 causé par l'affaissement du sol et par les pluies abondantes tombées sur la ville.
- Consolidation de la façade interne de la porte Bab Berdaïn.



- Restauration et aménagement du Borj Bab Belqari dans la perspective de le transformer en musée.

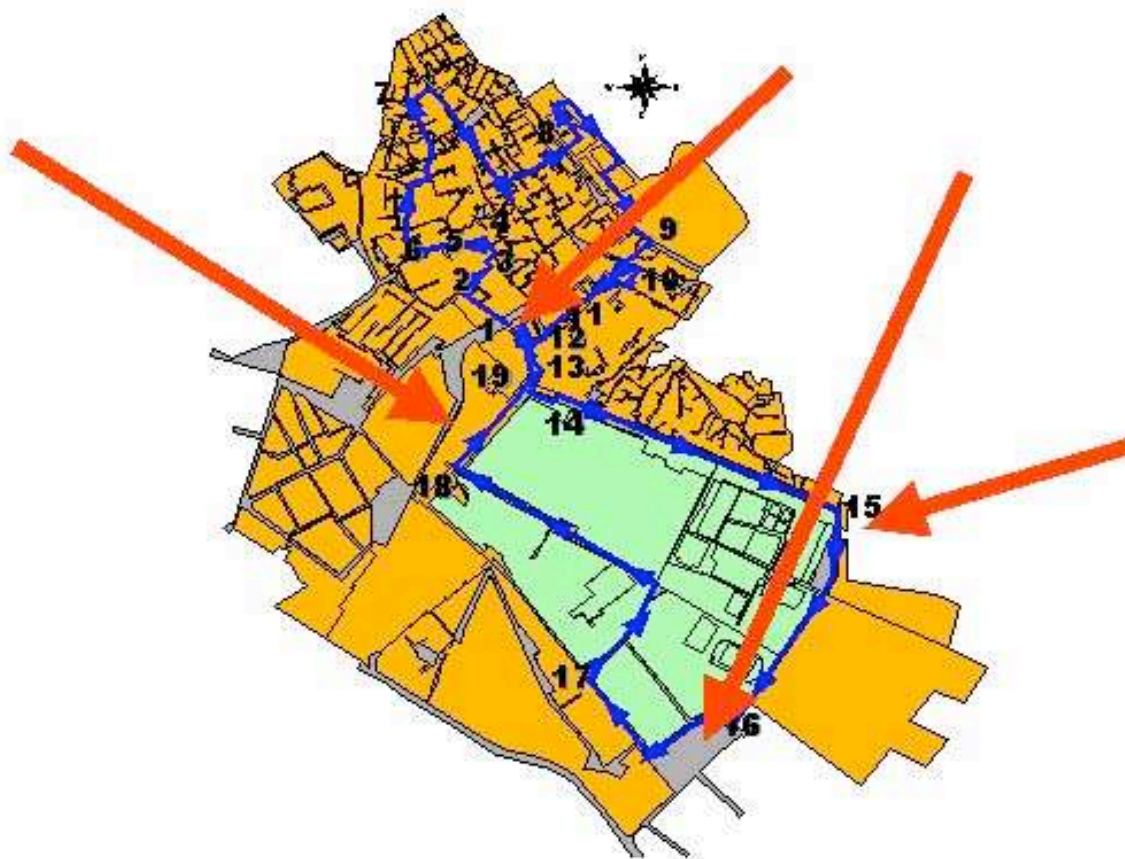
En ce qui concerne les projets en cours nous citons :

- L'action menée à Dar Jamaï (palais remontant à la fin du XIX^e siècle abritant le musée de la ville) en vue de restaurer les parties dégradées de cette grande demeure et ce par le ministère de la culture et de la communication.
- -Restauration et aménagement de Bab Merrah, menaçant ruine.

Mobilisation et engagement des acteurs locaux

En dehors de l'engagement du Ministère de la Culture et de la Communication pour prendre en charge plusieurs projets de restauration et de mise en valeur des monuments remarquables, les acteurs locaux ne semblent pas faire de la mise en valeur des édifices historiques une priorité. Ceux-ci sont même parfois considérés comme une entrave au développement de la ville, car leur restauration est perçue comme une déperdition de ressources financières et une source d'ennuis menaçant les constructions limitrophes. C'est le cas de « Héri El Mansour » et de plusieurs remparts et borjs qui se dégradent rapidement et conduisent les habitants à adopter une attitude négative, les considérant comme un danger public qu'il s'agit d'éliminer.

Ainsi, les divergences de points de vue confirment le manque de conviction partagée de la part des acteurs locaux, ce qui dicte la nécessité d'un consensus autour d'une stratégie commune pour entreprendre des actions concertées visant la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine historique de Meknès.



Zones de restauration

Evaluation d'ensemble et recommandations pour le développement et la mise en valeur de l'image de la médina

Les insuffisances actuelles

Il faut rappeler que la médina de Meknès souffre de plusieurs carences, tant au niveau de la préservation de son bâti ancien, qu'au niveau de l'infrastructure nécessaire pour répondre aux besoins croissants de sa population en matière éducative, sociale, économique, etc...

Quant à l'état des monuments, plusieurs portes, borjs et murailles d'enceinte sont dans un état de dégradation avancée ; à cela s'ajoute quelques dizaines de maisons et riads typiques qui menacent ruine. Malheureusement, ni les pouvoirs publics, ni la société civile, ni les particuliers concernés n'ont pu freiner la dynamique de dégradation.

La visite des différents quartiers de la médina laisse l'impression qu'on est devant des lieux sombrant dans une longue agonie, laissés parfois dans un état d'abandon, ce qui accélère le rythme de délabrement de plusieurs dizaines d'édifices publics et privés : zaouïas, mosquées,

msids, fondouks, sabas, riads, fontaines, etc... souffrent du manque d'entretien. Les maisons qui ont pu être reconstruites ont pour la plupart perdu leurs caractéristiques architecturales et ornementales originelles (suite aux surélévations, agrandissements des ouvertures, couvertures du patio, installation d'une porte d'entrée en fer avec bordure en faïence, disparition des zelliges et décor en plâtre, etc...)

Les places publiques et les grandes artères sont constamment occupées par les commerçants de rue, ce qui rend la circulation très difficile à certains moments de la journée et pose le problème de la propreté de ces lieux.

Ceci a favorisé le regain des espaces d'insalubrité drainant de plus en plus de populations pauvres issues de l'exode rural, n'ayant la plupart du temps pas d'affinité avec la ville et sa culture citadine. Aussi, les résidents actuels ne semblent pas prêter attention à la valeur historique et patrimoniale de leur médina ; ce qui ne les stimule pas pour se mobiliser en vue de préserver l'image de leur cité à travers l'action associative.

Mesures pour la mobilisation des acteurs locaux

La situation dans la médina de Meknès incite à une prise de conscience sérieuse de la nécessité de canaliser les efforts et de mobiliser les énergies en vue de réhabiliter cette cité historique, figurant depuis plus de cinq ans déjà sur la liste du patrimoine mondial. A cet effet, il paraît urgent d'élaborer un plan général de sauvegarde prenant en compte les monuments classés, les servitudes de protection, ainsi que le tissu ancien de la ville dans son ensemble.

Ce plan doit faire l'objet d'une concertation élargie des différents acteurs et partenaires tout en associant les représentants de la société civile. Parmi les mesures qui paraissent évidentes, nous pouvons citer les suivantes :

- Renforcer les pouvoirs et les moyens matériels et humains de l'inspection des monuments historiques et des sites pour qu'elle puisse jouer un rôle plus dynamique dans le processus de sauvegarde et de mise en valeur des édifices historiques et de leur environnement.
- Inciter le ministère de l'habitat et l'urbanisme à prendre en charge les quartiers insalubres en vue d'engager des opérations de réhabilitation.
- Créer une caisse d'aide aux propriétaires des demeures anciennes en vue d'encourager les actions visant l'entretien du patrimoine bâti.
- Encourager les communes, les administrations et les mécènes à acquérir les grandes demeures anciennes dans le but de les restaurer et de les reconvertir en espaces d'activités culturelles, éducatives et sociales.
- Accorder un intérêt particulier aux équipements publics de la médina.
- Aider les associations culturelles et sociales afin qu'elles jouent un rôle plus actif dans l'animation et la sensibilisation de la population aux valeurs historiques et culturelles de leur ville et la rendre plus agréable à vivre et à visiter.
- Dresser une liste de projets urgents et élaborer une banque de données sur la médina de Meknès pour une meilleure connaissance de la ville.
- Créer un comité de suivi des projets de restauration ou de réhabilitation, associant les différents partenaires sous tutelle du Wali.

D'une façon générale, Meknès évolue de manière peu satisfaisante : l'état de délabrement de plusieurs de ses monuments atteint parfois un seuil critique. Plusieurs édifices sont déjà tombés en ruine. La vétusté de plusieurs demeures, abandonnées souvent par leurs propriétaires d'origine, aggrave leur cas. Lorsqu'il y a effort d'amélioration, il s'agit le plus

souvent d'une reconstruction utilisant la brique et le béton, sans aucun respect du cachet traditionnel et du plan d'origine.

La situation reste peu satisfaisante, ce qui ne favorise pas le développement des potentialités touristiques liées au caractère de ville impériale.

Impact des efforts accomplis sur la sauvegarde de l'authenticité de la médina

Les projets initiés depuis le classement de la médina, bien qu'ils ne soient pas encore à la hauteur des ambitions, ont pu sauver une partie du patrimoine de la ville et réhabiliter quelques peu son image, du moins partiellement.

Les actions qui ont été conduites concernent surtout des fontaines publiques (Touta, Koubat-Souk, Souk-Sebbat, Najjarine, Souika, Hammam-Jdid), sans oublier Bab Mansour, qui a connu à son tour une action de réhabilitation dans la perspective de le transformer en galerie d'art.

Ces projets étaient nécessaires et d'un grand secours pour la ville, qui aspire à développer son potentiel touristique en tant que ville impériale. La restauration et la mise en valeur de Dar El Jamaï, abritant le seul musée de la ville, entre dans cette perspective. Il reste toutefois beaucoup à faire pour que la médina puisse à nouveau retrouver les charmes de son authenticité qui témoigne d'un riche patrimoine culturel.

L'ASM (association de sauvegarde de la médina et des monuments historiques de Meknès)

L'ASM de Meknès a été créée en 1995 après maintes tentatives à la fin des années 1980. Elle dispose d'un statut de création se conformant aux dispositions de la loi sur les associations. Le bureau dirigeant est composé de 8 membres, dont 3 sont renouvelés tous les 3 ans. Les membres proviennent de différentes régions du Royaume et leurs profils sont diversifiés (enseignants, fonctionnaires, ingénieurs, architectes, médecins, commerçants, artisans, entrepreneurs, etc...).

Dans le cadre de ses programmes d'action annuels, l'ASM a initié un certain nombre d'activités (conférences, tables rondes, sensibilisation, édition d'ouvrages, film documentaire, carte historique et circuit touristique, projets pilotes de réhabilitation du bâti ancien, etc...) visant la mise en valeur du patrimoine historique de Meknès. Elle constitue aussi un forum de débat et un partenaire reconnu sur la scène locale et nationale.

Toutefois, il s'avère indispensable de doter cette jeune association, qui contribue à promouvoir la médina et les monuments de Meknès, de moyens matériels et humains pérennes pour qu'elle puisse s'incruster davantage dans le tissu social de la médina et intensifier son action sur les plans culturels et opérationnels.

La présente intervention aborde le constat sur l'état de la ville historique de Meknès et de ses monuments, ainsi que sur les actions engagées depuis son inscription sur la liste du patrimoine mondial. Le tissu ancien de la ville et les édifices historiques sont revisités de manière systématique par le biais d'une couverture photographique commentée des monuments et espaces marquants, pour mieux apprécier leur état de conservation.

En outre, il est fait état des actions et des mesures prises par les différents intervenants concernés, notamment les services centraux des monuments historiques et des sites relevant du ministère de la culture et de la communication, partenaire principal dans les actions menées sur le patrimoine historique de la ville.

Un diagnostic critique devrait contribuer à définir les éléments d'une politique et d'une stratégie opérationnelle pour la gestion du patrimoine historique de la ville de Meknès. Ces réflexions devraient faire l'objet d'un débat élargi à l'échelle locale, en vue d'arrêter des principes et un programme d'intervention pour lesquels tous les intervenants, qu'ils soient publics, privés ou société civile, donneront leur adhésion.

L'EXPERIENCE DU PROGRAMME AGENDA 21

*El Mouatez My Abdelaziz **

Au lancement du programme Agenda 21 à Essaouira en janvier 1996, les problèmes posés pour un développement durable de la ville paraissaient insolubles. L'enclavement de la ville et de sa région d'une part et le déclin de la pêche et des activités économiques et commerciales liées au port et au quartier industriel d'autre part étaient les principales causes de la stagnation de la ville. Cette situation a eu des conséquences négatives sur l'état du patrimoine naturel et culturel d'Essaouira, en particulier sur l'état du cadre bâti et des monuments historiques de la Médina.

Les partenaires du programme Agenda 21 ont reconnu à la ville d'Essaouira des atouts historiques et des potentialités patrimoniales. Ils ont aussi constaté que son patrimoine culturel et naturel peut être générateur d'une dynamique urbaine pour un tourisme culturel et écologique, et peut donc jouer un rôle moteur pour son développement durable.

Données Historiques

Essaouira – l'ancienne Mogador - est une ville côtière située au bord de l'Atlantique à 175km à l'ouest de Marrakech, dans la Région de Tensift el Haouz. Son site protégé par un archipel est connu depuis l'antiquité. On y trouve les traces de nombreuses civilisations notamment Phénicienne et Romaine. Mais la fondation de la ville elle-même est faite à la fin du XVIII^e siècle par le Sultan Alaouite Sidi Mohamed Ben Abdellah qui a confié à un géomètre et architecte français, Théodore Cornut le soin de sa conception comme ville essentiellement commerciale ouverte sur le monde.

Le choix de ce site n'est pas un choix fortuit, car il trouve son prolongement dans l'intérêt de l'histoire et il est à la fois stratégique et attrayant. Par contre l'innovation du Souverain porte en elle une vision d'avant-garde, qui porte en elle des projets d'une grande valeur humaine.

La ville d'Essaouira sera représentative de tout le Royaume, elle comprendra une population jeune ayant un savoir-faire, des bâtisseurs, des tisserands, des artisans, mais aussi des commerçants et des agriculteurs. Elle sera peuplée de gens venus des principales régions du royaume : de Fès, de Marrakech, de Doukkala, du Sahara, etc.

La ville sera différente car elle fera appel aux différentes confessions religieuses. Il y aura des mosquées bien sûr, mais aussi des églises et des synagogues. Les différentes religions, apprendront à se connaître, à vivre en parfaite tolérance et coexistence pacifique. Dans cette ville, en Afrique du Nord, les personnes vivront en harmonie, car ils auront en commun d'œuvrer pour la prospérité d'une ville.

* Délégué Général- Association Essaouira Mogador, Essaouira

Au-delà de ces réalisations, l'idée originale du grand souverain était de faire de la ville une place commerciale importante et c'est pour cette raison qu'il a demandé aux pays européens amis d'avoir des représentations à Essaouira. La ville comprendra alors un consulat français, un consulat danois, un consulat italien etc.... C'est que le port et la ville d'Essaouira seront conçus comme un trait d'union entre l'Europe et l'Afrique, pour un commerce qui rapprochera des peuples qui auront tout à gagner à se connaître.

Essaouira deviendra alors un pôle d'attraction non seulement pour les agglomérations de l'Afrique du Nord mais aussi de différentes villes européennes. Et bientôt, Essaouira devint la capitale d'un commerce florissant et une ville de paix, d'ouverture, de coexistence et de convivialité. Cette prospérité connaîtra une longévité exemplaire confirmant ainsi les prévisions du sultan Sidi Mohammed ben Abdallah.

Au début du XX^e siècle, et après le déclin du rôle joué par le port, l'économie locale est en perte de vitesse et la ville connaît alors des moments difficiles. La ville d'Essaouira va rentrer dans une période de somnolence. Cette situation est accentuée par l'enclavement de la ville, le déclin de la pêche, l'émigration des potentialités de la ville et, en particulier, le départ de la communauté juive qui avait contribué activement à la prospérité de la ville. Enclavement de la ville à cause de la création de la nouvelle route Agadir - Marrakech. Déclin de la pêche à la suite du déplacement de la sardine vers le sud. Dégradation du niveau de vie, d'autant plus que le milieu rural de l'arrière pays a subi les ondes de choc des problèmes économiques de la ville d'Essaouira. La dégradation du niveau de vie des habitants a eu des conséquences négatives sur le cadre bâti et l'état de l'environnement de la ville. Marginalisation et pauvreté sont les termes qui caractérisent cette province depuis les années 1960.

Depuis sa création jusqu'aux années trente du siècle dernier, la ville s'est limitée à l'enceinte existant entre les remparts. A partir de cette date, la croissance démographique et l'exode rural ont nécessité l'expansion de la ville d'où la création de lotissements qui ont été réalisés à un rythme croissant aux dépens de l'espace naturel qui ceinture la ville (jardins potagers, lagunes, forêts dunaires).



Le site d'Essaouira, entre l'Océan et les dunes, menacées par les lotissements

Il en a résulté un déséquilibre écologique qui a eu un impact négatif sur la qualité de l'infrastructure de ces lotissements. Ces problèmes conjugués avec ceux que vivait la Médina tels la sur-densification, la détérioration du tissu urbain ancien, le déclin du secteur

économique, tous ces facteurs ont contribué au ralentissement du développement de la ville accentué par son enclavement.

Sa population actuelle est de 70 000 habitants (dont 1/3 vit en Médina) et ses bases économiques tiennent surtout au tourisme aux activités culturelles, à l'artisanat local et aux activités sportives.

Dans les dernières années les études suivantes de planification urbaine ont été menées :

- Une monographie environnementale.
- Le Schéma Directeur de l'Aménagement Urbain (SDAU), déjà approuvé.
- Le Plan d'aménagement urbain, également approuvé.
- Le Plan de sauvegarde de la Médina, en phases finales d'approbation.
- Le Plan d'aménagement de la ceinture verte (première phase).

Renouveau grâce à une mobilisation générale

A partir du milieu des années 90, il y eut mobilisation générale des décideurs de la ville pour face à ces problèmes et relancer la dynamique locale de la développement durable. Cette initiative a eu l'appui précieux des instances des Nations Unies, tel que l'UNESCO, le PNUD et l'ONU-Habitat, mais également de la Coopération internationale (Coopération belge, Coopération française...).

Mais les problèmes posés par notre environnement, comme d'ailleurs partout dans le monde, sont complexes et reflètent les différents aspects de notre société : politique, social, culturel, technique, institutionnel, écologique. Il faut trouver l'outil à mettre en œuvre afin d'instaurer un développement urbain durable, qui tienne compte de ces aspects.

A Essaouira, cet outil était une planification structurelle stratégique développée dans le cadre d'un programme Agenda 21 local.

Il s'agit d'une approche concertée et dynamique de tous les acteurs concernés par une vision commune de la ville d'Essaouira.

Les idées initiales de telle vision sont développées par les experts nationaux et internationaux en se basant sur les articles existants, des contacts avec les acteurs locaux et des visites de terrain.

Les éléments de cette de vision et les zones prioritaires sont présentées aux différents acteurs de la ville lors des ateliers de consultation et des séances de travail. Ces ateliers ont provoqué une approche intersectorielle qui intègre tous les acteurs qu'ils soient formels ou informels, politiques ou administratifs. Le travail en petits groupes mixtes a permis de d'adapter la méthode de la planification structurelle stratégique au contexte local. Elle a permis également de développer un consensus et un langage commun entre tous les acteurs. Ces ateliers ont permis d'arrêter un certain nombre de zones prioritaires autour desquels des groupes de réflexion et de travail se sont réunis pour dégager le plan d'action du programme Agenda 21. L'implication et l'engagement du conseil municipal dans ce processus étaient nécessaires. Ceci s'est fait par des pactes urbains, documents importants du processus.



Les zones prioritaires arrêtées lors des ateliers de consultation sont reprises dans la SDAU

L'Agenda 21 est perçu comme un instrument dynamique de la planification qui complète et soutient les instruments officiels en vigueur. Son contenu consiste en un ensemble limité de décisions stratégiques et réalistes et d'un certain nombre d'actions prioritaires pour une période définie. Ainsi les acteurs ont une base pour évaluer l'avancement du projet.

Pour ce qui est de la Médina d'Essaouira, parmi les actions urgentes recommandées par les participants à l'atelier de consultation organisé en janvier 1996, se trouvaient l'entretien et la restauration des remparts, qui protègent la médina contre l'érosion côté mer : d'importantes dégradations y avaient été constatées. Les assauts des vagues avaient causé des brèches et des cavités au niveau des soubassements des remparts et des maisons adossées à la muraille, en particulier le long du quartier Mellah.

Le lancement des travaux de colmatage des brèches et de restauration de la muraille ont suscité l'intérêt de plusieurs partenaires ; ainsi, l'UNESCO a dépêché rapidement plusieurs spécialistes pour réaliser des expertises concernant l'origine des dégradations, afin de proposer, d'une part, des remèdes à court terme (travaux de restauration et d'entretien), d'autres part, des solutions de protection des remparts et de la médina à long terme.



Vues sur les remparts

En octobre 1996, le programme Agenda 21 a organisé un deuxième atelier consacré à la sauvegarde de la médina. Parmi les recommandations de cet atelier, on peut citer :

- la création d'un groupe de travail au niveau du programme Agenda 21, qui a été chargé de la sauvegarde de la médina ;
- l'établissement d'un processus de sensibilisation de la population et des pouvoirs locaux pour les actions de sauvegarde de la médina ;
- l'identification de projets pilotes de restauration et de réhabilitation dans la médina, comme les anciens consulats, l'église portugaise, etc ;
- l'appui du dossier d'inscription de la médina d'Essaouira sur la liste du Patrimoine mondial.

En octobre 1997, les partenaires ont organisé des séances de travail concernant la définition des zones prioritaires ; ils ont proposé un plan d'actions Agenda 21 pour le développement durable de la ville d'Essaouira :

- réhabilitation et restauration de la Médina et de ses alentours,
- protection du front de dunes, aménagement de la ceinture verte et création d'un parc urbain ;
- développement d'un tourisme adapté sur le front de mer et aménagement touristique de la baie d'Essaouira.

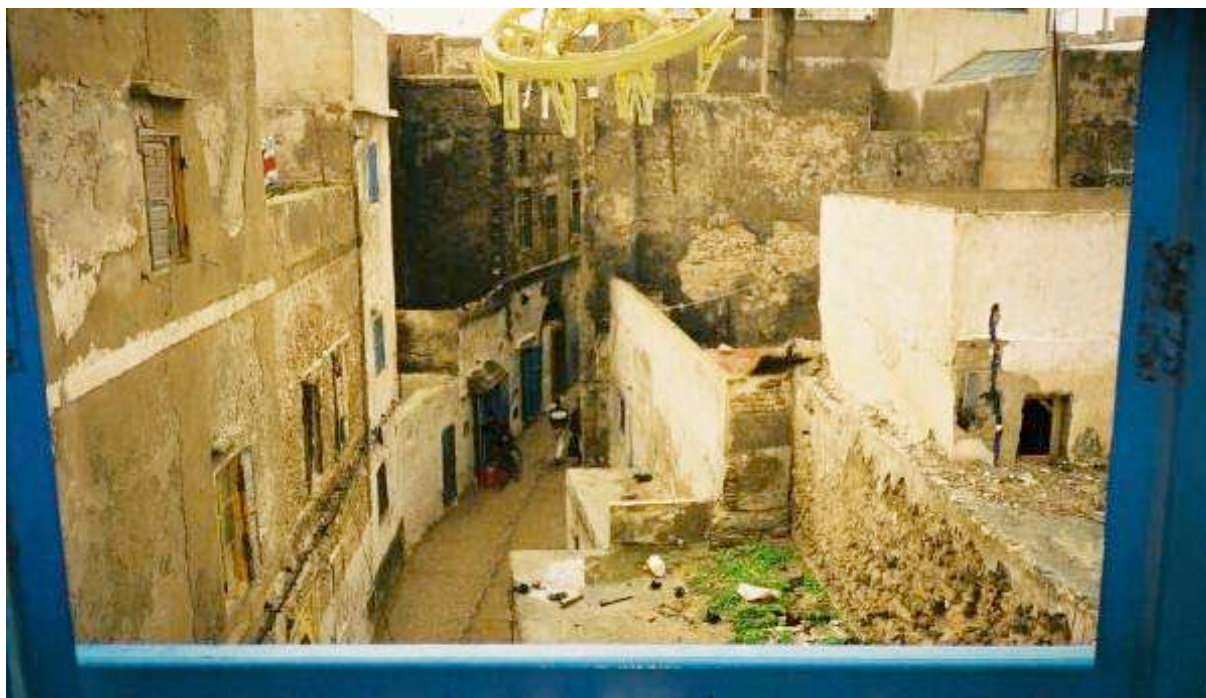
Dans ce cadre, l'équipe locale Agenda 21 a demandé au ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Environnement de programmer les études du plan d'aménagement et de sauvegarde de la médina d'Essaouira et du plan d'aménagement du parc urbain et de la ceinture verte d'Essaouira. Ces plans sont actuellement en cours de réalisation. Leur élaboration va dans le sens de la protection du patrimoine naturel et de la préservation du patrimoine culturel. Ce qui pourra garantir sans doute le développement durable de la ville d'Essaouira.

Ces différents ateliers ont permis aux décideurs locaux de se forger une vision globale et claire de l'évolution spatiale de la ville, et en particulier en ce qui concerne la sauvegarde du centre historique et la préservation de l'écosystème naturel du site d'Essaouira. Plusieurs actions ont été menées dans ce cadre.

La restauration de l'ancien Palais de Justice situé entre la médina et le port a permis d'en faire le siège du programme Agenda 21 et le Centre du Développement Urbain et de la Protection de l'Environnement (CDUPE). Très vite, toutes sortes d'activités parallèles ont été organisées

avec, et par, les associations locales. Des rencontres formelles et informelles se sont multipliées, se traduisant par un nombre croissant de micro-actions et une dynamisation des associations et amicales de quartier. Par exemple, un groupe de travail a élaboré une « charte du tourisme durable ». En collaboration avec plusieurs associations, une campagne « médina esthétique » a été menée dans les espaces publics afin de sensibiliser la population à l'image d'Essaouira comme ville patrimoine.

Par la suite, l'équipe locale Agenda 21 a proposé aux participants de l'Université conviviale (rencontre internationale annuelle organisée par l'association Essaouira Mogador), la restauration des remparts de la médina « classée monument historique national ». Cet appel a trouvé rapidement un écho puisque le ministère chargé des Affaires culturelles a lancé les travaux de restauration des remparts côté terre en 1999. La même année, l'UNESCO, qui avait, comme nous l'avons dit, réalisé des expertises concernant les remparts côté mer, a réservé des fonds pour mener une action pilote sur un tronçon de 50 mètres des remparts situé au niveau du quartier Mellah.



Le quartier dégradé de la Mellah

Le programme Agenda 21, en partenariat avec la coopération française, a lancé une opération pilote de restauration du bastion ouest. Cette restauration a été réalisée sous la forme d'un chantier école. Deux maâlems et trois « compagnons du Devoir » de France, spécialisés dans la maçonnerie traditionnelle et la taille de la pierre, ont encadré et formé une équipe de douze jeunes apprentis. La réussite de cette opération a encouragé l'équipe locale Agenda 21 à lancer l'opération de restauration des portes monumentales et des arcades des souks au centre de la médina.

Enfin, l'équipe locale Agenda 21 a convaincu les autorités locales d'abandonner la réalisation d'un certain nombre de projets immobiliers situés dans la zone autour des remparts devant les portes de la médina. Ces zones sont réservées aux aménagements des espaces verts et toute

construction porterait atteinte au patrimoine historique que constituent la médina et ses remparts.

Les efforts déployés par les partenaires de projet Agenda 21 (autorités locales, services extérieurs des ministères, associations, amicales de quartiers, coopérations nationales et internationales, etc.) ont finalement porté leurs fruits, puisque la médina d'Essaouira (ex-Mogador) a été inscrite sur la liste du Patrimoine mondial par l'UNESCO. Cette décision a été prise par le Comité du Patrimoine mondial le jeudi 13 décembre 2001 à Helsinki.

Les autorités locales et les habitants de la ville d'Essaouira ont une responsabilité plus importante, puisqu'ils doivent gérer et préserver un patrimoine qui appartient dorénavant à l'humanité toute entière. Essaouira est maintenant Patrimoine Mondial.

MEMOIRE COLLECTIVE ET PERSPECTIVES DE LA MEDINA POUR UNE CONSERVATION DURABLE

*Mhammad Benaboud**

Comment peut-on expliquer le fait que l'histoire et la culture uniques de Tétouan soient, d'une façon générale, ignorées malgré l'héritage culturel riche et exceptionnel de cette ville, malgré la quantité impressionnante de documentations existantes pour l'étude de ce sujet, durant les cinq derniers siècles en arabe, espagnol, anglais et français ? La Bibliothèque générale de Tétouan est la seconde plus grande bibliothèque publique au Maroc. La ville dispose de douzaines de bibliothèques privées dont certaines ont été cataloguées, sans oublier les milliers de documents de différents types que de nombreuses familles anciennes à Tétouan ont conservés. Les études sur l'histoire et la culture de la ville, qui ont été publiées durant le protectorat espagnol au Maroc entre 1912 et 1956, sont extrêmement intéressantes. Celles-ci comprennent des publications aussi bien espagnoles qu'arabes sous forme de journaux, livres, périodiques etc.

Durant l'indépendance, des publications individuelles, telles que Caudernos de la Biblioteca Espagnola de Tetuan, reflètent les efforts individuels pour continuer les traditions intellectuelles et culturelles que Tétouan connaissaient.

Une autre marque saillante de l'histoire de Tétouan a été la contribution, dans le domaine des publications sur Tétouan, par la faculté des lettres de Tétouan (4) qui avait été créée avant l'université Albdemalek Es-Saadi et dont elle fait partie actuellement, suivie par les ONG, particulièrement l'Association Tétouan Asmir (5).

Tétouan avait suscité un intérêt général, surtout depuis sa classification par l'UNESCO. En conformité avec la Convention concernant la Protection du Patrimoine Culturel et Naturel Mondial, adoptée par l'UNESCO, la cité de Tétouan a été inscrite sur la liste du patrimoine mondial en tant que cité historique. Elle est ainsi reconnue comme une place d'une valeur exceptionnelle et universelle. Un patrimoine culturel qui mérite la préservation au profit de toute l'humanité.

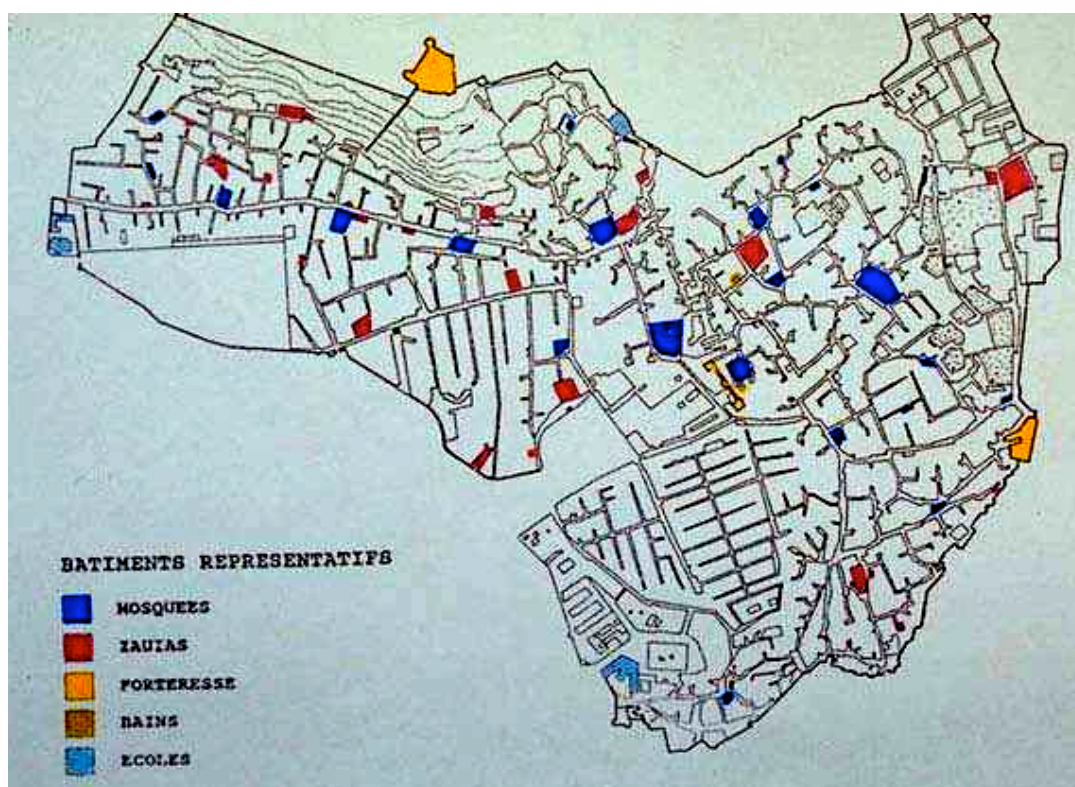
Le caractère spécifique de Tetouan

La ville de Tétouan a été construite près de la cité romaine de Tamuda qui était située à 5 km des limites de l'actuelle Tétouan. La médina de Tétouan a prospéré durant les XI^e et XII^e siècles en tant que petite ville. Elle a été démolie par les Ibériques durant le début du XV^e siècle. Cette cité islamique traditionnelle a été reconstruite à la fin du XV^e siècle par Sidi Allal Al Mandari qui avait émigré de la cité andalouse de Grenade pour fuir la persécution de l'Inquisition. Tétouan a continué de prospérer comme un centre dynamique d'activités

* Docteur, vice président chargé des affaires culturelles, Association Tétouan Asmir

économiques, sociales et culturelles, où les musulmans, les chrétiens et les juifs ont vécu en paix les uns à côté des autres. Cette cité reflète la diversité des influences culturelles, y compris les éléments locaux marocains, andalous, ottomans et même européens. Tétouan a contribué à l'enrichissement de l'histoire du Maroc durant les cinq derniers siècles.

Les monuments de la médina de Tétouan remontent aux XVI^e, XVII^e, XVIII^e, XIX^e siècles. Ses sept portes, ses ruelles, ses places, ses maisons traditionnelles et ses mosquées ont attiré l'attention des historiens et des artistes à travers le monde. Ils ont constitué une source d'inspiration continue pour les esprits créatifs. Cette ville marocaine traditionnelle originale et prospère se caractérise par ses aspects distinctifs qui ont enrichi la culture marocaine durant plus de cinq siècles.



Les bâtiments représentatifs de la médina

Malgré ses similitudes avec d'autres Médinas au Maroc et dans le monde islamique, l'histoire de Tétouan se caractérise par sa spécificité. Les monuments historiques de Tétouan reflètent l'originalité de la ville qui partage, en même temps, les aspects généraux des autres médinas marocaines. En comparaison avec Tanger, la médina de Tétouan reflète des aspects andalous forts à l'opposé du caractère européen prédominant à Tanger. Cette orientation a été accélérée depuis 1777, lorsqu'il a été ordonné à la communauté européenne de se déplacer à Tanger, devenue nouvelle capitale diplomatique. Tétouan a été bâtie par les émigrants andalous, ainsi les fondements de son héritage culturel demeurent andalous, à l'opposé de Fès qui existait déjà en tant que centre urbain commercial prospère. En conséquence, alors que la communauté andalouse juive qui avait élu Tétouan comme lieu de résidence était capable de préserver ses traditions religieuses et culturelles dans leurs formes les plus pures, celle qui avait choisi Fès est entrée en confrontation avec la communauté juive marocaine vivant déjà à Fès. En comparaison avec Chaouen, qui était capable de préserver sa culture andalouse

d'origine, en raison de son isolement géographique dans les montagnes du Rif depuis la fin du XV^e siècle lorsqu'elle fut construite par Ben Rachid, Tétouan s'est développée durant les cinq derniers siècles, car elle a toujours été un carrefour de cultures et de civilisations à cause de sa situation géographique. Cela est clair dans la structure sociale traditionnelle de la société Tétouanie. Dans un manuscrit, non publié, écrit par l'historien Tétouani Mohammad Dawud, intitulé les familles de Tétouan, l'auteur mentionne l'origine des différentes familles. Celles-ci peuvent être divisées en huit catégories, à savoir les andalouses, les fassies, les algériennes, les Rifaines, les juives, les chrétiennes et les émigrantes des diverses villes et régions du Maroc.

Le fait est que ces multiples groupes se sont mélangés pour former une société tétouanie homogène dont les membres ont acquis un grand sens de conscience sociale d'appartenance à une société islamique bien identifiée et stratifiée, qui s'est développée à côté de la communauté juive d'une part, et de la communauté chrétienne européenne d'autre part. D'un point de vue culturel, les trois groupes religieux ont vécu durant certaines périodes les uns à côté des autres en harmonie. Leurs intérêts économiques souvent communs, leurs traditions sociales similaires, qui interfèrent, et leur héritage culturel partagé, ont clairement marqué le développement de la société Tétouanie multi-éthnique.

Le patrimoine culturel de Tétouan n'est pas facile à identifier en raison de sa nature évolutive et ses ramifications étendues. Les facteurs suivants expliquent cette complexité :

Premièrement, la culture de Tétouan est composée d'éléments nombreux et temporellement contradictoires, mais très bien intégrés. Alors que certains éléments sont communs à d'autres cités de la région comme l'élément andalou, la culture tétouanie a très bien incorporé certains éléments, tels que les ingrédients ottomans, introduits par un grand nombre d'émigrés algériens appartenant à des familles algériennes et qui sont totalement absents dans plusieurs médinas marocaines comme Marrakech. Ceci est dû à la forte immigration algérienne vers Tétouan depuis 1830 lorsque les Français ont occupé l'Algérie.

Deuxièmement, l'environnement local de Tétouan a bien sûr joué un rôle fondamental dans l'évolution culturelle de la cité. Par exemple, les maisons traditionnelles de Tétouan sont peintes en blanc dans leurs façades externes, à l'opposé des maisons au plâtre de Fès ou aux maisons brunes traditionnelles de Marrakech. Ceci peut être expliqué par les facteurs environnementaux locaux ainsi que par les différentes tendances culturelles dans les diverses villes marocaines. Les relations maritimes et commerciales historiques de Tétouan avec les pays euro méditerranéens, tel que la grande Bretagne, l'Espagne et l'Italie, expliquent la présence de produits européens dans les maisons Tétouanies, allant des tapis et de l'argenterie anglais de Manchester jusqu'aux lampes italiennes et à la porcelaine chinoise.

Troisièmement, le contact de Tétouan avec les régions du Maghreb et du Machrek a toujours laissé ses marques dans la culture de cette ville en raison de leur identité islamique commune. Le pèlerinage à la Mecque et les missions culturelles dans des régions comme la Palestine et l'Egypte reflètent les liens historiques et culturels de Tétouan avec le monde arabe.

Quatrièmement, la capacité de Tétouan à assimiler divers éléments culturels, afin de produire un mélange local original, a permis à sa culture de résister à différentes pressions culturelles, en lui conférant en même temps le dynamisme requis pour stimuler les initiatives créatrices qui avaient constitué ses caractéristiques distinctes regroupant une variété d'éléments culturels. La culture de Tétouan a toujours reflété ses aspects culturels qui se manifestent très bien à travers un ensemble de traditions intellectuelles, artistiques et culturelles, allant de la cuisine et de la broderie Tétouanies jusqu'aux traditions sociales (vêtements et célébration des

noces) et aux travaux intellectuels dans divers domaines comprenant la jurisprudence, la littérature, l'histoire, la musique, l'architecture et les sciences religieuses).

La culture de Tétouan a toujours été caractérisée par sa capacité à intégrer de nouveaux éléments culturels, d'une part, tout en évoluant afin de faire face aux nouveaux défis, d'autre part. Son mélange conservateur ressort de sa tendance à sauvegarder son héritage culturel, mais sa tendance à évoluer, en assimilant de nouveaux éléments culturels, explique la vitalité et la force de sa culture.

Il y a lieu de noter aussi la pleine conscience et la fierté que les Tétouanis ont manifestées à travers des siècles au sujet de leur identification avec la culture Tétouanie. A certains moments où cette culture semble menacée, jusqu'au point d'être annihilée, elle a toujours été capable d'un sursaut et de s'exprimer avec la détermination la plus extrême. L'équilibre entre les éléments externes destructeurs et les ingrédients les plus purs de la culture Tétouanie a toujours abouti à une réaction décisive de ces derniers en faveur de la continuation et de l'expression persistante de l'identité culturelle Tétouanie, qui est un produit de plus de cinq siècles d'interaction entre les cultures.

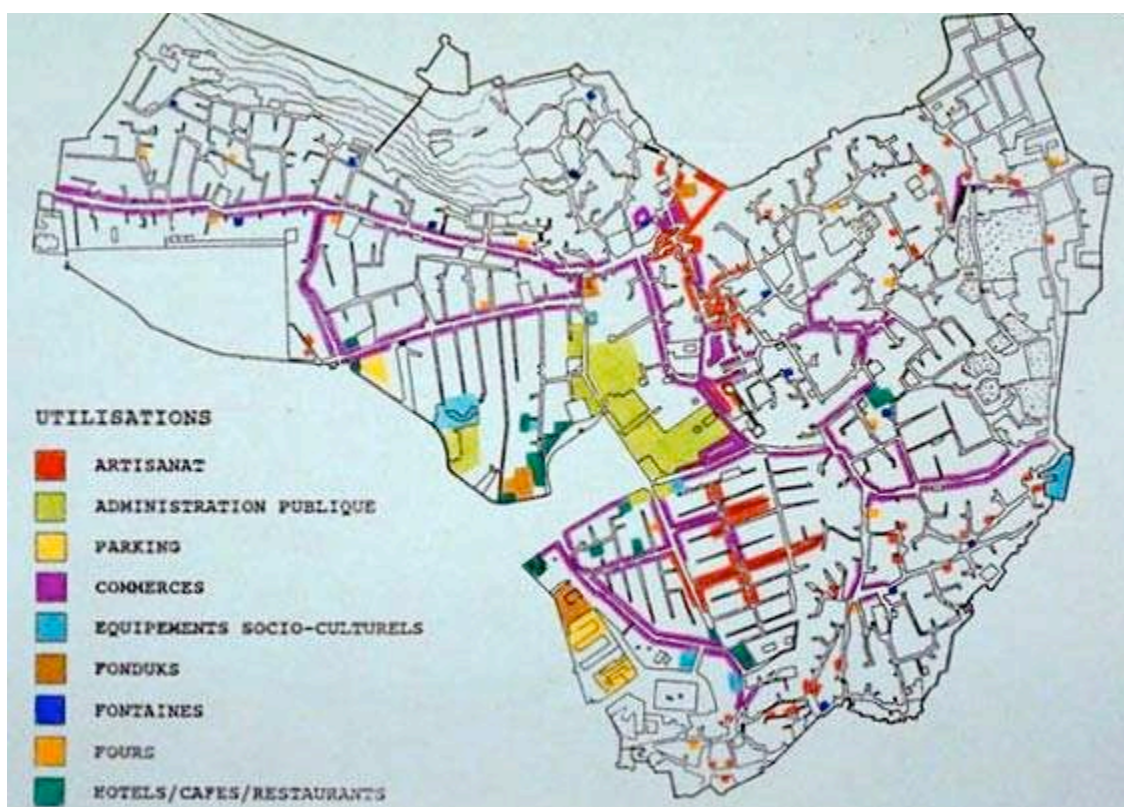
Finalement, l'histoire et la culture de Tétouan avaient été facilement reconnues, sinon les composants inaliénables de l'identité de la cité acceptés. Ceci est clair dans la contribution implicite ou explicite interne de ses habitants ainsi que dans l'impression externe des visiteurs. Lorsqu'une génération de Tétouanis semble sur le bord de l'effondrement, laissant la culture Tétouanie faire face à sa chute fatale et apparemment inévitable, une nouvelle génération d'émigrants prend le relais et injecte une nouvelle vitalité qui garantit la permanence et la continuation du développement du patrimoine culturel de Tétouan.

La cité semble expérimenter un de ces moments actuellement. Au moment où Tétouan semblait être oubliée par les membres de sa société, abandonnée par les touristes occidentaux qui avaient montré une préférence pour les vieux refuges nouvellement développés, délaissée par les visiteurs des régions les plus lointaines du Maroc qui ne visitent Tétouan que pour ses plages, ses marchés noirs ou comme escale provisoire, vers ou en provenance d'Europe, l'UNESCO a proclamé la médina de Tétouan comme patrimoine culturel mondial.

Ceci va nécessairement inverser l'actuelle tendance en faveur de la conservation de ce patrimoine culturel de l'humanité. La spécificité culturelle locale apparente de la cité sera recherchée par les intellectuels et les artistes du monde entier. Mais cette tendance ne se réalisera pas du jour au lendemain, ni se concrétiser sans d'énormes sacrifices. La mémoire collective de Tétouan est un facteur déterminant pour la conservation et la revitalisation de la médina. La conscience collective est absolument nécessaire, non seulement pour le succès de toute intervention soutenue par le gouvernement pour conserver la médina, mais également pour sa bonne orientation. Le support officiel pour les initiatives des organisations non gouvernementales est aussi important que l'implication de la communauté dans n'importe quel programme gouvernemental.

Le rôle des organisations non gouvernementales pour la conservation et le développement durable de la médina de Tétouan est essentiel. Cependant, ce développement ne peut passer du niveau de la discussion au niveau de l'exécution que si deux conditions de base sont satisfaites. La première est un niveau très élevé de conscience des problèmes principaux qui entravent cette question et l'autre est une définition de ces problèmes dans le cadre d'une stratégie globale, sérieuse et soutenue par toutes les parties concernées et dans laquelle elles doivent participer. L'objectif principal de ma présentation est d'examiner certains de ces problèmes et de commencer une discussion menant à la réalisation de l'objectif mentionné ci-dessus.

La mémoire collective a également joué un rôle important dans l'orientation des programmes et des projets du gouvernement qui ont été soutenus par les ONG locales ou internationales. A Tétouan, plusieurs projets ayant un lien avec la médina sont en cours de réalisation. Ces projets diffèrent mais se complètent en même temps les uns les autres. La délégation du Ministère de la culture, le gouvernement régional de l'Andalousie et la wilaya de Tétouan sont tous intervenus de différentes manières dans la médina avec divers degrés de succès. L'Association Tétouan Asmir a beaucoup contribué à susciter la conscience des gens en ce qui concerne l'importance du patrimoine culturel de la médina de Tétouan. Cette association a été active dans l'organisation de rencontres internationales, la création d'un site web trilingue, la publication de livres et de manuels, la réalisation de CD-ROMs interactifs et la contribution aux programmes de radio et de télévision sur l'importance de la médina de Tétouan. La classification de Tétouan par l'UNESCO comme patrimoine mondial a stimulé le moral des habitants de la ville et a suscité leur fierté. Cependant, des intérêts personnels ont de plusieurs manières menacé cet héritage culturel et, dans certains cas, contribué à sa destruction.



La structure fonctionnelle de la médina

Cette présentation va évaluer l'état actuel de la médina de Tétouan et les contributions officielle, privée et de la société civil à son avenir. La mémoire collective des habitants de la cité sera présente dans nos esprits tout au long de notre analyse de la situation actuelle et des perspectives futures.

La proclamation de la médina de Tétouan comme patrimoine mondial par l'UNESCO a été un grand honneur pour les habitants de la cité, même un peu plus. Tétouan est l'une des quelques villes traditionnelles marocaines qui ont acquis une reconnaissance et un privilège internationaux, comme Meknès, Essaouira, Marrakech et Fès. Mais elle n'a pas encore tiré

avantage de son statut comme l'ont déjà fait d'autres villes au Maroc et ailleurs. La classification de Tétouan comme ville du patrimoine mondial n'est affichée par aucun hôtel en centre-ville ou sur la côte. Il n'y a pas de mention de ce statut aux frontières proches de Tétouan avec la ville de Ceuta occupée par l'Espagne, qui reçoit des dizaines de milliers de voyageurs provenant d'Europe chaque année et qui est traversée par environ 30 000 à 50 000 contrebandiers chaque jour. Les visiteurs de Tétouan peuvent même être tentés d'en conclure qu'il y a une conspiration officielle de rester silencieux à l'égard de la proclamation de la cité par l'UNESCO comme cité du patrimoine mondial. Ironiquement, les posters gigantesques de l'Office national du tourisme en centre-ville font la publicité d'autres villes comme Marrakech, mais ne mentionnent jamais la médina de Tétouan comme patrimoine national et mondial.

En dépit de la conspiration, l'importance historique, architecturale, culturelle et artistique de Tétouan ne peut être niée. Cela est dû essentiellement aux caractéristiques uniques de la ville et à la conscience collective des habitants de la cité et leur grand attachement à leur héritage culturel en tant qu'expression de leur identité locale et nationale. Bien que les responsables se réfèrent souvent au statut de Tétouan dans leurs discours, l'écart entre les paroles officielles et les actions officielles reste énorme.

Les projets et les interventions

Les problèmes auxquels doivent faire face ces responsables dans l'intérêt de la cité sont nombreux et complexes. Plusieurs projets ont été mis en œuvre dans la médina, mais ceux-ci étaient extrêmement limités en terme d'importance et d'impact sur le développement urbain de la cité, ses caractéristiques architecturales, sa réhabilitation ou sa revitalisation. Ils ont été tous mis en œuvre en l'absence d'une volonté politique sincère, d'une politique stratégique globale, d'une gestion adéquate, de ressources financières suffisantes et d'une coordination efficace entre les différents organismes et institutions qui interviennent réellement dans la médina. La source de ces problèmes est peut-être le manque d'une conscience générale de la valeur réelle de son potentiel économique comme source fondamentale de prospérité parmi le public en général, d'une part, et l'absence de volonté chez beaucoup de responsables de haut rang de confronter sérieusement la situation d'autre part. Le résultat a été lamentable, comme on le verra dans cette présentation, et a eu un effet négatif sur toutes les interventions dans la médina.

Ces interventions ont été positives de certaines manières et négatives dans d'autres. Elles ont été mises en œuvres par divers organismes, avec différents objets, en se basant sur plusieurs méthodes. Les résultats sont mitigés. Tout compte fait, elles étaient sporadiques, désorganisées et disproportionnées eu égard à l'énorme dimension des problèmes complexes de la cité, tels que l'immigration massive vers la médina à partir des zones rurales et des centres urbains défavorisés d'autres parties du Maroc. Ceci n'augmente pas uniquement la population de la cité mais également le nombre des colporteurs de tous les commerces à un niveau alarmant. D'autres problèmes comprennent l'incapacité du conseil de la ville à la débarrasser des quantités importantes d'ordures qu'elle produit. Les statistiques sur les problèmes de sécurité, comme le niveau élevé de la criminalité, les problèmes sociaux, tels que l'extrême pauvreté, le chômage, la toxicomanie peuvent ne pas être disponibles, mais ils sont des problèmes tangibles, visibles qui existent depuis longtemps et nécessitent qu'on leur prête attention urgente. La gravité de ces problèmes est due au fait que la médina de Tétouan, loin d'être un musée virtuel, est une ville surpeuplée où les marchés publics, les nouveaux

dealers et colporteurs de toutes sortes se sont déployés à travers toute la médina à un taux alarmant, affectant directement son développement urbain et architectural.

Les types d'interventions effectuées à Tétouan comprennent ce qui suit.

Le projet Junta de Andalucia

Le programme Junta de Andalucia avec le conseil de la ville entre dans cette catégorie. Bien qu'il soit limité dans son étendue, ce projet a eu un impact très positif sur le développement urbain et architectural tant de la médina islamique que de l'Ensanche, qui est la partie coloniale espagnole de la ville édifée durant la première moitié du XX^e siècle.

Dans l'Ensanche, les façades de dizaines de bâtiments au style colonial espagnol ont été restaurées dans les rues principales, notamment l'Avenue Mohammed V, la rue du 10 mai, ainsi que les bâtiments entourant la place Moulay al-Mahdi et à moindre mesure dans d'autres rues telles que la rue Mhammad Al-Khatib, l'immeuble Casa Bloque ou l'allée Dr. Duaso.

Cette politique a réussi pour deux raisons. La première, l'embellissement des façades des rues les plus importantes de l'Ensanche, qui comportent des bâtiments représentant diverses tendances architecturales européennes de la première moitié du XX^e siècle, mélangées avec les caractéristiques architecturales de la médina, telles que l'utilisation des arcades en lime. Cela a eu un impact en servant comme modèle et source d'inspiration pour les propriétaires qui ont restauré les bâtiments dans les rues voisines de celles où le projet Junta a été mis en œuvre.



La réhabilitation des rues de l'Ensanche

Le projet Junta dans la médina était différent des autres sur divers aspects. Il consiste en ce qui suit :

- La réhabilitation des places et rues commerçantes sélectionnées, telles que Tarrafine et à travers Zangat Mqaddem à partir du Souk Al Fouki vers la place Souk Al Hout.
- La réhabilitation des rues sélectionnées (Derb Chorfa) et la restauration des maisons du XVII^e siècle (Derb Chorfa). Les travaux consistaient dans le remplacement des vieux canaux d'égouts et les canalisations souterraines du réseau d'eau (Skundo), le

remplacement des vieilles chaussées par d'autres en pierre, la réparation des murs des magasins peints en blanc, les arcades. Il y avait également la restauration des maisons en réparant leurs murs peints en blanc, le remplacement du Zullyj des vieux sols avec de nouveaux carreaux, le remplacement des portes détériorées avec de nouvelles portes, etc...

Le projet Junta a été sans aucun doute le projet exécuté jusqu'à maintenant dans la médina de Tétouan qui a eu le plus de succès. Cependant, il n'en a eu autant dans la médina que dans l'Ensanche. Ce projet a également fait l'objet de certaines critiques qui l'ont accusé d'altérer les aspects originaux des rues et des maisons privées plutôt que de les restaurer.

Les projets de la municipalité

L'intervention indépendante la plus importante de la municipalité de Tétouan était la réhabilitation d'un nombre important de rues couvrant plusieurs kilomètres (à partir du Bab Mqabar jusqu'à Bab Nuader et à travers le quartier Ayoun, ainsi que les rues parallèles et autres rues dans la zone Blad). Un projet similaire a été malheureusement mis en œuvre dans d'autres médinas comme Fès avec les mêmes effets négatifs. Ce projet, qui a été exécuté durant le mandat du maire socialiste Abdelwahab Idelhaj, mérite les critiques suivantes :

Une petite quantité de blocs en ciment a été utilisée pour remplacer les rues pavées en pierre, les canaux d'égouts n'ont pas été rénovés malgré beaucoup de creusements, et les canaux traditionnels en argile du réseau d'eau Skundo ont été plutôt endommagés au lieu d'être remplacés, causant ainsi des fuites d'eau qui circulent librement sous le sol et qui ont atteint le côté opposé de la cité, en traversant en dessous du Palais Royal de Tétouan. Le budget élevé du projet qui a atteint plusieurs millions de dirhams, dont une partie semble avoir été détournée à d'autres fins, n'est qu'un grand gaspillage, car tout le travail qui a été fait nécessite d'être refait correctement.

Au cours de ce projet, les espaces pavés en pierre d'origine locale et les escaliers menant vers plusieurs portes de la cité, comme Bab Okla ou l'espace du marché des légumes et du poisson à Trankat, ont été remplacés par des pavés en roche jaune importés de Taza, qui sont immédiatement devenus noirs du fait de l'usage quotidien. Le projet aurait compris le remplacement de toutes les fontaines publiques historique de la médina par de nouvelles fontaines importées de Fès, mais cette action fut stoppée grâce à l'intervention énergique de l'Association Tétouan Asmir.

Les projets du ministère des affaires culturelles et du ministère des affaires islamiques.

D'autres agents d'intervention dans la médina ont été le ministère de la culture et le ministère des habous et des affaires islamiques. Beaucoup de mosquées et de zawias de la cité datant du XVII^e, XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles, ainsi que la Madrasat Louqach remontant au XVIII^e siècle, qui appartiennent à ce dernier ministère, sont dans un état nécessitant une réparation et une restauration d'urgence. La Madrasat Louqach, par exemple, a déjà commencé à tomber en ruines. Le problème ici a été simplement la passivité et l'attitude indifférente de ce ministère en matière de conservation et de restauration. En dépit des énormes revenus dont jouit ce ministère grâce à ses nombreuses propriétés, virtuellement rien n'a été fait pour réparer et restaurer ces édifices historiques. Le toit de la mosquée Jamaa Qasbaa, construite par le fondateur de la cité durant le XVI^e siècle, est actuellement dans un état désespéré et a besoin de réparations. Le toit de la mosquée Louqach datant du XVIII^e siècle a également besoin d'être réparé. Le ministère a, jusqu'à récemment, rejeté l'offre généreuse de la Junta pour restaurer la Madrasat Louqach, un monument historique unique dans son genre dans le Nord

du Maroc, bien que le nouveau ministre ait décidé de prendre des mesures immédiates à ce sujet.

Le ministère de la culture a contribué en restaurant ses musées (15), Dar Sanaa, ou école des arts et métiers traditionnels, et une partie du mur et des tours de la ville, cependant d'autres demeurent abandonnés tels que le mur de la cité longeant le cimetière ainsi que la plupart des tours toujours debout. A celles-ci on peut ajouter les tombes des Mujahidins abandonnées et en détérioration, remontant aux XV^e et XVI^e siècles, qui ne sont pas gardées. Elles sont ainsi exposées au pillage de nuit par les ivrognes et les fanatiques et ont été complètement démolies, dans certains cas, ou montrent des signes pitoyables de détérioration dans d'autres.

Peut-être que les problèmes les plus urgents auxquels fait face la médina de Tétouan proviennent de ses habitants nouvellement arrivés. Vous trouverez ci-après quelques facteurs qui causent la destruction progressive et alarmante de certains aspects les plus attractifs de la médina et qui nécessitent d'être contrôlés et vérifiés immédiatement.

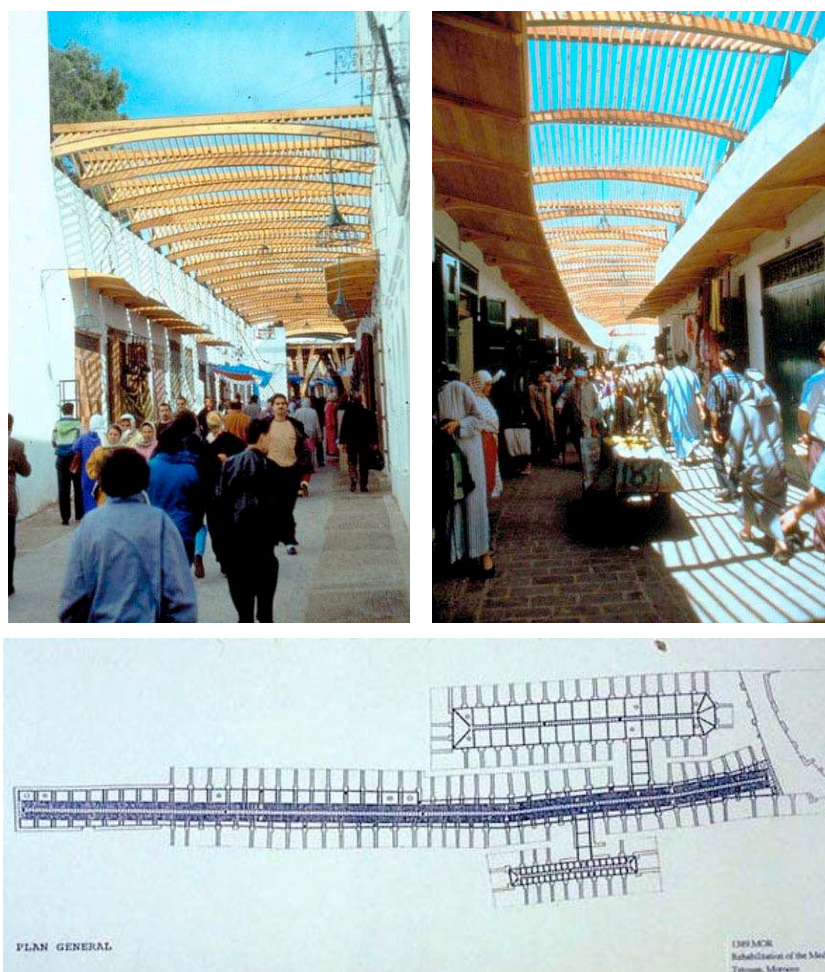
- Une immigration massive et non contrôlée à partir des zones rurales de différentes parties du Maroc et ses effets sur la destruction des maisons traditionnelles, qui sont les derniers monuments historiques les plus attirants de la ville ;
- L'invasion massive de la médina par les colporteurs et l'explosion de nombreuses nouvelles boutiques dans tous les quartiers, y compris les zones résidentielles, ont atteint des proportions dangereuses. Le soi-disant commerce illégal se propage progressivement à partir de l'Ensanche, d'où il continue de s'étendre vers la médina où ses aspects négatifs sont moins visibles dans ses ruelles étroites.
- La destruction des monuments historiques et les réparations négatives incontrôlées en progression des aspects traditionnels urbains et architecturaux de la cité comprenant l'utilisation de couleurs voyantes non traditionnelles, le remplacement des carreaux typiquement Tétouanis par des carreaux bon marché de "salles de bain", le remplacement des plafonds traditionnels en bambou ou en bois des rues couvertes, par l'acier et par des plafonds en béton peints en blanc, la détérioration des fontaines publiques et l'élimination de l'eau Skundo traditionnelle qui en coule. Ces fontaines publiques ont maintenant développé de nouvelles fonctions par exemple en devenant des stands pour la vente des cassettes, des légumes ou du poisson. Certaines maisons privées de la cité, parmi les plus belles, ont été transformées en bazars, restaurants, salles de fêtes ou même en bâtiments nouvellement construits de 3 ou 4 étages etc.
- Les autorités locales ont joué et continuent de jouer un rôle négatif, en profitant passivement de la situation ou en encourageant activement celle-ci plutôt que de contrôler et de mettre un terme à cette tendance.

La wilaya

La wilaya de Tétouan avait également une grande responsabilité dans les activités et le développement de la médina, non seulement parce que les agents de contrôle civils au sein de la médina (Mqadems, chefs d'arrondissements) sont des agents de la wilaya, mais parce que cette dernière a lancé son propre projet en collaboration avec la délégation du ministère de la culture et d'autres institutions locales pour "sauver" la médina. Ce projet, qui a été lancé par le précédent Wali de Tétouan M. Mohammad Gharrabi, traîne les pieds et a besoin d'être stimulé.

Il a été divisé en deux phases pour lesquelles trois comités ont été créés, afin de préparer une série de rapports sur les aspects culturels, touristiques, architecturaux et financiers du projet de restauration de la médina. Le premier rapport a été préparé par la délégation du ministère de la culture et l'Association Tétouan Asmir. Le deuxième rapport a été élaboré par le comité

présidé par le directeur de l'Agence du développement urbain de Tétouan et les délégations des ministères de la culture et de l'urbanisme. Le troisième comité était chargé de trouver les ressources pour le financement du projet, en se basant sur plusieurs sources comme la communauté urbaine de Tétouan. Une fois les rapports prêts et le budget de plus 1,5 millions de dirhams alloué, les travaux du projet, qui consistaient en la restauration de rues et de places spécifiées, ont été lancés. Toutes les interventions ont été programmées au sein de la zone Blad, y compris la rue Niyyarin et une partie du quartier Kharrazin, le centre des métiers traditionnels. Les murs des boutiques et les arcades ont été cimentés et peints en blanc, et une couverture unifiée en bois a été introduite sur toutes les boutiques des rues couvertes par le projet.



La couverture en bois des rues commerçantes

En dépit des résultats positifs, ce projet a connu les problèmes suivants :

- Le projet a commencé avec la participation de l'Association Tétouan Asmir en tant que représentant de la société civile, avec un intérêt plus accentué sur le patrimoine culturel de la médina, mais lorsque la phase d'exécution a débuté et avec la nomination du nouveau wali, la wilaya décida de mener le projet toute seule ;
- Ayant dépensé une partie de son budget total collecté par le précédent Wali, les interventions de ce projet sont presque interrompues, laissant les travaux inachevés dans certaines rues.

- La qualité de certains matériaux utilisés, tels que le bois de certains abris devrait être remplacé par du bois de meilleure qualité
- Ce projet qui est clairement basé sur le modèle des interventions de Junta de Andaloucia dans la médina, s'est concentré sur les aspects esthétiques, laissant de côté la partie également importante concernant le renouvellement des canaux d'égouts et les canalisations du réseau d'eau souterrain Skundo, ainsi que la chaussée en pierre des rues, qui étaient parmi les objectifs du projet.
- Apparemment, il n'y a pas eu de coordination avec les représentants de Junta des Andaloucia à Tétouan pour établir des standards communs étant donnée la proximité des zones couvertes par les deux parties. Ces standards nécessitent également d'être définis pour l'avenir afin que la médina puisse maintenir une apparence harmonieuse et préserver son authenticité et sa singularité.
- Le fait que la wilaya ait commencé à entrer en compétition avec d'autres agences et ministères spécialisés pour l'intervention dans la médina, est une tendance qui nécessite d'être complétée par plus de collaboration avec d'autres institutions, spécialement les ONG. La coordination avec et la création d'une organisation spécialisée pour la médina de Tétouan pourraient constituer une contribution importante de la wilaya dans le futur.
- La wilaya peut certainement faire face à des questions telles que la sécurité, la collecte des ordures, la toxicomanie etc... dans la médina, qui sont soumises directement à son autorité, avec plus de vigueur. D'autres tendances, telles que le nombre croissant de colporteurs, peuvent seulement être arrêtées avec l'intervention de la wilaya. La wilaya n'a pas soutenu la construction du marché non autorisé de trois étages, avec 300 boutiques, dans le voisinage du mur de la cité historique, près de la tombe du mausolée historique de l'émigrant soufi de Grenade à Tétouan, Sidi Abdelkader Tabbin, qui remonte au XII^e siècle. Cependant, elle devra prendre plus de mesures et démolir l'état actuel de la construction du marché. Les travaux de construction ont déjà atteint le deuxième étage mais en dépit de l'illégalité du projet, qui n'a pas été autorisé par l'Agence urbaine de Tétouan, et malgré les protestations de la délégation du ministère de la culture et des ONG, telles que l'Association Tétouan Asmir, ainsi que la campagne menée par la presse locale et régionale pour stopper ce projet, la wilaya n'a pas pris la décision finale et logique de démolir ce marché illégal. Cependant on espère qu'il le fera dans le futur. En outre, cette construction est contraire aux recommandations de l'UNESCO, eu égard à la conservation des cités du patrimoine mondial.

Le projet de l'Association Tétouan Asmir

L'Association Tétouan Asmir est l'une des quelques ONG dans la ville qui ont été déclarées d'utilité publique. Elle est directement concernée par la médina et ses problèmes dans sa quête à la promouvoir et à la sauvegarder. L'association essaye d'atteindre cet objectif en suivant les mesures suivantes :

Premièrement, elle joue un rôle important en faisant la publicité de la ville, notamment de ses valeurs historique, architecturale, culturelle et artistique à travers des conférences et des publications, qui ont dépassé 15 titres sur des thèmes en relation avec Tétouan et les régions qui l'entourent, y compris la médina. Ces livres ont été publiés en trois langues et ont fait l'objet d'annonces dans les revues de livres de différents journaux nationaux ou locaux.

Deuxièmement, elle organise des symposiums sur des thèmes relatifs à la médina, seule ou en associations avec d'autres institutions et ONG.

Troisièmement, elle a produit une série de CD-Roms sur la médina de Tétouan et d'autres médinas d'origine andalouse comme Chaouen et Salé, ainsi que sur des thèmes émanant de la médina comme les arts traditionnels de Tétouan. Ces CD-Roms ont été produits en un nombre de langues allant jusqu'à huit afin d'atteindre un large public international. Plus de 20 articles de journaux ont été publiés au sujet des CD-Roms sur Tétouan en quatre langues.

Quatrièmement, elle contacte les institutions gouvernementales et les ONG afin de collaborer avec eux dans l'orientation du développement de certains aspects de la médina.

Cinquièmement, l'association dispose d'un comité spécial qui prépare les rapports sur l'état de certains aspects de la médina, tels que les fontaines publiques, les boutiques, les portes, les maisons privées etc. Ce comité comprend des historiens, des architectes et des peintres.

Conclusion

Les pressions sociales et économiques des habitants de la médina sur la structure urbaine de leur ville sont très fortes à tel point que la tendance vers sa détérioration rapide va sans doute se poursuivre. Des changements drastiques d'urgence pour produire des résultats positifs doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- Un plan stratégique doit être préparé pour toute la cité, y compris la médina. Actuellement, le plan de réhabilitation de la cité ne fonctionne pas efficacement, car il a été provisoire durant beaucoup d'années, ce qui peut avoir des conséquences architecturales visibles dans toutes les parties de la ville. Des tentatives ont été faites pour établir de nouveaux plans stratégiques, mais n'ont jamais été appliqués rigoureusement en raison de la corruption très répandue qui infeste l'administration locale de la cité . Par exemple, de précédents efforts ont été déployés dans ce sens par la communauté urbaine de Tétouan et la municipalité de Barcelone, avec la participation d'architectes locaux marocains et espagnoles, mais ont échoué. Une plus grande détermination politique doit donc soutenir cette décision pour qu'elle puisse réussir.
- La création d'une institution officielle indépendante pour la protection et la revitalisation de la médina est nécessaire. Cette institution doit avoir un statut légal, le pouvoir, le support financier et le personnel qualifié pour faire face aux genres de situations qui menacent la médina de Tétouan.
- Cette institution doit coordonner les politiques, les stratégies et les interventions des différentes institutions qui étaient chargées et qui seront chargées de projets en relation avec la médina.
- L'assistance nationale et internationale doit être recherchée non seulement parce que la tâche de sauvegarde de la ville est énorme, mais également parce que les problèmes de la médina forment une partie intégrante du contexte le plus large. La médina a été directement affectée par les problèmes auxquels fait face la ville de Tétouan en général, tels que la contrebande, le trafic illégal de drogue, le chômage etc... En conséquence, toute intervention dans la médina affectera immédiatement l'état des autres zones qui entourent la ville.

CHINGUETTI, OUADANE, TICHITT ET OUALATA

UN PROGRAMME DE SAUVEGARDE ET DE DEVELOPPEMENT DES ANCIENS KSOURS MAURITANIENS

*Mohamed Haïbetna Ould Sidi Haïba**

"Les villes anciennes" de Chinguetti, Ouadane, Tichitt et Oualata sont les derniers témoins de la prospérité et du rayonnement d'une région située sur les grands axes caravaniers d'autrefois. Créées au XI^e et au XII^e siècle, elles ont connu leur apogée entre les XV^e et le XVII^e siècles, époque où leur renommée et leur influence se sont étendues bien au-delà des limites de la Mauritanie actuelle. Durement affectées par le déclin des échanges commerciaux transsahariens et l'exode des populations vers les centres urbains modernes, endommagées par la sécheresse, les épidémies, les razzias, les famines et les conflits, elles ont été progressivement vidées d'une grande partie de leurs habitants. Fragilisées par l'avancée du désert, les ruines qui en subsistent sont en danger d'ensevelissement, les économies urbaines sont en déroute et les sociétés traditionnelles déstructurées.

La Mauritanie a ratifiée le 02 mars 1981 la convention sur la protection du patrimoine mondial culturel et naturel (Convention du 16 décembre 1972). L'UNESCO a pris en considération l'importance historique et culturelle du passé de ces villes et la valeur exceptionnelle du témoignage - très représentatif d'établissements humains homogènes et particulièrement bien intégrés à l'environnement - qu'elles constituent, pour inscrire ces "Ksours" sur la liste du patrimoine mondial, le 07 décembre 1996.

Les « ksour » concernés

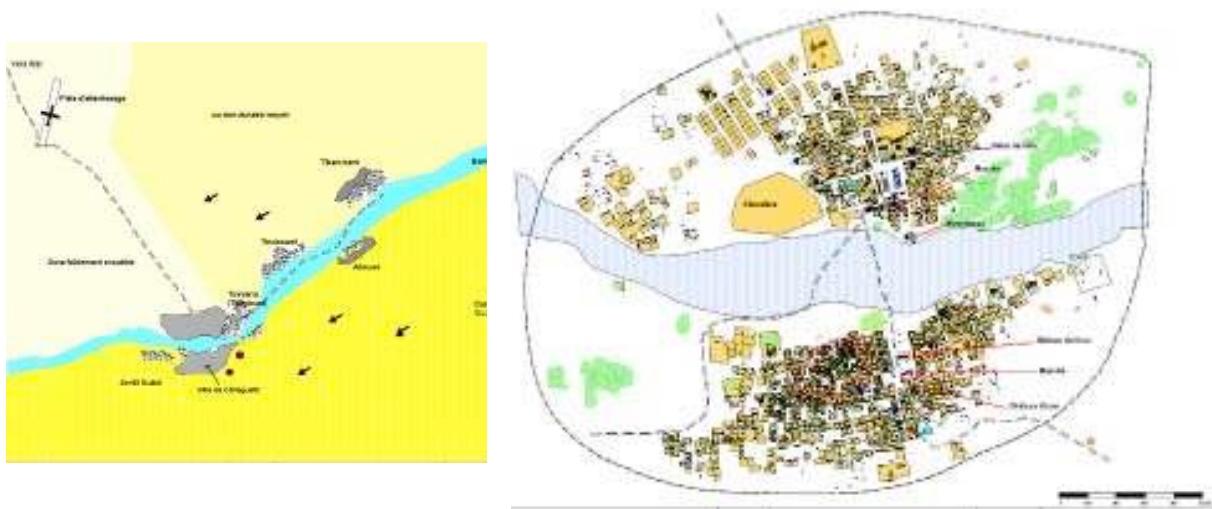
Quatre ksour sont concernés par le Programme de sauvegarde et développement : Chinguetti, Ouadane, Tichitt, Oualata.

Chinguetti

Il s'agit d'une ville peu peuplée (2281 habitants), mais très étendue (1600 ha comprenant le centre ville ancien, l'agglomération et sa zone naturelle "maîtrisée"). Le centre historique, organisé autour de la mosquée encaissée, est très dégradé, avec beaucoup de ruines, alors que la forte avancée de l'ensablement peut compromettre toute action de sauvegarde.

Le développement récent du tourisme (attiré par le patrimoine culturel, les paysages, le désert) a entraîné la réalisation de beaucoup d'auberges, avec l'envahissement ou la reconversion du vieux centre. En même temps, plusieurs nouvelles constructions ont compromis le « cachet » local.

* *Président du Projet de Sauvegarde et de Valorisation du Patrimoine Culturel Mauritanien (PSVPCM).*

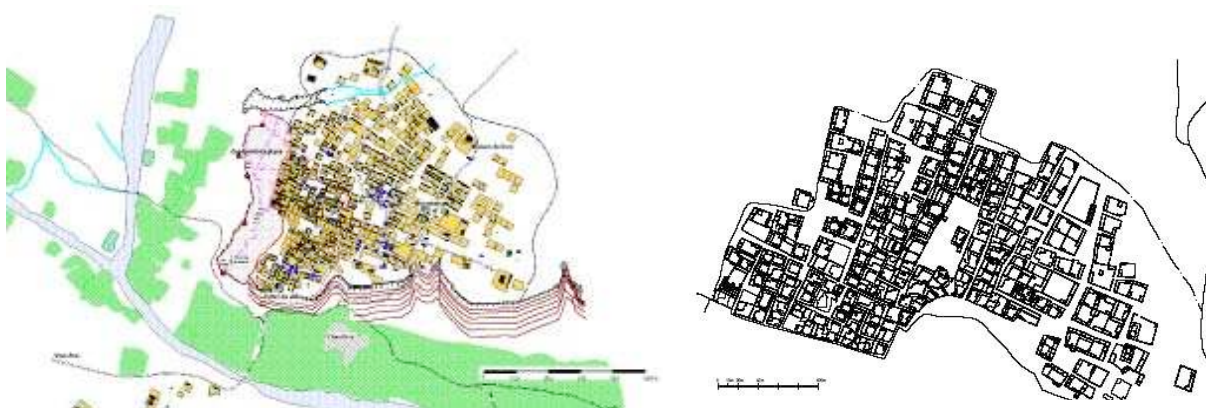


Plan de situation et structure urbaine de Chinguetti

L'oasis assure une production pour la consommation locale et permet le maraîchage pendant l'hiver, tandis que l'arrière-pays est caractérisé par l'élevage extensif (camelines et caprins). Il est à souligner l'existence d'une main-d'œuvre locale travaillant avec de matériaux variés (pierre, argile, etc.) et de coopératives féminines.

Ouadane

La ville est peu peuplée (1449 habitants), mais très étendue, le centre ville ancien, l'agglomération et la zone naturelle "maîtrisée" couvrant environs 400 ha, sur un site très varié. La vieille ville, dominée par un minaret avec un tissu structuré par des espaces bien délimités et de rues sinueuses, comprend des zones très dégradées avec de nombreuses ruines. Peu d'édifices de grande valeur sont en bon état.



La structure urbaine et la trame du tissu de Ouadane

L'oasis est caractérisée par une production pour la consommation locale, avec du maraîchage pendant l'hiver, tandis que dans l'arrière-pays il y a une économie d'élevage extensif. Il est à signaler un développement récent du tourisme, attiré par le patrimoine culturel, la proximité du Guelb Er Richatt, etc.

Tichitt

Il s'agit d'une petite ville de 1409 habitants, qui s'étend sur 400 ha (centre ville ancien, agglomération et zone naturelle "maîtrisée"). Le site est très beau mais enclavé, situé sur promontoire. La cité ancienne est regroupée autour d'une place endommagée avec une mosquée aux proportions massives et un minaret (fissuré) dominant la ville. Le tissu du centre historique est très homogène malgré les ruines, et présente un riche répertoire architectural caractérisé par l'utilisation ingénieuse de la pierre et de remarquables et sobres décorations.

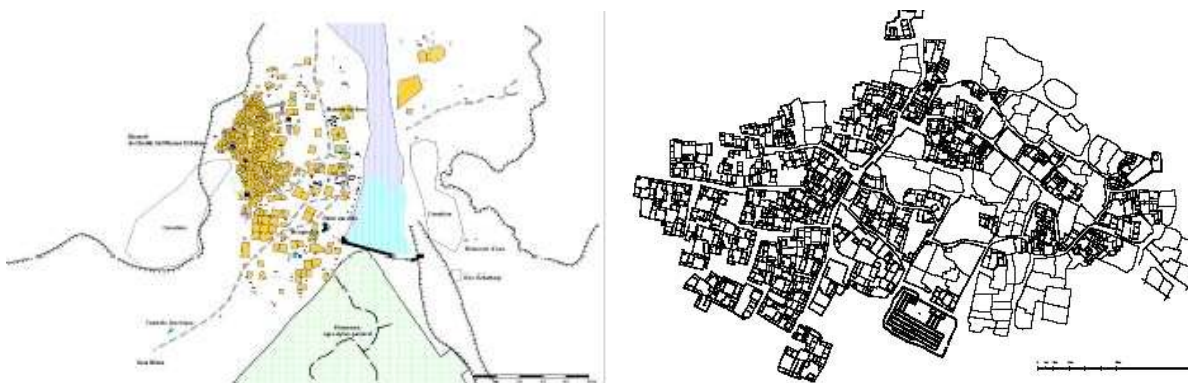


La structure urbaine et la trame du tissu de Tichitt

L'oasis produit pour la consommation locale mais elle recèle aussi de possibilités d'exportation vers le Hodh. Il faut signaler également une saline en activité, génératrice de revenus avec partage et tenure traditionnelle respectée et l'économie d'élevage extensif de l'arrière pays (transhumance saharienne venant de Tindouf). Le développement du tourisme est lent en raison du grand enclavement de cette cité.

Oualata

La ville compte 1380 habitants et s'étend sur 200 ha (centre ville ancien, agglomération et zone naturelle "maîtrisée"). Son centre historique, ordonné autour de la mosquée, est le mieux entretenu et il a été partiellement désensablé. Son architecture est très plastique, avec un riche décor, grâce à l'existence d'une main d'œuvre locale travaillant la pierre et l'argile, en assurant une décoration de terre et des peintures murales aux motifs caractéristiques.

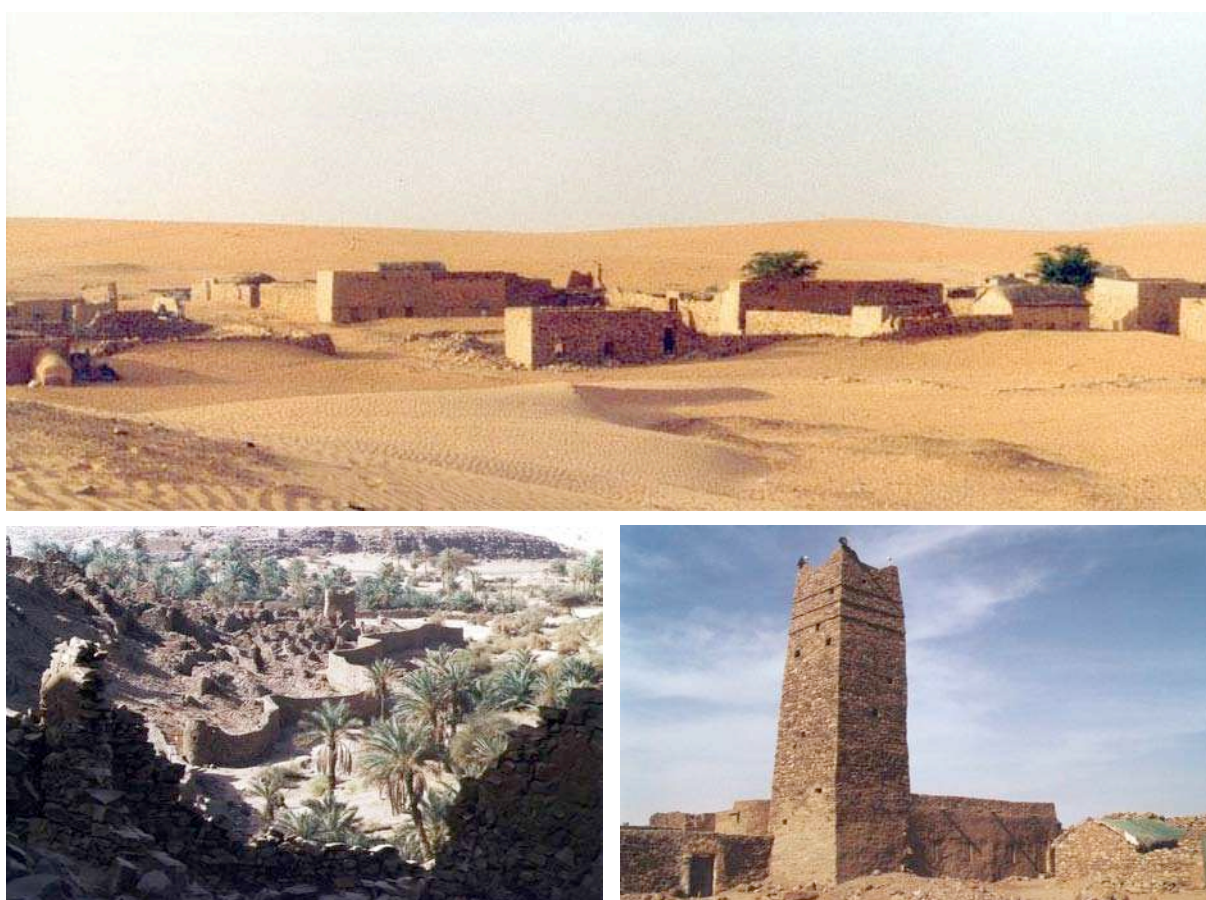


La structure urbaine et la trame du tissu de Oualata

Toutefois l'intégrité du tissu est menacée par une forte avancée de l'ensablement sur un côté de la ville, menaçant aussi la mosquée et poussant la ville à s'orienter vers le tourisme culturel et la préservation du patrimoine (art culinaire, architecture, manuscrits).

Un patrimoine à sauvegarder

Outre le partage de certains aspects comme l'ancienneté, le rôle historique joué dans le développement des échanges commerciaux et culturels dans cette partie du Sahara, et même au-delà, et le classement pour leur valeur exceptionnelle sur la liste du patrimoine mondial, ces vieilles cités sont aujourd'hui fragilisées à l'extrême par la conjonction de facteurs handicapants comme, entre autres, l'éloignement et l'enclavement par rapport au reste du pays, la menace permanente d'ensablement, la rareté de l'eau, la faiblesse démographique, la pauvreté, etc.



En haut : processus d'ensablement à Chinguetti, en bas : l'oasis et le minaret de Ouadane

Cependant, elles recèlent des potentialités non négligeables dont la mise en valeur judicieuse pourrait contribuer à leur revitalisation et à leur renaissance : riche patrimoine culturel, sites et paysages sahariens fabuleux, économie oasienne séculaire, main d'œuvre et matériaux locaux de qualité, accès de plus en plus facile grâce au développement des moyens de communication, etc.

Ces perspectives sont d'autant plus prometteuses que la connaissance de ces villes anciennes, sur le plan national et international, ne cesse de progresser.

C'est ainsi qu'elles ont fait l'objet de campagnes de sensibilisation organisées par la Mauritanie et l'UNESCO, de nombreux reportages et films documentaires, de publications dans plusieurs langues, d'études et de missions de recherche (cf. la documentation bibliographique disponible à la Fondation Nationale pour la Sauvegarde des Villes Anciennes – FNSVA, à l'Institut Mauritanien de Recherches Scientifiques – IMRS, à l'Université de Nouakchott, etc.). Elles constituent aussi actuellement la première destination touristique dans le pays, ce qui contribue à les mieux faire connaître et bénéficier d'un certain nombre d'initiatives de promotion et de développement. Il serait trop long d'énumérer les multiples actions entreprises par le Gouvernement mauritanien, la coopération internationale et les promoteurs privés nationaux et étrangers, pour sauvegarder ces « cités mémoires » et enrayer leur déclin (un échantillon de ces différentes interventions est disponible).

Cependant cette entreprise de sauvegarde et de réhabilitation demeure confrontée à de nombreux handicaps que révèle l'examen de l'état des lieux: les ksour anciens ont été en grande partie abandonnés, les pierres prélevées pour servir à la construction de nouveaux bâtiments ; les rares réhabilitations ont abâtardi l'architecture d'origine; les rues sont envahies par les sables; les limites de compétence entre les différents intervenants (FNSVA, IMRS, Municipalités, Wali, Hakem, etc.) sont mal définies ; la situation foncière n'est pas claire, la législation domaniale, urbanistique et patrimoniale inadaptée et ambiguë (coexistence d'un droit laïc et d'un droit religieux) ; l'action des bailleurs de fonds internationaux n'est pas coordonnée ; les ONG sont livrées à elles-mêmes et interviennent en désordre, sans aucun contrôle ; enfin les collectivités locales ne disposent d'aucun moyen matériel, humain ou financier et ne justifient d'aucune capacité de maîtrise de l'urbanisation et encore moins de gestion patrimoniale.

Le Projet "Sauvegarde et Développement des villes du patrimoine mondial en Mauritanie"

Face à cette situation, et afin de traduire dans les faits la volonté de sauvetage et de renaissance de ces villes anciennes, le Gouvernement mauritanien, avec l'appui de la Banque mondiale et l'UNESCO (Centre du patrimoine mondial), a mis en œuvre un projet pilote intitulé "Sauvegarde et Développement des villes du patrimoine mondial en Mauritanie", intégré au sein du Projet de sauvegarde et de valorisation du patrimoine culturel mauritanien (PSVPCM).

Une convention tripartite de coopération liant le gouvernement et ces institutions internationales confère au Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO une fonction de contrôle de la qualité de toutes les activités ou des investissements susceptibles d'avoir un effet sur le maintien du label du Patrimoine mondial de l'UNESCO dans les quatre cités anciennes.

Un bureau d'études international, en l'occurrence ACT Consultants, est chargé de la mise en œuvre du projet-pilote qui s'étale sur une période de quinze mois. Le coût de ce programme est estimé à 1.245.000 \$ US.

L'objectif global de ce projet-pilote est de contribuer à la sauvegarde et au développement des villes de Chinguetti, Ouadane, Tichitt et Oualata, en mettant en place les conditions institutionnelles, techniques et financières susceptibles d'assurer de façon durable l'encadrement de toutes les initiatives de réhabilitation et d'engager la relance des économies de ces villes anciennes.

Comme on le constatera à travers l'exposé des grandes lignes de ce projet-pilote, il s'agit d'une approche globale, intégrée des problèmes, où chaque action et développement proposés seraient en fonction de la compréhension des valeurs du site (historiques, artistiques, etc.) et le fruit d'un processus de large consultation avec toutes les parties concernées. Comme l'indique clairement son intitulé, il s'inscrit dans une logique qui associe Patrimoine et Développement, permettant ainsi à la fois de protéger et de mettre en valeur la richesse patrimoniale du pays, et d'assurer la rentabilité et la durabilité des investissements consentis en faveur du patrimoine culturel.

Il s'insère également, de façon cohérente, dans le cadre des politiques nationales de valorisation de ce dernier (PSVPCM) et de lutte contre la pauvreté (matérialisée par le CSLCP – Cadre Stratégique de Lutte Contre la Pauvreté adopté par le Gouvernement mauritanien) et du Projet intersectoriel de l'UNESCO "Gestion de Sites du Patrimoine Mondial visant à réduire la pauvreté".

Le projet-pilote "Sauvegarde et Développement des villes du patrimoine mondial en Mauritanie" comporte quatre volets principaux, à savoir :

- L'Architecture,
- L'Aménagement urbain,
- Le Patrimoine,
- Le Développement local.

La réalisation de ce programme créera sans nul doute les conditions favorables à un nouvel essor de ces cités antiques, tout en préservant et valorisant leur statut particulier de patrimoine mondial de valeur exceptionnelle.

Elle jouera le rôle de catalyseur des différentes initiatives de sauvegarde et de développement destinées à ces centres historiques, en favorisant les synergies et les complémentarités nécessaires entre elles et en évitant l'anarchie et les dysfonctionnement ayant marqué jusqu'à tout récemment la plupart des interventions.

A) L'Architecture

Ce volet consiste à réaliser les actions suivantes :

- Recensement systématique dans les quatre villes, de tous les bâtiments ou ensembles présentant un intérêt architectural ou historique et élaboration de relevés architecturaux des bâtiments ou ensembles caractéristiques susceptibles d'être classés.
- Repérage sur un plan et implantation de tous les bâtiments sur un parcellaire détaillé.
- Constitution de dossiers détaillés : photo description, relevés renseignés (plan, cours, façade) de ces bâtiments.
- Edition d'un catalogue/inventaire pour chaque ville.
- Recensement et description des techniques traditionnelles de la construction, de l'architecture et de la décoration (matériaux et provenance, ainsi que la mise en œuvre).
- Réalisation d'une enquête spécifique sur les capacités des habitants à s'impliquer dans la réhabilitation du patrimoine, notamment du point de vue financier.
- Le choix en concertation avec les différents acteurs des bâtiments et infrastructures qui feront l'objet de dossiers projets de restauration.
- Recensement et étude des matériaux utilisables pour la réhabilitation ou les constructions nouvelles, ainsi que des capacités nécessaires (moyens et savoir faire) des entreprises, artisans et tâcherons locaux.
- Etablissement d'un bordereau de prix unitaires moyens pour les différents postes de construction.

- Elaboration d'un manuel pédagogique sur les matériaux et les techniques de mise en œuvre qui servira de guide aux constructeurs et habitants locaux.

B) L'Aménagement urbain.

Ce volet concerne :

- Le repérage des murs et des bâtiments menaçant ruine.
- Le recensement de tous les bâtiments remarquables méritant d'être préservés.
- L'établissement d'une monographie au niveau de chaque ville, qui comprendra éventuellement :
 - La description du site naturel (relief, hydrographie, etc).
 - La description du site créé : (zonage, densité, état du bâtiment...).
 - La typologie de l'habitat.
 - Les données disponibles sur la population.
 - L'analyse de la tenure foncière.
 - L'analyse des activités et des perspectives de développement économique;
 - Un constat sur les services urbains ;
 - Les mesures de protection patrimoniale.
 - Un rappel historique, une identification du périmètre actuel de protection et une évaluation de l'état de conservation de l'ensemble (bâtiments et infrastructures).
 - Un diagnostic sur le développement urbain et la protection patrimoniale.

C) Le Patrimoine.

Ce volet est consacré spécialement aux activités suivantes :

- Identification des réformes institutionnelles qui pourraient améliorer la gestion du patrimoine dans les villes anciennes.
- Sensibilisation, formation des populations, des responsables politiques et techniques et des ONG aux valeurs visant la préservation du patrimoine architectural, sa réappropriation et sa mise en valeur.
- Analyse de l'activité touristique et de son impact sur le patrimoine.
- Identification et mise en place d'un dispositif local de maîtrise d'ouvrage (ou de maîtrise d'ouvrage déléguée) capable, d'une part de programmer les actions du projet et de mener leur réalisation à terme et, d'autre part, de constituer un lien de contrôle des constructions et de conseil permanent pour la population.

D) Le Développement local

Ce volet consiste à mener les activités suivantes :

D₁) La formulation d'un projet de développement socio-économique de nature à fixer les populations dans leur terroir, à élever leur niveau de vie et à dynamiser le rôle des collectivités locales.

- Elaborer une étude préliminaire (identification) d'un projet « tourisme et développement local » adapté au contexte des villes anciennes et visant à favoriser et exploiter leur synergie (tourisme nomade et villes étapes).

- Relancer l'artisanat à travers un effort d'information et de formation des artisans et les différents corps de métiers aux techniques spéciales de réhabilitation et à travers les manifestations d'expositions vente des produits artisanaux au niveau local.
- Organiser des manifestations culturelles au moment des campagnes touristiques.
- Explorer les possibilités de dynamiser le secteur privé et vérifier les possibilités offertes en matière de développement par différents tours opérateurs (exemple de la SNIM).

D₂) L'adoption d'un schéma directeur de développement et la mise en œuvre d'un plan d'action pour chaque ville.

L'objectif de cette action est de doter les quatre villes du patrimoine mondial en Mauritanie d'outils de planification physique qui permettront aux responsables locaux d'orienter et de contrôler le développement de leurs villes.

Les schémas directeurs devront tenir compte de :

- La délimitation nouvelle du périmètre de classement
- La délimitation de la zone tampon
- Les diverses servitudes physiques (oueds, zones de protection contre l'ensablement et les effondrements...)
- La délimitation des zones urbaines et de leurs extensions, avec indication de zonage.
- Les réserves pour les équipements publics (centre sanitaire, équipements scolaires, équipements administratifs, marchés, terrain de sport, etc....).
- Un réseau de voirie principale.
- L'identification et l'étude de projets prioritaires d'infrastructures et de réhabilitation des bâtiments publics (en sus des chantiers écoles) sélectionnés avec les acteurs locaux dans chaque ville.

Ces projets concernent notamment : la voirie, le drainage, l'adduction d'eau, la desserte électrique, la construction d'un ou plusieurs équipements publics (marché par exemple), etc.

D₃) La mise en place d'une structure permanente de gestion urbaine et patrimoniale.

Le rôle essentiel de cette structure permanente est un rôle d'animation et de conseil au service des populations.

Elle doit statuer sur les questions de conservation, de réhabilitation et de construction dans les centres anciens.

L'importance de cette structure dans le cadre de la préservation du patrimoine demande qu'elle soit institutionnalisée comme étant structure rattachée à une entité pérenne et légitime existante.

Le contenu de la mission confiée à la structure, sa nature, ses moyens et son fonctionnement devront être déterminés.

D₄) La formation

L'absence d'outils juridiques et de structures spécifiques de préservation demande nécessairement un effort d'information et un effort de formation pour mobiliser l'opinion nationale et les populations locales dans les villes anciennes à la question de sauvegarde et valorisation du patrimoine culturel et pour assurer un minimum de cohérence et de pérennité dans le plan d'action proposé.

Il s'agit donc de :

- L'organisation de cinq ateliers : (un atelier dans chaque ville ancienne, un atelier à Nouakchott).
- Mise en place et formation de trois syndicats d'initiatives dans les villes de Ouadane, Tichitt et Oualata en plus du syndicat de Chinguetti déjà mis en place.
- Former et spécialiser les maçons, les artisans et les différents corps de métier aux techniques spéciales de réhabilitation.
- Identification des professionnels les plus aptes à ces opérations.
- Encadrement et animation à travers les ONGs intervenant au niveau de chaque ville ancienne.

Il importe de signaler que les quatre villes anciennes bénéficient d'autres actions figurant au programme général du PSVPCM, notamment celles concernant les manuscrits.

En effet, Chinguetti, Ouadane Tichitt et Oualata ne sont pas seulement réputées pour leur rôle de plaques tournantes du commerce transsaharien, mais aussi de foyers de rayonnement spirituel et culturel dans l'espace arabo-islamique, en particulier ouest-africain. C'est ainsi qu'elles ont abrité – et abritent encore – de riches bibliothèques de manuscrits, dont la plupart sont jalousement conservées par leurs propriétaires, et ce malgré les aléas du temps.

L'ensemble des manuscrits de Mauritanie fait actuellement l'objet d'une opération d'envergure visant à en assurer systématiquement l'inventaire, le catalogage, la protection et la restauration.

La ville de Chinguetti abrite un projet expérimental consistant à restaurer une vieille maison du centre historique et à l'équiper pour en faire une maison publique des Manuscrits (Laboratoire de restauration, salles d'exposition et d'animation, dépôt, billetterie, etc.). Ce modèle, réalisé conjointement par le PSVPCM et l'UNESCO (division du patrimoine culturel), sera étendu au trois autres.

3. REPERES

LA REHABILITATION DES CENTRES ET QUARTIERS ANCIENS DE 1990 A 2000

*Filipe Mario Lopes**

La Réhabilitation Urbaine est une nouvelle forme de gestion urbaine, qui intègre culture et développement durable. Elle préserve le patrimoine bâti et la population, le patrimoine social qui l'habite et dont les conditions de vie, améliorées, la mènent vers sa « redignification ».

Le maintien des habitants s'oppose à leur périphérisation. Ils gardent le droit à vivre dans le centre et, garants d'une culture urbaine qui est la leur, préservent et continuent l'identité de la ville, ce qui la distingue de toutes les autres villes.

L'environnement y gagne par l'économie d'énergie et de matériaux, et la ville reprend sa mixité fonctionnelle initiale. L'objet étant l'ensemble des aspects de la vie locale, la Réhabilitation Urbaine ne peut être qu'un projet intégré.

Contexte Géographique et Historique

Lisbonne se trouve sur la rive nord du Tage, à l'endroit où la rive fait une inflexion, créant une avancée dans l'estuaire, ce qui lui donne une position stratégique dominant ce vaste plan d'eau. Au sommet de la colline, où s'élève le château, les fouilles ont révélé la présence humaine dès l'Âge du Fer. Phéniciens, Grecs et Carthaginois y ont laissé quelques marques de leur passage de commerçants. Au II^e siècle, les Romains en firent une ville, Olisipo, avec thermes et théâtre. Puis, ce sont les gens du nord qui sont venus et dont les luttes ne permirent pas que l'on dispose de grands vestiges.

Au VII^e siècle, les Maures la prirent aux Wisigoths chrétiens et l'appelèrent Alisbuna, dont la médina a laissé les marques les plus anciennes dans la structure urbaine actuelle. En 1147, Lisboa redevient chrétienne par la conquête d'Afonso Henriques, premier roi du Portugal. À la fin du XIV^e siècle, D.Fernando entoure les expansions urbaines, à l'est et à l'ouest, d'une nouvelle enceinte, ce qui provoque l'apparition de nouveaux faubourgs (Bairro Alto et Madragoa), construits sur une maille presque orthogonale.

Le 1^{er} Novembre 1755, la ville s'éveille dans l'angoisse, un tremblement de terre, suivi d'un raz de marée et d'un incendie de plusieurs jours, détruit la Ville. Le Marquis de Pombal, Ministre du Roi, organisa la reconstruction, selon les règles de l'urbanisme du Siècle des Lumières. La zone basse renforce sa centralité avec le tracé de voies parallèles formant une maille orthogonale.

En 1889, on sacrifie la Promenade Publique pour y faire le grand axe de l'expansion vers le nord. La ville, de riveraine, se lance à la conquête du plateau. Le chemin de fer relie la ville à

* Architecte et Urbaniste, Président de l'Association « Métiers du Patrimoine et de la Réhabilitation Urbaine »

l'extérieur et les gares s'installent à proximité du centre, dont les vieux quartiers sur les collines deviennent les lieux d'acculturation. De 351 210 habitants en 1900, elle passe à 783 226 en 1950

L'après-guerre amène la métropolisation de Lisboa. Trois voies ferrées structurent les banlieues, et la rive sud reçoit des installations industrielles, appuyées par des noyaux résidentiels de main d'œuvre, qui deviennent des dortoirs, reliés au centre ville par des transports fluviaux. Les années soixante marquent son apogée démographique avec 800 000 habitants, dans une agglomération métropolitaine de 1 700 000. À partir de cette décennie, le centre de la métropole commence à perdre sa population, remplacée par des activités tertiaires, et la rénovation urbaine remplace les petites et moyennes constructions par de grands édifices. De nouveaux quartiers se substituent aux anciennes propriétés rurales de la périphérie, englobant les noyaux ruraux dont certains ont maintenu leur structure, jusqu'à nos jours.

Éléments factuels de l'agglomération et des quartiers anciens

La gestion urbaine appartient aux municipalités, qui sont sous divisées en «freguesias». Après 1974, ces deux niveaux sont devenus des corps représentatifs des populations locales.

Suivant les recensements entre 1960 et 91, on vérifie qu'en 1960 les plus fortes densités se trouvent dans le centre et leur décroissance est rapide et continue, pour aboutir, en 1991, à des densités de moins de la moitié. À partir de ce niveau, acceptable, l'important c'est d'éviter la désertification du centre, qui a perdu 160 000 habitants, passant l'agglomération de 1 700.000 à 2.500.000. Dans la ville sont restés les plus âgés.

À partir des années 80, commence la *gentrification* du centre, avec l'installation de classes aisées, étrangers et artistes, remplaçant des familles modestes qui partent moyennant des indemnités des promoteurs immobiliers. Les pourcentages de jeunes en 1960 et en 1991 montrent une distribution en couronnes à partir du centre où le nombre des jeunes est le plus bas et continue à diminuer. Les pourcentages des niveaux d'enseignement et des origines de la population, montrent que les quartiers centraux ont joué le rôle d'accueil des migrants de l'exode rural.

Les zones moins équipées se concentrent le long de la rive - quartiers plus anciens – et dans les périphéries où se trouvent les bidonvilles. Dans les zones centrales et les quartiers anciens, les logements sont en majorité loués, sous-équipés, sans salle de bain, sans eau et en mauvais état.

Dès le Moyen Âge, la zone du port a concentré les fonctions centrales. Ce rôle s'est encore accentué après la reconstruction issue du séisme de 1755. La structure adoptée, de rues larges et des immeubles spacieux, a été favorable à l'occupation progressive des habitations par des activités tertiaires. Au XIX^e, elles ont accompagné le développement urbain vers le nord, s'installant le long des grands axes. Puis, vint l'implantation de grands équipements dans la périphérie - hôpitaux, cité universitaire, grandes surfaces commerciales - qui est à l'origine du processus de dépérissement des activités traditionnelles. Le tourisme a pris de l'importance : en dehors des monuments, ce sont les vieux quartiers résidentiels du centre qui sont les plus visités.

Après 1974, une nouvelle ère urbaine commence :

- Les démolitions des vieux immeubles sont stoppées et ceux qui attendent démolition sont occupés ;
- La priorité est donnée aux transports publics, avec des couloirs pour les transports collectifs et l'abonnement social ;
- Les premières rues piétonnières sont établies.

Mais, ce sont, surtout, les luttes urbaines des mal logés des bidonvilles, des quartiers clandestins et, plus tard, des habitants des vieux quartiers, qui vont provoquer une révolution dans la gestion urbaine, et dans les politiques d'habitat. Pour les bidonvilles, un programme démarre, pour améliorer les conditions d'habitat, cherchant à résorber les taudis à proximité, vu leur position généralement favorable dans la ville. Pour les quartiers clandestins, on cherchait la légalisation construisant des infrastructures manquantes et des équipements.

L'aide à l'accès à la propriété s'organisa, permettant aux couches moyennes de se loger. Le parc public de logements sociaux a augmenté et, récemment, des instruments ont été mis au point pour aider l'accès des jeunes au secteur locatif. Un programme de résorption des bidonvilles est en cours pour les prochaines années, et le programme RECRIFA, destiné à réhabiliter le parc locatif ancien, en dégradation par impossibilité de faire des travaux face au blocage des loyers, a été mis en place en 1985.

L'aide de l'État au logement, de 1990 à 1999, vise principalement l'aide à l'accès à la propriété (79% du budget). Vient ensuite l'aide au relogement des bidonvilles (13%), puis l'accès au locatif (5%), et l'aide à la réhabilitation (3% seulement). Le poids de la Réhabilitation dans la Construction Civile est de 3%, contre 33% en Europe. La construction neuve atteint la saturation. Devant 700.000 logements ayant besoin de travaux, le secteur va s'orienter vers la Réhabilitation, et le RECRIFA va dans ce sens. Jusqu'à 2000, ce programme a permis de réhabiliter 20 000 logements dans le pays, dont 16 600 à Lisbonne (7 400 dans les zones en Réhabilitation). Le coût moyen par logement, de 15 000 Euros, équivaut à moins de la moitié coût d'un logement social neuf.

Le Règlement de 1951 oblige à des travaux de conservation tous les huit ans et confère à la Municipalité la possibilité de faire des travaux d'office pour suppléer le propriétaire. La Loi des sols, de 1974, prévoit la déclaration d'aire critique de récupération et de reconversion urbaine pour des quartiers en difficulté. Cette déclaration demandée, pour un périmètre, par la Ville au Gouvernement, correspond à la déclaration d'utilité publique pour l'expropriation dans tout ce périmètre, et confère aussi le droit de préemption dans les ventes d'immeubles.

Le RECRIFA finance à fond perdu jusqu'à 65% de la valeur des travaux, pour les logements loués. Le financement est d'autant plus élevé que le loyer est plus bas et un plafond limite la subvention qui, en moyenne, atteint 40%. Sur l'investissement du propriétaire, est calculée une augmentation du loyer. Une des difficultés est le manque de disponibilité du propriétaire pour payer sa part, car l'augmentation du loyer ne paie pas un emprunt bancaire. La subvention à fond perdu est financée à 60% par le Gouvernement et à 40% par les municipalités. Il est clair que le développement de l'utilisation de ce programme dépendra de l'option politique de la Municipalité.

La nouvelle loi du RECRIFA part de l'idée de base suivante : le coût des travaux est totalement couvert d'une part par un emprunt, remboursé en huit ans, par l'augmentation des loyers et d'autre part par une subvention à fond perdu, qui couvre la différence. Cette loi introduit l'aide à la personne par une allocation loyer pour les locataires ne pouvant pas payer cette augmentation.

Le programme SOLARH permet au propriétaire occupant, sans moyens, de faire des travaux avec un emprunt sans intérêt. Il permet aussi la récupération de logements vides pour les réintroduire dans le parc locatif, à loyers modérés.

Le cas des centres et quartiers anciens de Lisboa : un Projet intégré.

Pour Lisbonne et son agglomération, nous disposons des études menées pour les deux Plans basés sur les statistiques annuelles et Recensements et des enquêtes partielles directes. Pour les quartiers en réhabilitation, des études faites pour l'élaboration des plans d'urbanisme, concernant population, activités, bâti et infrastructures. Les sources sont nombreuses : ouvrages, articles, thèses et, surtout, études non publiées base des plans d'urbanisme.

Dans la foulée des luttes urbaines issues du 25 Avril, les populations des quartiers anciens, et en particulier d'Alfama et Mouraria, ont donné corps à un mouvement de revendication d'amélioration des conditions de vie dans leurs quartiers. Ce mouvement a culminé en 1987 avec un manifeste dont le mot d'ordre était : "Alfama – mort ou récupération".

En réponse à ce mouvement, la Municipalité a demandé au Gouvernement la déclaration d'Aire Critique pour ces deux quartiers, installant un atelier dans chacun d'eux. La réhabilitation a, donc, son origine dans un mouvement de la population, qui a pris en main son futur dans la ville. Elle est donc faite avec cette population, pour améliorer ses conditions de vie.

Les ateliers furent chargés des plans de sauvegarde. Cependant, pour satisfaire les attentes de la population, il a fallu les doter des moyens pour intervenir sur le bâti. En 1990, la nouvelle Mairie a fait de la Réhabilitation Urbaine un axe stratégique et innovateur de la gestion urbaine. Les zones d'intervention sont multipliées et agrandies atteignant 56 000 habitants et 26 000 logements. Une Direction Municipale de Réhabilitation Urbaine est créée pour coordonner et porter l'appui technique, les compétences sont élargies et la Réhabilitation Urbaine substitue, dans ses zones d'intervention, un grand nombre de services, assurant ainsi un fonctionnement intégré. Les moyens sont augmentés de 1989 à 1999: le personnel est passé de 70 agents à 320, et le budget de 2 à 20 millions d'Euros.

Jusqu'en 1993, les interventions ont porté presque exclusivement sur les logements étant donné la gravité de leur dégradation. À partir de 1994, l'option a été prise, à travers les Projets Intégrés, d'élargir le champ d'intervention au domaine des équipements, de la vie économique, sociale et culturelle, de façon à améliorer les conditions de vie par la dynamisation des activités, et à faire intervenir un plus grand nombre d'acteurs, diversifiant ainsi les sources de financement.

Alfama et Mouraria, aux portes de la ville maure, Bairro Alto et Madragoa aux portes de l'enceinte médiévale, ont été objet des premières opérations pilote de Réhabilitation Urbaine, de par leur faiblesse et leur dégradation. En 1992, la ville maure elle même, est incluse, ainsi que des villages, vestiges ruraux de l'ancienne périphérie de la ville, comme mémoires et tissus à échelle humaine, porteurs d'identité au milieu du tissu urbain moderne et indifférencié. Des parcelles de ces quartiers ont disparu au nom du "progrès et de l'hygiène", lorsque régnait la conviction de tout démolir pour reconstruire neuf, sans soucis des valeurs préexistantes. Ces vieux quartiers ont des valeurs et une identité à sauvegarder. La permanence de la population porteuse de ces valeurs est, donc, essentielle. Construire sans détruire, transformer dans la continuité, adapter sans rupture, sont les garants de la durabilité.



Vue générale du quartier de Alfama

Le lien entre culture et développement

Ces quartiers anciens furent la ville, avec sa diversité sociale et fonctionnelle. La culture, l'histoire, la vie s'y sont accumulées en mémoires multiples. Lieux de traditions, fêtes et chants, ces quartiers abritent une population enracinée : leurs habitants se connaissent, s'entraident, sont solidaires, ont conscience d'une appartenance. Ils sont porteurs de l'identité de la ville, quoique appauvris par le départ des plus aisés et des plus dynamiques et vieillissent par le départ des plus jeunes. Ils sont en perte de vitalité économique par le déplacement ou la disparition des activités traditionnelles et ils sont dégradés par manque de conservation et de modernisation. Ils sont menacés par la ségrégation sociale et par la mono-fonctionnalité.

Les formes de vie spécifiques de ces quartiers sont en liaison étroite avec le cadre bâti. Le tout forme la culture locale qui est propre à chaque quartier. Les activités traditionnelles, l'artisanat, le commerce de proximité, en régression, mènent à un abaissement des niveaux de vie. Tout cela est en liaison étroite avec l'évolution de la société et de l'économie : la concentration, la mondialisation, la globalisation, amplifiées par la publicité et par les modèles véhiculés par les médias, créent des concurrences insoutenables aux activités traditionnelles, qui sont cependant porteuses de valeurs humaines - distribution, emplois, tradition, culture. Les solutions utilisées habituellement sont la réutilisation du bâti, modernisé, par des classes aisées, ou la transformation en zones musée pour le tourisme dit culturel, et limité au contenant sans contenu.

La Réhabilitation Urbaine cherche une alternative : les vieux quartiers doivent continuer à être la ville pour ses résidents, en dotant le cadre bâti du niveau actuel de confort. L'évolution des

activités doit maintenir leurs valeurs qui s'insèrent dans le développement durable, où la place usurpée par l'industrialisation, est récupérée par la créativité, le fait main, l'objet unique, et non les «souvenirs» faits industriellement, en série, ce qui suppose information et formation.

Par ailleurs dans ces quartiers, il existe un tissu social composé de réseaux de solidarité et de complicité qui informent la vie de tous les jours des habitants. Là, tout le monde se connaît, et le contrôle social s'exerce spontanément : il freine les phénomènes d'exclusion et de marginalité et est un facteur, non négligeable, de sécurité. Ce sont des caractéristiques culturelles de ces populations, qui sont à préserver dans un monde de plus en plus déstructuré, car elles sont le support pour un développement durable. Les habitants des vieux quartiers habitent le centre et sont donc épargnés par les déplacements journaliers auxquels sont astreints les banlieusards. Les économies provenant de cette proximité intègrent le développement durable.

Les objectifs de l'opération de Réhabilitation Urbaine

L'objectif central a été indiqué par la population elle-même : améliorer les conditions d'habitat en maintenant les habitants dans les lieux. Cet aspect est décisif, car, par là, les habitants gardent le droit à leur ville. Pour cela, il a fallu tenir compte de leurs faibles ressources, de sorte que le coût des améliorations ne soit pas une charge insoutenable pour les habitants.

Ces quartiers forment des ensembles urbains de grande valeur patrimoniale, donc à préserver. Leurs morphologies bien qu'inadaptées à la circulation et au stationnement, doivent être préservées, d'où les objectifs suivants :

- renforcement de l'accessibilité par les transports collectifs : maintien et amélioration des tramways, funiculaire d'accès au Château.
- création de stationnements souterrains pour redonner aux piétons l'usage de la rue et réduire au minimum la circulation dans ces quartiers.
- utilisation des espaces libres pour créer des espaces verts et soigner ceux qui existent.

Finalement, ces vieux quartiers sont en perte de vitalité dans les activités économiques, sociales et culturelles, qui connaissent un déclin généralisé occasionné, d'une part, par le départ d'entreprises en croissance ou en phase de modernisation, et d'autre part, par la chute du pouvoir d'achat des habitants, d'où l'objectif de dynamiser des activités localement.

Le montage institutionnel

Le fait que les ateliers soient installés dans chaque quartier, à proximité des habitants, a permis l'établissement d'un dialogue quotidien et d'une connaissance réciproque entre les techniciens et la population, ce qui a créé un dynamisme propre à la Réhabilitation Urbaine.

La pression de la population était telle qu'il a fallu avancer sans attendre d'avoir fait les études, ce qui a permis d'apprendre le chemin en cheminant. Le travail a, donc, débuté en prenant pour base les études et les instruments existants, tels le Plan Directeur de la Ville, qui définit les règles d'intervention. Après trois ans d'intervention, les ateliers ont fait le plan d'urbanisme du quartier en connaissant bien les problèmes, les besoins et les possibilités d'intervention. Ce sont donc des plans très pragmatiques, encadrés dans la stratégie de ville durable par l'amélioration de l'environnement. Pour éviter des lourdeurs bureaucratiques, et d'après l'expérience de Lisbonne, la dimension du quartier à gérer ne doit pas dépasser les 10.000 habitants par unité de gestion, celle-ci devant se trouver au centre même du quartier. Les habitants ont conscience d'appartenir à un quartier spécifique, qui porte un nom - c'est sur cette base qu'ont été définis les périmètres. L'atelier mis en place, il fallut étendre

rapidement ses compétences pour pouvoir répondre aux besoins, ce qui a impliqué de multiples compétences interagissant entre elles, menant à des équipes interdisciplinaires.

La ville a demandé au Gouvernement la déclaration d'« aires critiques de reconversion et récupération urbaine» pour ces quartiers mis en réhabilitation sur l'exigence des habitants. L'utilisation de cet instrument, très fort, a été faite avec parcimonie, utilisé dans les cas où l'intervention exigeait des modifications importantes dans l'organisation du bâti, impossible à faire sans l'accord du propriétaire et où un accord d'achat par la ville avait échoué. Mais, surtout, dans les cas où un immeuble menaçant ruine exigeait une intervention rapide, pour éviter que la ruine, faisant disparaître l'objet loué, n'entraîne la caducité du bail. Le droit de préemption sur les ventes d'immeubles, donné par la déclaration de ces «aires critiques» oblige les propriétaires vendeurs à demander à la ville si elle veut exercer son droit.

Le RECRIA a été largement utilisé dans les vieux quartiers. Cet usage intensif est dû à un effort fait par les agents des ateliers, surtout les juristes, pour convaincre les propriétaires d'adhérer au programme. Les plaintes des habitants près des ateliers sont reçues directement par les techniciens, qui visitent, ensuite, les lieux pour l'évaluation des problèmes techniques en jeux. Une fois définis les besoins d'intervention, l'atelier entre en contact avec le propriétaire, qui est prévenu des travaux à faire et informé des programmes disponibles. Il est aussi aidé à poser sa candidature, à définir les travaux et à faire les projets, si nécessaires. L'atelier suit les travaux pour éviter les malfaçons, préserver les éléments patrimoniaux, vérifier l'avancement et autoriser les paiements des subventions. Au cas où le propriétaire se refuse à faire les travaux et que la gravité de la situation le justifie, l'atelier prépare l'intervention par travaux faits d'office et devient le maître d'ouvrage.

Un autre programme, de 1997, le REHABITA, met à la disposition de la Mairie des financements – 50% à fond perdu et 50% à taux bonifiés – pour les opérations de relogements intégrées dans des opérations de Réhabilitation Urbaine, soit pour achat de logement soit pour construction.

Un projet intégré par quartier

À partir de 1994, il a été décidé de dynamiser les activités, à travers les projets intégrés - actions centrées sur un point du territoire devant servir d'ancrage pour le développement économique, culturel et social du quartier :

- Le Couvent des Bernardas squattérisé par 100 familles dont 35 sont restées, les autres étant relogées, autant que possible dans le quartier. Le reste de l'espace fut utilisé pour des fonctions sociales.
- Le Palais Marin Olhão, tout en maintenant la fonction résidentielle pour ses habitants actuels, sera un centre d'ateliers de restauration d'objets d'art appuyant les nombreux antiquaires du quartier.
- Le Théâtre Taborda (XIX^e) restauré comme centre culturel du quartier.
- Le Recinto da Praia. Ancienne station de pompage d'eau devenue équipement centré sur la guitare portugaise et le Fado.
- Le Château. Opération de valorisation sociale et touristique. Profitant du flux touristique en ce berceau de la ville et lieu privilégié d'observation, l'opération vise à enrichir le contenu culturel pour les visiteurs et à profiter des retombées économiques pour le quartier résidentiel *intra muros*. Réhabilitation des 450 logements de la Citadelle, et celle de la zone monumentale, et création d'un Centre d'Interprétation de la Ville, permettant aux visiteurs de s'informer sur sa réalité économique, sociale, culturelle, historique et urbaine.

Les impacts patrimoniaux

Des options ont été prises, qui permettent l'amélioration des conditions d'habitation tout en gardant une population, dont la grande majorité a de faibles ressources.

Il était indispensable que les coûts des améliorations ne deviennent pas des charges insoutenables pour les habitants, puisqu'il n'y a pas d'aide à la personne. L'option fut l' aide à la pierre (aide à fonds perdus ou par des prêts à taux bonifiés) complétée par l'intervention minimale qui consiste à garder le maximum et ne substituer que ce qui ne peut être réutilisé et à ne procéder à la démolition que lorsque la récupération s'avère impossible. L'expérience de Lisboa montre qu'en procédant de la sorte, le coût moyen de réhabilitation d'une habitation revient à la moitié du coût de construction d'une habitation sociale neuve.

La réhabilitation des anciens quartiers, situés principalement dans le centre ville, en y maintenant les populations modestes, a comme résultat la consolidation de logis de type social dans le centre de la ville, ce qui correspond à une pratique différente de l'habituelle, qui les place en périphérie.

L'intervention minimale a été complétée par le souci de la durabilité. Ainsi, les interventions doivent :

- offrir les conditions minimales d'habitabilité : installation de cuisine, toilettes et pièce d'eau, infrastructures d'eau, égout, gaz, électricité, téléphone et télévision par câble ;
- assurer la stabilité, la durabilité et la conservation de la construction.

Pour ceci, les éléments structurels sont substitués, renforcés ou réparés, selon la gravité de leur état.

Les interventions gardant le maximum de la construction en réfection doivent employer des techniques et des matériaux traditionnels afin d'assurer l'homogénéité avec les préexistences, et aussi les matériaux caractéristiques des édifices. L'utilisation d'innovations technologiques ne se justifie que lorsqu'il s'agit d'améliorer le comportement de la structure ou les conditions d'utilisation. La pratique a démontré que la réhabilitation urbaine suppose une main d'œuvre plus qualifiée que la construction neuve. Comme elle fait une économie en matériaux, le poids de la main d'œuvre y est significativement supérieur à celui de la construction neuve. Elle a donc un effet positif sur l'emploi.

L'intervention minimale a permis une importante économie de matériaux, donc, de l'énergie indispensable à leur extraction, production, transport et mise en oeuvre. La pollution due aux déchets des démolitions est également réduite. L'inertie thermique des constructions anciennes, supérieure à celle des constructions actuelles, réalise des économies d'énergie. Les structures anciennes, en bois, résistent aux séismes et protègent leurs habitants. Les édifices sont légers, flexibles et à forte cohésion et les reconstructions de Pombal ont perfectionné la méthode avec la «cage pombaline», où les murs ont des structures triangulées par des croix de Saint-André et les cloisons sont en bois, avec des planches, des lattes et de l'enduit. Avec ces techniques on utilise le bois, ce qui constitue un apport économique à la forêt. Les options constructives de la réhabilitation urbaine s'inscrivent clairement dans une logique écologique.

Ces économies en matériaux, énergie et transports représentent une réduction effective des coûts, ce qui explique le bas coût de la réhabilitation, et, comme le secteur privé intervient avec 40%, les fonds publics nécessaires correspondent à 1/4 du coût du logement social. En 10 ans ont été réhabilités 7 400 logements - 25% des 26 000. Les investissements jusqu'à décembre 1999 ont totalisé 129 millions d'Euros.

La réhabilitation urbaine n'a pas la rigueur de la restauration, car elle doit répondre aux multiples aspects d'une logique qui inscrit, en son centre même, l'habitant et son droit à sa permanence dans les lieux, à son cadre de vie et à ses liens affectifs. Les interventions cherchent ainsi à maintenir le patrimoine habité, dont la valeur de la construction exige rarement les techniques onéreuses de la restauration.

La grande valeur patrimoniale de ces quartiers réside dans leurs morphologies et typologies constructives, qui sont préservées grâce à la conservation des bâtiments et de leurs structures. La réhabilitation urbaine préserve des édifices anciens, qui participent de l'identité du tissu dans lequel ils sont insérés, et qui constituent des ensembles urbains.

Les impacts sociaux

Pour maintenir sur place les habitants des vieux quartiers, il a fallu réfléchir aux besoins et caractéristiques de ces populations, pour orienter les options, toujours, d'ailleurs, soumises à l'accord des intéressés. Le maintien de la population assure la continuité d'une culture locale et de l'identité de la Ville. La préservation du tissu social renforce la cohésion sociale. La diversité des couches sociales était le fait de ces quartiers et on a cherché à la préserver et renforcer, en encourageant le retour des classes plus aisées, sans pour autant en expulser les habitants actuels, c'est-à-dire, ni ghettoïsation, ni gentrification.

Le maintien des habitants dans les vieux quartiers, qui perdent leur population, enraie le dépeuplement dû à la tertiarisation, à l'abandon et au déplacement vers les banlieues. D'un point de vue urbain, la tertiarisation implique une dichotomie ville de jour / ville de nuit, qui crée des déserts nocturnes dans le centre avec leur inévitable lot d'insécurité. La réhabilitation urbaine, en évitant la désertification du centre et le déplacement des habitants vers les banlieues, réalise une mesure importante d'économie urbaine, car elle mène à l'utilisation d'infrastructures et d'équipements déjà existants, et réduit partiellement le besoin de les construire en banlieue. De même, en gardant les populations dans le centre, on leur évite les inconvénients des déplacements pendulaires. En revitalisant les activités, tout en gardant la fonction résidentielle, on développe la mixité de fonctions.

Les habitants des quartiers anciens, malgré leur attachement à des valeurs d'enracinement et d'appartenance, sont souvent amenés à renier leurs quartiers, de par les conditions de vie que ceux-ci offrent. La réhabilitation urbaine peut les aider à retrouver l'estime de leur quartier. Celle-ci est indispensable à un processus de réappropriation. Même sans disposer de gros moyens, des améliorations sont réalisées qui leur permettent de ne pas se sentir délaissés par la gestion de leur ville.

L'expérience nous montre que la réhabilitation du logement confère une nouvelle dignité aux habitants. Transformer un taudis en une maison habitable et salubre, c'est donner à l'habitant de nouvelles raisons de vie et le sentiment de sa dignité. La réhabilitation urbaine est devenue un instrument au service du rétablissement de la dignité des habitants, ce qui est un facteur de transformation sociale, et ne se limite guère à préserver le patrimoine construit.

La réhabilitation urbaine a été pensée pour éviter les effets indésirables de la préservation sans maintien de la population : *gentrification*, tertiarisation, destruction du tissu social, désertification. Néanmoins on ne peut éviter que quelques habitants se laissent tenter par une indemnité pour quitter leur logement, réhabilité pour des habitants aisés. Mais les effets indésirables tiennent au fait que la Réhabilitation Urbaine est lente et peu visible : les

interventions sont faites par immeuble et, le gros des travaux étant à l'intérieur, la visibilité en est réduite. Les dossiers sont lents : bureaucratie, discussion propriétaires/locataires, problèmes sociaux, relogements. Les effets médiatiques sont réduits, ce qui déplaît aux politiciens.

Par ailleurs, l'immobilier dont la pratique est de remplacer les occupants pauvres par les aisés, ne peut faire ses opérations. Son poids auprès des politiciens est très fort et la saturation du marché neuf oriente ses visées sur la réhabilitation.

Entraves et opportunités pour la Réhabilitation Urbaine

Les entraves de la Réhabilitation Urbaine tiennent au fait que l'opérateur est la Municipalité dont l'organisation manque de souplesse, car elle est fortement conditionnée par les lois et les règlements. Cette lourdeur bureaucratique conditionne appels d'offre, adjudications, travaux non prévus, budgets.

L'intervention minimale entraîne forcément la flexibilité par rapport aux règlements de construction, puisque les constructions anciennes ne peuvent répondre aux exigences des règlements techniques actuels, sans de très profondes adaptations. La majorité des lois et des règlements est faite en fonction de la construction neuve et s'adapte mal aux constructions anciennes.

Les pratiques habituelles de l'immobilier rendent les propriétaires méfiants à l'égard de l'Administration, d'où les difficultés des négociations en vue de leur adhésion aux programmes de financement. Les techniciens, habitants et propriétaires manquent de sensibilité aux valeurs patrimoniales et culturelles, ce qui fait que les options pour la préservation ne sont pas toujours les meilleures. En plus, la conviction est généralisée que le coût de la Réhabilitation serait supérieur à celui de la construction neuve. D'ailleurs, les entrepreneurs et la main d'œuvre ne connaissent plus les techniques et matériaux traditionnels.

À Lisboa, nous avons des instruments législatifs et financiers dont l'efficacité est supérieure à ce que nous connaissons ailleurs. La gestion décentralisée, qui place les agents près de la population, permet une gestion localisée et personnalisée. Il y a une meilleure connaissance de la réalité et un rapport proche entre la population et l'administration, facilitant la communication et induisant à un engagement personnel. Dans l'équipe, chaque discipline apporte son approche et dialogue avec les autres. L'approche est donc interdisciplinaire et intégrée. Chaque atelier s'ouvre, et est attentif aux besoins des habitants qui interviennent soit directement soit par les représentants élus de la Junta de Freguesia.

La préemption est exercée dans les cas où existent des logements vides, utiles pour les relogements provisoires, et aussi dans ceux où la vente indique des intentions spéculatives. L'usage des travaux faits d'office a constitué un levier important pour l'adhésion des propriétaires

Conclusion

En Réhabilitation Urbaine, le lien entre culture et développement n'est réalisable que si l'on vise le développement durable. Comme il fut dit, la réhabilitation du patrimoine urbain

mineur permet d'économiser matériaux, énergie, sol, transport de biens et personnes et de réduire les déchets.

Ainsi, la Réhabilitation Urbaine s'encadre dans la stratégie de la ville durable, par l'amélioration de l'environnement. Mais, c'est au plan social qu'elle devient incontournable : en préservant le patrimoine mineur et l'identité du quartier, et en maintenant les habitants, elle préserve le tissu social, renforce la cohésion et la diversité sociale, ainsi que la mixité fonctionnelle. Elle permet, donc, l'appropriation du quartier par ses habitants et leur « redignification », base de tout progrès et croissance humaine, même si la croissance économique reste plus lente.

LE PROJET “THE GATE” POUR LE QUARTIER DE PORTA PALAZZO ET L’AGENCE DE REGENERATION URBAINE

*Ilda Curti**

*Luca Cianfriglia***

Le quartier de Porta Palazzo et son contexte urbain

Le quartier de « Porta Palazzo », 8 000 habitants, est situé en plein cœur historique de Turin. Ce n’est pas un « quartier » du point de vue administratif, mais une zone perçue comme unitaire grâce à un phénomène très important pour la ville de Turin : le marché de la Place de la République. Du point de vue urbanistique, cependant, l’histoire de cette zone est profondément complexe, différente et hétérogène. La partie plus au sud, limitrophe au centre, se caractérise par un habitat résidentiel et commercial pour la plupart de grande valeur, influencé et caractérisé par les transformations urbaines d’époque baroque. La partie de la ville au nord, au contraire, s’est développée le long du fleuve Dora et a les caractéristiques du bourg préindustriel et manufacturier du XIX^e siècle. Les diversités urbanistique, architecturale et sociale à l’intérieur du quartier ont imposé l’adoption de logiques de transformation à échelle «micro-urbaine», de sorte qu’on puisse respecter et valoriser les richesses et l’hétérogénéité.



Le quartier de Porta Palazzo et le Centre Historique de Turin

* Directrice du Comité de projet « The Gate », Turin

** Membre du « Staff de Projet » du Comité, Turin

Porta Palazzo appartient au centre historique de la ville, mais conserve certains traits propres (forme urbaine, histoire, population installée, activités économiques) qui font d'elle, sous tous les aspects, un quartier « populaire », avec une forte identité et un fort sens d'appartenance. Dans les dernières années, le quartier a subi de profonds changements sociaux qui ont affaibli et fragilisé les relations sociales et la vie du quartier.



Photo aérienne du quartier

Le quartier est, depuis toujours, le lieu de « l'altérité », référence collective pour rencontrer un petit groupe social ou national. Certains l'ont défini « Internet des pauvres » car c'est un lieu de rencontres, d'échanges, de relations et d'informations de la part de ceux qui, à peine arrivés à Turin, ne savent pas où aller.

C'est un laboratoire de complexité urbaine :

- Il y a 45 nationalités qui représentent 19% de la population. Parmi celles-ci les plus présentes sont les marocains, les chinois et les roumains.
- C'est un lieu de confrontation et de dialogue religieux : à côté d'une forte tradition catholique sont présentes deux mosquées et l'église grecque orthodoxe.

- En son centre, se perpétue un des plus grands marchés d'Europe avec près d'un millier de marchands ambulants et plus de 200 échoppes ou boutiques quotidiennes, que visitent plus de 40 000 chalands. Le marché de Porta Palazzo offre tous les jours le spectacle vivant des liens commerciaux, sociaux et culturels entre différentes cultures, intérêts et les modalités de vivre un espace public.



Le marché de Porta Palazzo

Toutefois, le quartier souffre de la forte progression du chômage, engendrée par la fermeture des nombreuses petites entreprises, une dégradation générale du tissu urbain due au manque d'entretien des bâtiments, à la mauvaise gestion des ordures et à un taux de criminalité supérieur à la moyenne. La population d'origine étrangère (19%) qui habite le quartier est à la fois une ressource culturelle et économique, mais elle pose également des problèmes d'intégration et de reconstruction des liens sociaux.

Porta Palazzo est depuis toujours le symbole de points de vue contrastés. Déjà, dans les années 50, on avait vu apparaître les premiers projets de requalification qui prévoyaient l'éloignement du marché, ainsi que la substitution ou la modernisation des signes architectoniques antiques et dégradés. Chacun de ces projets fut ensuite interrompu, ne laissant pour toute trace que quelques symboles qui indiquent combien ces visions différaient.

Si nous voulons parler en des limites des tentatives d'intervention des décennies précédentes, il faudra citer la volonté de parier sur les aspects physiques de la requalification en assumant que cela aurait automatiquement engendré la réhabilitation du le quartier.

En réalité l'artifice de certaines solutions (comme le déplacement du marché en un autre lieu comme le prévoyait un complexe projet de requalification de la place en 1959) a cédé au temps en laissant un ample espace au développement d'une âme spontanée et bien enracinée dans le quartier, qui n'a fait que remplir et utiliser les espaces à sa disposition, sans se modifier pour autant.

Dans les dernières années, le quartier, comme autrefois le « ventre de Paris », a englobé le nouveau et mélangé le différent, tout en métabolisant ces changements, jusqu'à ce que ce

fragile équilibre ne se rompt- le métissage, qui représentait sa force et son identité, se transformant peu à peu en fragilité et en faiblesse.

C'est en fait la perméabilité de Porta Palazzo aux différents flux migratoires - tout comme l'Italie des années du "train du Soleil" et de l'immigration du Sud du pays ou comme le reste du monde en des temps plus récents - qui a fait de celui-ci un quartier multi-éthnique et multi-langues, non seulement pour ses résidents, mais pour tous les habitants de la ville.

Le Projet « The Gate »

L'historique du Projet

Le projet « *The Gate - Porta Palazzo* » s'inscrit dans une stratégie plus large de revitalisation, qui vise à renverser les tendances négatives affectant la zone. Il repose sur un **contrat social** signé en 1996, dont la finalité est d'améliorer les conditions de bien-être dans le quartier.

En avril 1996, la Ville de Turin présenta à l'Union Européenne le projet de requalification intégré de l'aire Porta Palazzo-Borgo Dora, intitulé "*The Gate - Living not leaving*", dans le cadre des actions urbaines pilotes prévues par l'article 10 du Fond Européen de Développement Régional.

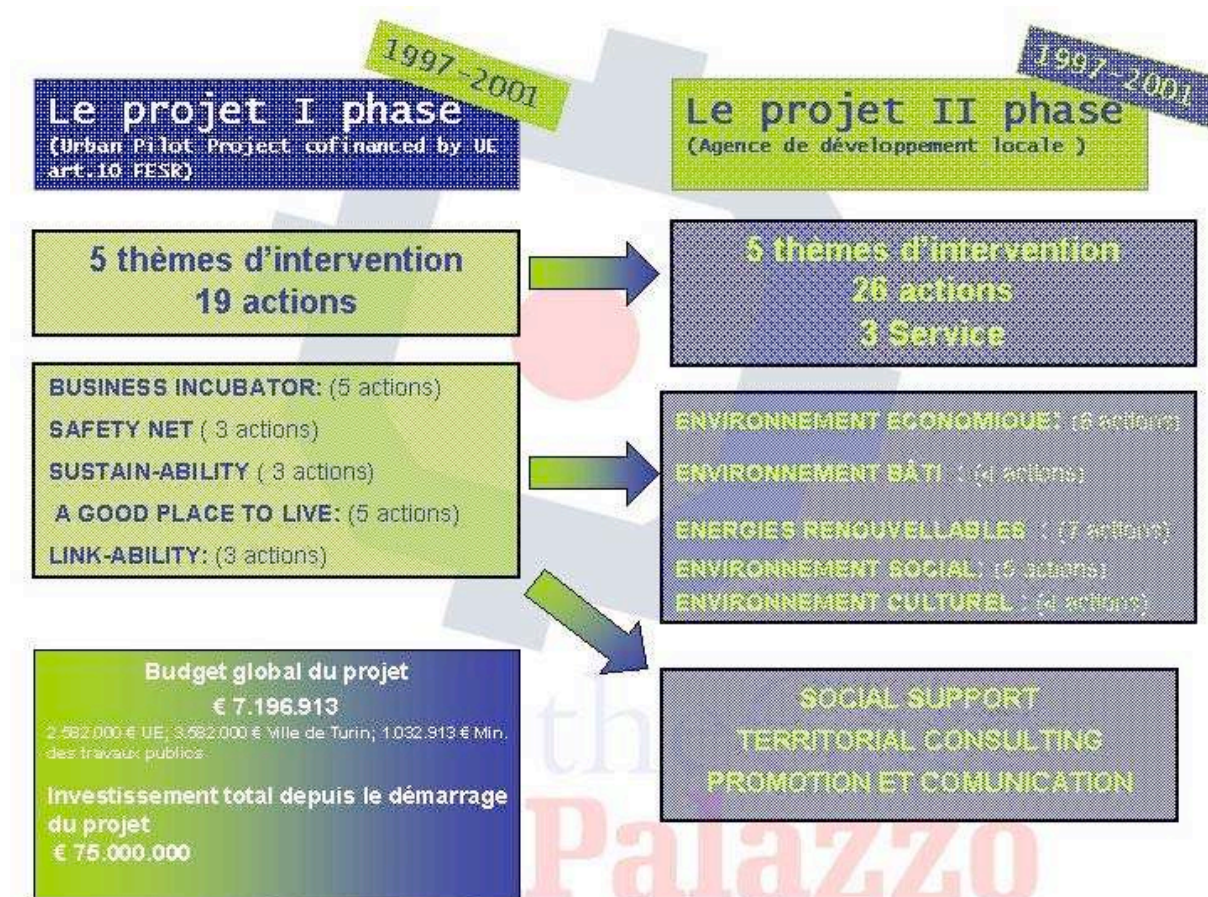
En 1997, la Commission Européenne approuva les 26 projets pilotes urbains dont seulement 4 étaient situés en territoire italien. La sélection fut faite sur la base de critères fortement orientés vers l'innovation méthodologique, ainsi que vers la capacité à promouvoir des collaborations ou *partnership* public / privé et enfin vers la fiabilité des promoteurs dans l'organisation et la gestion de projets complexes.

Les objectifs du Projet

Le Projet se propose de promouvoir et d'accompagner des interventions et des actions dans les différents secteurs qui caractérisent la vie du quartier et qui concernent :

- Les activités économiques. Le commerce est l'élément identitaire le plus fort du quartier : le marché, les magasins et les boutiques d'artisans et antiquaires sont fréquentés chaque jour par des milliers de personnes depuis des décennies, mais il s'agit d'une réalité qui change. Il s'agit d'accompagner la dynamique du développement, tout en améliorant le tissu économique par la requalification de l'« économie naturelle » du quartier ;
- Le domaine bâti. Le patrimoine urbanistique et architectural du quartier est très riche, mais il est menacé par le manque d'entretien, l'abandon et la précarité. Il s'agit d'intervenir de manière ponctuelle mais diffuse pour seconder les investissements qui visent la réhabilitation du patrimoine et l'amélioration de la qualité urbaine ;
- Le milieu culturel. Porta Palazzo fait partie du Centre Historique de Turin mais il est perçu comme un quartier périphérique. Le but est de rétablir un lien entre le quartier et la ville, de faire retourner les turinois pour y vivre, et pas seulement pour y transiter. Il s'agit de promouvoir le quartier comme ressource culturelle et touristique de la ville, même au delà des limites de la commune.
- La sécurité et l'intégration sociale. Porta Palazzo est un quartier très riche en mémoire, où des identités et des appartenances multiples s'entrelacent. Il a toujours été un lieu d'accueil, riche en opportunités. Il est nécessaire de promouvoir et renforcer de dynamiques positives de cohésion et intégration sociale pour contrecarrer les "nouvelles" pauvretés et la perception d'insécurité de ses habitants.

- L'environnement. Chaque jour, le marché produit presque 10 tonnes de déchets et les réseaux infrastructuraux du quartier sont vieux et dégradés. Le projet vise l'amélioration des services et de l'équipement pour créer de nouvelles opportunités de renaissance.



L'organisation du Projet

Le Projet est conçu pour offrir de services de consultation et mettre à disposition des opérateurs les compétences nécessaires pour réaliser les différentes interventions :

- Services d'accompagnement social, pour valoriser la vie des association d'habitants, et faciliter l'organisation de nouveaux groupes porteurs d'intérêts et besoins qui ne sont pas représentés ou qui ne sont pas en mesure de négocier et soutenir des accords et de pactes avec les institutions et les autres acteurs ;
- services de conseil concernant les opportunités de financement ou d'incitation pour les opérateurs privés, assistance à la formulation des demandes de financement, réalisation d'un guichet unique" pour répondre aux demandes et aux nécessités des opérateurs ;
- services de communication et d'information pour accompagner le quartier dans son processus de transformation, rendre visible et compréhensible la requalification et valoriser les ressources et les opportunités.

Le Comité du Projet et l'Agence de développement

La Ville de Turin a décidé de faire l'expérience d'une forme innovante de gestion du projet et s'est faite promotrice de la constitution du Comité Projet Porta Palazzo auquel participe

l'administration publique mais aussi des sujets institutionnels et associatifs citoyens et locaux (Banques, Chambre de Commerce, associations de commerçants, secteur tertiaire).

Il s'agit en Italie de l'une des premières formes de gestion mixte utilisée dans une intervention aussi complexe. C'est pourquoi le choix de ressources orientées au "*problem solving*", à la multidisciplinarité et à la flexibilité organisationnelle a été si marqué.

Financé conjointement par les secteurs public et privé, ses buts sont de promouvoir l'emploi local, de soutenir les liens sociaux et les relations entre communautés, d'améliorer la gestion des ordures et l'infrastructure des marchés et de soutenir les investissements privés. L'objectif premier est de mettre le quartier en valeur et d'encourager les habitants non seulement à y rester mais également à participer et à investir dans l'avenir de leur quartier.

Transformée en 2002 en une Agence de Développement Local, après le financement européen, le projet a géré et accompagné de très nombreuses interventions de récupération urbaine et immobilière, de revitalisation sociale et culturelle, de promotion commerciale, de coordination sur les thèmes de la sécurité et du renouveau technologique dans le respect de l'environnement.

L'Agence gère un bureau ouvert au public qui propose différents services et au sein duquel ont lieu les tables rondes qui accompagnent chaque initiative.

L'un des exemples les plus significatifs a été en 1998 le ravalement des façades des immeubles privés et la transformation urbaine du quartier avec la récupération des espaces publics, la requalification des marchés, la réorganisation de la circulation et la création des zones vertes.



La réhabilitation d'une rue du quartier

L'Agence a soutenu la riche vie associative afin de concerter les politiques communes pour la solution des problèmes et pour la valorisation des ressources du secteur. Elle a promu de différentes manières les potentialités qu'offraient la forte présence étrangère et l'âme

commerciale du quartier en redécouvrant traditions et richesses. L'Agence a développé l'image de Porta Palazzo comme patrimoine citadin et touristique en réveillant l'intérêt des turinois pour ce quartier oublié et en les incitant à le fréquenter de nouveau.

Le pari du Comité Projet Porta Palazzo a été de savoir utiliser les ressources communautaires pour alimenter un projet de transformation et de régénération urbaine dans un quartier désenchanté, devenu laboratoire de "complexité urbaine" où se concentraient difficultés, problèmes sociaux, dégradation de l'environnement et nécessaire réorganisation fonctionnelle des espaces et des lieux.

Après plus de cinq ans, on peut désormais affirmer que ce processus de transformation commence à être évident, les règles du jeu entre sujets institutionnels et locaux ont été respectées, L'Administration Publique a joué le rôle de la régie et les acteurs locaux ont investi en ressources économiques, humaines et culturelles dignes d'attention.

DEVELOPPEMENT DES POTENTIALITES LOCALES POUR LA GESTION ET LA CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL EN ASIE ET DANS LE PACIFIQUE.

*Richard Engelhardt**

Interface entre conservation et développement.

Durant les trois décennies écoulées, beaucoup de pays en voie de développement ont connu une prospérité économique sans précédent due à des stratégies basées sur l'investissement dans les infrastructures se rapportant à l'industrie, l'agro-alimentaire, l'aménagement urbain et au tourisme. Cependant ces stratégies ont eu un coût très cher au niveau des ressources environnementales et culturelles. Et même si les dégâts subis par les ressources naturelles ont parfois été reconnus, ce n'est que récemment qu'on a reconnu qu'il y a aussi un épuisement alarmant des réserves communes en « capital culturel ».

Les ressources culturelles - si elles sont prises en considération dans un modèle de développement - ont été typiquement, mais incorrectement, considérées comme inépuisables. Cette idée était vraie notamment quant il s'agit du patrimoine culturel sous forme d'édifices, tels que les sites archéologiques, les monuments anciens et les constructions historiques.

Rien ne pourrait être encore vrai, les ressources culturelles, en particulier le patrimoine culturel construit, ne sont pas renouvelables, chaque création appartenant à un temps et à un espace spécifiques.

Nous faisons un mauvais usage et abusons des ressources de notre patrimoine culturel. Ceci est clair pour quiconque a vu les graffitis, les ordures et les actes de vandalisme ayant touché un monument historique. Ceci est clair pour quiconque n'a pas pu connaître la sérénité d'une mosquée, d'une église ou d'un temple à cause du bruit, de la pollution et des foules incontrôlées. Toutefois, lorsque la surexploitation des ressources d'un patrimoine culturel devient insupportable, elle ne peut plus être négligée et la réponse la plus logique est de faire assumer les responsabilités de cette situation aux populations locales en pointant du doigt, d'une manière ou d'une autre, leur laxisme à en prendre soin et en édictant des restrictions contraignantes à l'usage qu'elles font du site et de ses ressources. Dans un scénario des plus extrêmes, les populations locales ont été réinstallées hors des zones « protégées » souvent sous prétexte de « réaménagement » urbain. Les secteurs historiques ont perdu leurs habitants d'origine et ont été repeuplés par des touristes plus rentables du point de vue économique. Cette stratégie n'a cependant fait qu'accélérer la détérioration du patrimoine par la disparition des protecteurs traditionnels et la perte des techniques indigènes d'une gestion durable du patrimoine.

* Conseiller régional pour la culture en Asie et le Pacifique, UNESCO

Outre l'urgence de la situation et face à la mondialisation, il est facilement constaté que les anciens monuments ne constituent qu'une part minime de l'ensemble du patrimoine culturel. Considérant la quantité importante des connaissances et des compétences accumulées dont recèle le patrimoine au niveau local – dans les maisons et magasins, dans les commerces et arts traditionnels, dans les rituels, festivals et dans activités de la vie quotidienne, il est évident qu'il est indispensable d'élaborer une action stratégique globale dans le but d'assurer la protection des biens du patrimoine culturel au niveau de communauté et au niveau mondial.

Nous procédons par une nouvelle compréhension de ce qui constitue notre héritage, aussi est-il nécessaire d'opérer un changement palpable au niveau de la manière dont nous gérons les ressources de notre patrimoine culturel. La préservation du patrimoine culturel doit être intégrée dans des stratégies de développement durable à tous les niveaux en prenant en considération les besoins et aspirations des communautés auprès desquelles les biens culturels ont été trouvés. C'est uniquement grâce à une gestion communautaire du patrimoine que l'on peut être assuré que ledit patrimoine va être protégé partout et que sa protection sera durable à long terme.

Une gestion durable universelle est nécessaire d'avance pour la survie du patrimoine culturel.

Développement communautaire intégré et patrimoine culturel : structurer une approche efficace

La conservation durable du patrimoine dépend de l'engagement et de l'implication des communautés locales. Pour leur réussite, les politiques de sauvegarde exigent la promotion de la gestion du patrimoine par la communauté locale ainsi que l'octroi d'avantages socio-économiques à ces communautés. Par conséquent, un lien direct doit être établi entre la sauvegarde du patrimoine et le développement socio-économique.

La conservation du patrimoine doit être ancrée dans les institutions de la communauté locale de même les populations locales doivent assumer un rôle principal dans le développement de la politique de sauvegarde, ainsi que dans la gestion des sites du patrimoine culturel. Mais l'action de la communauté est malheureusement devenu le maillon le plus faible dans la chaîne de conservation.

En conséquence, l'UNESCO a mis durant la dernière décennie l'accent sur le développement des potentialités du gouvernement local, des institutions communautaires et des ONG dans le but d'assurer une gestion réussie de leurs ressources du patrimoine pour réaliser la conservation et le développement en même temps.

Dans la région Asie - Pacifique, un programme modèle a été élaboré dit « Développement Communautaire Intégré et Patrimoine Culturel à travers l'Effort Local » ou LEAP préconisé par les participants et les intervenants. L'idée initiale du programme est de fournir une assistance aux petites et moyennes communautés traditionnelles, dont la plupart vivent économiquement une situation de stagnation, sinon d'appauvrissement, pour réaliser un « bond » économique réussi vers le futur dans l'usage, la conservation et le développement du patrimoine local comme tremplin. Dans ce processus, les acteurs locaux sont incités à gérer activement le patrimoine et sont encouragés à développer ledit patrimoine de manière responsable, rentable et durable.

Le programme n'a pas l'intention de se substituer aux efforts professionnels et institutionnels fournis pour la conservation du patrimoine. Le programme LEAP a pour but de compléter et

d'élargir le champ de ces efforts en portant la sauvegarde du patrimoine au-delà de la sphère exclusive d'une haute technologie et d'une spécialisation d'élite pour devenir l'affaire - c'est à dire la responsabilité - de chaque homme, femme et enfant. En d'autres termes, nous voulons transformer la conservation du patrimoine en un mouvement de masse qui va restituer le patrimoine aux communautés qui l'ont créé, lesquelles comptent sur ce patrimoine en tant que tremplin pour leur développement futur. L'approche LEAP est en premier lieu une stratégie de développement basée sur l'utilisation des ressources locales et initiée par un savoir-faire indigène.

Le principe de la stratégie LEAP - *permettre aux communautés locales de s'engager dans la conservation du patrimoine*, est d'assurer la participation des populations indigènes et des communautés locales dans la préservation et la gestion des ressources du patrimoine. Cela ne pourrait être concrétisé que si le résultat final procure des avantages économiques et sociaux à la communauté, en plus de la sauvegarde et de la protection des traditions sociales et culturelles. Cette stratégie nécessite une relance délibérée de la préservation du patrimoine en tant qu'activité de développement qui génère des opportunités économiques, crée des emplois et un revenu en se basant sur la technologie et le savoir-faire traditionnels.

- Le premier objectif d'une telle stratégie est d'y engager les individus et les communautés locales en tant que groupe uni afin qu'ils comprennent et préconisent la conservation du patrimoine à long terme. A cet effet, les chefs traditionnels dans la communauté sont mobilisés et les mécanismes traditionnels de consensus utilisés pour parvenir à une vision partagée et à un objectif commun.
- Le deuxième objectif du renforcement est de permettre aux communautés locales de jouer un rôle fondamental dans le processus effectif de conservation et dans le travail de sauvegarde, tel que la surveillance de l'état du site et la contribution aux opérations de conservation préventives de même qu'aux projets d'entretien et de restauration en cours.
- Le troisième élément dans l'équation est le développement de moyens par lesquels les communautés locales peuvent bénéficier financièrement de la mise en valeur de la conservation du patrimoine tant que leurs traditions sociales et spirituelles demeurent intactes. Ces activités nécessitent divers générateurs de revenus et d'opportunités d'auto-emploi, comme le soutien au développement et à la commercialisation accrue parmi le public des produits de l'industrie artisanale.

L'approche méthodologique utilisée pour l'exécution de ce programme implique l'initiation de diverses activités de participation de la communauté, qui fonctionnent comme un catalyseur pour les groupes d'intérêt dans la communauté locale afin d'évaluer les caractéristiques uniques, les points forts et le potentiel économique des éléments constituant leur patrimoine culturel tant physique qu'intangible. Et par la suite, l'élaboration d'un programme d'actions de la communauté pour développer elle-même ces éléments d'une façon qui soit, en même temps, profitable et durable. A travers le programme, l'assistance est fournie sous forme de conseils pratiques et techniques et, en cas de besoin, de petits emprunts ou subventions pour se lancer.

La stratégie d'exécution du programme a ouvertement un objectif politique : elle démontre comment la conservation du patrimoine peut être un outil effectif de création d'emplois, de génération de revenus et, par conséquent, de réduction de la pauvreté par le biais de l'encouragement du sponsoring orienté vers le patrimoine et le renforcement des communautés locale afin de développer ce patrimoine d'une manière responsable, durable et profitable. Grâce à cette stratégie, la préservation du patrimoine devient une activité de

développement qui stimule les opportunités économiques au moyen de l'utilisation des compétences traditionnelles et des ressources indigènes disponibles dans la communauté.

L'objectif du LEAP est ambitieux. L'intention est d'initier un changement dans les attitudes qui aura pour résultat l'implication de tout le monde, l'engagement individuel et l'intérêt de la communauté pour le patrimoine culturel. Ceci peut être atteint en démontrant que la conservation du patrimoine a une bonne signification sur le plan du développement et en termes économique et social.

Ce n'est rien d'autre qu'un changement de modèles vers une adoption universelle du patrimoine qui est l'ultime but de ce programme, en similitude avec le changement de paradigmes qui a été atteint avec succès par le mouvement de conservation de l'environnement.

Un programme d'actions

Bien que les objectifs spécifiques de conservation de la culture de chaque communauté puissent être différents, une structure commune a été développée pour guider l'action vers la réalisation de ces objectifs. Nous appelons ce cadre le *programme d'actions en 10 étapes du LEAP*.

Etape 1 : La première étape dans le processus est l'encouragement des activités qui engendrent une éthique d'adoption et la participation de la communauté dans la conservation historique.

Cela comprend le développement de la technique de « prévision » parmi les communautés comme moyen pour identifier elles-mêmes leurs besoins et leurs perspectives dans le futur et comment l'héritage peut contribuer au développement de la communauté.

Les ateliers pratiques ont été également considérés comme utiles pour familiariser chacun avec les problèmes pratiques de conservation et les solutions simples à ces problèmes. Ces ateliers sont ensuite suivis par des inspections sur le terrain dans les sites du patrimoine où les participants aux ateliers vont identifier eux-mêmes les questions de maintenance et de conservation. On leur demandera de réfléchir ensemble afin de trouver les solutions possibles et pratiques à ces problèmes.

Etape 2 : L'activité suivante du programme implique la mobilisation des départements du gouvernement local sur le thème de l'utilisation de la conservation du patrimoine pour le développement.

Les gestionnaires des sites et les chefs locaux sont encouragés à élaborer des plans de zonage et de gestion de l'environnement tant pour la préservation que pour le développement des sites du patrimoine.

Cela comprend la formation sur l'utilisation des outils de base de gestion des sites, tels que les cartes d'étude et les systèmes d'informations géographiques assistés par ordinateur et de données. Ce soutien des autorités locales légales, qui sont typiquement ignorées dans le processus de surveillance, est une étape d'une importance cruciale pour garantir la conservation du patrimoine. Elle sera réellement intégrée dans les politiques locales et les plans de développement de la communauté.

Etape 3 : L'identification des projets pilotes au sein de la communauté est l'étape suivante. Elle est effectuée sur la base du travail de recherche sur la participation de la communauté

pour identifier les sites et les propriétés du patrimoine localement significatifs aux fins de protection et, éventuellement, de réutilisation adaptée.

Cette étape comprend la formation à l'évaluation du potentiel économique des propriétés du patrimoine et des propositions pour leur utilisation ainsi que le soutien aux organisations locales dans les projets pilotes d'utilisation adaptée.

Etape 4 : En raison de leur disparition dans beaucoup de places, la recherche, le développement et la formation sur les techniques à coût réduit, traditionnellement appropriées et historiquement précises, pour la construction et la maintenance, sont une partie principale de la plupart des projets LEAP.

Des méthodes faciles d'utilisation et des manuels bien illustrés destinés aux propriétaires du patrimoine ainsi que des bandes vidéo jointes sont préparés pour chaque lieu pour communiquer les techniques de réparation appropriées et pour maintenir les standards à travers la communauté.

Les manuels sont écrits, illustrés et produits localement en coopération avec les experts traditionnels, les écoles de la communauté et les entrepreneurs locaux de bâtiment.

Les techniques expliquées dans les manuels sont démontrées grâce à une série d'ateliers pratiques pour les propriétaires de bâtiments et pour les entrepreneurs locaux afin de les faire également participer dans le processus de conservation du patrimoine et les convaincre que le travail de conservation peut être aussi une entreprise profitable. Cette formation est effectuée en mettant l'accent sur l'opportunité, l'économie et la facilité d'utilisation des matériaux traditionnels ainsi que sur le traitement des questions relatives à la fourniture et au stockage des matériaux traditionnels.

Etape 5 : Le retour aux matériaux traditionnels nécessite de revitaliser et de soutenir l'économie pour la construction traditionnelle et les commerces en relevant dans la communauté locale afin de produire ces matériaux lorsqu'ils sont nécessaires en vue d'une restauration et d'une maintenance authentiques des édifices historiques.

Ces commerces existent souvent encore, mais sous forme réduite en raison de la chute de la demande pour leurs produits, puisqu'ils sont remplacés par des matériaux industriels modernes. Avec un soutien et un flux garanti de commandes, ces commerces peuvent de nouveau prospérer sur le plan local en tirant profit des infrastructures modernes de transport ; plusieurs d'entre eux peuvent même se développer en fournisseurs locaux des matériaux de construction.

Etape 6 : Dans la communauté, n'importe qui ne souhaite ou ne veut devenir un constructeur. De toutes manières, les constructions sont des coquilles mortes si elles n'abritent pas d'activités en leur sein ; pour cette raison, la sixième action du programme LEAP est de promouvoir et fournir une formation en vue de rehausser les compétences artisanales traditionnelles au sein de la communauté et encourager la continuation et le développement des activités culturelles intangibles et des arts jouissant d'une demande sur le marché et qui peuvent être transformés en professions offrant des emplois à temps total ou partiel aux membres de la communauté.

Etape 7 : Virtuellement chaque communauté identifie le tourisme comme un moyen pour développer le patrimoine en tant que ressource économique. Ceci est un moyen important pour intégrer les jeunes adultes dans les efforts de conservation du patrimoine à travers le développement des opportunités d'emploi, où ils travailleront comme interprètes du patrimoine local.

Afin que les communautés locales puissent développer un tourisme spécial et, par conséquent, attractif aux yeux des visiteurs, tant en respectant la culture locale qu'en profitant aux habitants locaux, l'action n° 7 du LEAP est de fournir une formation et promouvoir des activités liées à une industrie de tourisme basée sur la communauté et s'appuyant sur une interprétation précise de la culture et de l'histoire locales uniques ainsi que de l'environnement.

Lorsque le tourisme et les autres secteurs se développent, une demande apparaît pour une formation additionnelle sur le plan local.

Etape 8 : La huitième action du LEAP insiste sur l'élaboration d'un programme scolaire tant pour l'éducation officielle qu'informelle, en matière d'histoire locale, de conservation du patrimoine et de compétences de gestion des petites affaires dans les industries de la culture. C'est un nouveau domaine où la collaboration avec d'autres acteurs du secteur de l'éducation ainsi qu'avec les associations de promotion des entreprises locales, telles que Rotary, Lions et les chambres de commerce, a prouvé sa réussite et dispose d'élan pour plus de développement.

Etape 9. Il y a également un besoin de mettre en place des programmes d'emprunts renouvelables et de crédits à faible intérêt pour la conservation, la maintenance et le développement de ces affaires. Ce but peut être souvent atteint par la création de coopératives sur le marché local. Dans certains cas, les banques agricoles et de développement rural peuvent accorder des prêts pour moderniser les industries traditionnelles disposant d'un marché potentiel.

Le financement du développement des entreprises est une action qui dépasse le champ de l'UNESCO, mais la création d'incubateurs de petites entreprises est une part importante du programme LEAP. Dans ces incubateurs des petites entreprises, les individus et les groupes qui sont intéressés par la création d'une entreprise basée sur la culture sont aidés dans l'identification des opportunités de financement qui s'offrent à eux et apprennent comment réussir à y accéder et à en tirer avantage.

Etape 10 Finalement, afin de tirer les leçons des expériences des autres, l'action du LEAP consiste à lier les communautés et les individus ensemble à travers des séminaires pratiques, une lettre d'information et un groupe de discussion par emails pour échanger les informations techniques et autres informations appropriées.

Une fois par an, un atelier est organisé pour tous les directeurs des projets de sites LEAP, et abrité par l'une des communautés locales participant au programme. Le thème du sujet de l'atelier est choisi par les directeurs eux-mêmes.

La stratégie de ce programme est de créer des activités qui soient durables afin qu'elles génèrent des bénéfices économiques permanents pour la communauté qui les a entreprises et qui, par la suite, ne nécessitent pas une assistance continue et un support financier de sources externes.

Le résultat de ces activités doit aussi pouvoir être reproduit. Le but est d'engendrer des types de stratégies et d'activités qui, avec des modifications spécifiques au site, peuvent être appliquées ailleurs. En faisant ainsi, un tableau d'activités potentielles peut être établi pour être utilisé par les communautés afin de renforcer la sauvegarde de leur patrimoine traditionnel et, en même temps, améliorer leurs conditions économiques.

Finalement, les stratégies et les activités développées par ce programme doivent donner lieu à un multiplicateur d'effet. L'intention est que les autorités nationales puissent voir la valeur de la promotion des activités basées sur la communauté, eu égard à la préservation et à la

sauvegarde de leur patrimoine traditionnel, et en faisant ainsi, intégrer ces stratégies dans leur politique nationale.

Le support de la communauté est une condition de base pré-requise pour tout travail de préservation du patrimoine, s'il aspire à la durabilité (les moines bouddhistes mènent les villageois dans des cérémonies spéciales avant le début de tout projet de conservation. Siem Reap, Cambodge).



L'analyse scientifique combinée avec une formation sur le terrain sur les techniques de construction traditionnelles sont importantes pour assurer l'authenticité et la continuité de la forme et de la fonction de l'édifice construit. (Avant la conservation, une étude scientifique de la technologie de construction traditionnelle a été entreprise. Patan, Népal).



Le soutien à la continuation et à l'expansion des métiers de construction traditionnels et des compétences artisanales est une condition pour la durabilité à long terme des traditions vivantes qui créent et conservent l'environnement construit historique dans les villages et les villes. (Les menuisiers traditionnels ont été utilisés pour la restauration de la tombe d'un empereur. Hue, VietNam).



Les occupations traditionnelles peuvent offrir des moyens importants de vie lorsqu'elles sont employées dans les projets de conservation. (L'activité de la tuile traditionnelle du toit à été ressuscitée pour approvisionner les projets de conservation à Hue, VietNam).



Uniquement les meilleures techniques d'artisanat peuvent être employées dans le travail de conservation. Ceci peut impliquer une recherche soigneuse des quelques maîtres artisans et artisanes qui existent encore. (Les artisans de Chine ont été amenés en Malaisie pour superviser le travail de restauration de cette maison historique. GeorgeTown, Penang, Malaisie).



Il ne faut jamais sous-estimer la compétence, les connaissances et l'expertise de l'artisan traditionnel. (Le travail compliqué de verre coloré et de mosaïque en carreaux présumé perdu, à tort, par les savants a été fourni par des artisans traditionnels durant la restauration de la Bibliothèque de l'Université – bombai – Inde).



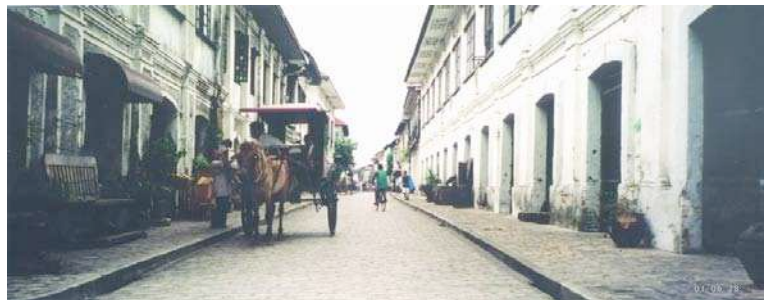
Les compétences traditionnelles sont fréquemment oubliées par la jeune génération, même dans les régions lointaines du pays, et doivent être réappries avant que le travail de conservation puisse commencer. (Tous les ouvriers du site ont appris les techniques traditionnelles de manutention des pierres. Angkor, Cambodge).



La conservation d'un espace historique n'a de signification que si l'utilisation traditionnelle de l'espace continue également. (Le Festival annuel des charrues dans la place publique principale, Bhaktapur, Népal).



Les espaces publics historiques rénovés offrent également des opportunités pour la renaissance d'autres occupations traditionnelles. (Les charrettes traditionnelles à cheval ont été ressuscitées après l'ouverture aux piétons des rues dans le centre ville historique, Vigan, Philippines).



La préservation d'un ou de deux édifices n'est pas suffisante. La conservation du patrimoine doit s'intéresser à toute la structure des secteurs historiques. (Après un séisme dévastateur en 1996, un zonage strict a été introduit dans la ville de Li Jiang pour encourager la reconstruction de manière traditionnelle et pour prévenir des formes architecturales modernes étrangères. Li Jiang, Chine).



Les infrastructures publiques, mises en place par les autorités gouvernementales locales qui sont également responsables de la conservation du patrimoine, sont la menace la plus grande pour la préservation du patrimoine urbain. L'éducation des responsables de la planification dans le gouvernement local est une part indispensable de la stratégie de conservation historique. (Un centre de visiteurs inapproprié a été construit dans le temple Maha Devi, par des responsables locaux ayant une bonne intention mais sans expérience. Lu Mbin, Népal).



La gestion de la conservation est une occupation riche en connaissances. Elle doit être mise à jour avec les techniques les plus récentes de stockage, d'analyse et de communication de l'information. (Les gestionnaires des sites du patrimoine sont formés aux techniques SIG. Bangkok. Thaïlande).



Les outils de gestion des sites.

Pour satisfaire à la demande croissante en expertise technique et de gestion au niveau populaire et sachant que les communautés partagent beaucoup de problèmes similaires au niveau pratique dans la conservation du patrimoine locale, l'UNESCO a développé quelques outils communs de gestion des sites ou de tous les sites du projet. Parmi ces outils, on peut citer :

Protocoles de Hoi An pour de meilleures pratiques de conservation en Asie et dans le Pacifique.

Dans le passé, les règles et les lignes d'orientation de la conservation ont été établies à partir d'expériences avec des structures et des matériaux communs à l'Europe et aux pays méditerranéens. Afin que les caractéristiques spéciales des matériaux et techniques de construction asiatiques, ainsi que les coutumes et les significations culturelles, puissent être prises en compte, de manière cohérente, durant la conservation, les experts régionaux de

l'UNESCO ont développé et publié une panoplie de lignes d'orientation mettant l'accent sur les meilleures pratiques de conservation pour la région connues sous le nom de "Protocoles de Hoi An" (Document Nara sur l'Authenticité).

Production de Manuels pour les propriétaires de maisons du patrimoine

Désigné comme un outil pratique pour guider les individus et les familles pour prendre soin, rénover et si possible réutiliser de manière adaptée leurs maisons historiques, les "*Manuels des propriétaires de maisons du patrimoine*" mettent la responsabilité de la maintenance de la maison (la boutique ou le temple) entre les mains des propriétaires de ces édifices eux-mêmes.

L'objectif des manuels n'est pas de transformer chaque propriétaire de maison en un architecte professionnel de conservation, mais de guider les propriétaires des édifices lors de l'accomplissement de ces tâches de maintenance de routine et de conservation préventive, qui entrent clairement dans le cadre de leurs compétence et responsabilité. Les Manuels des propriétaires de maisons du patrimoine fournissent les lignes d'orientation technique nécessaires pour les propriétaires en vue de se charger du travail de façon à préserver l'authenticité historique de la structure.

Les prix de l'Asie - Pacifique pour la conservation du patrimoine

Les prix UNESCO de l'Asie - Pacifique pour la conservation du patrimoine culturel ont été créés pour reconnaître les réalisations des individus et des organisations au sein du secteur privé, et les initiatives publiques - privées, ayant réussi dans la restauration et l'adaptation, pour des structures de réutilisation viables de la valeur du patrimoine dans la région.

Depuis 2000, l'UNESCO a reçu 134 participations de 21 pays, réparties sur une large étendue de projets de conservation, allant des résidences privées aux complexes de palais. Plusieurs participations ont établi des repères techniques et sociaux pour la conservation dans la région. Durant des années, les projets ont illustré le rythme et le niveau croissants des pratiques de conservation en Asie et dans le Pacifique.

Développement et formation dans les SIG basées sur le voisinage

L'UNESCO a publié un manuel SIG pour les gestionnaires du patrimoine intitulé "Les SIG et la gestion des ressources culturelles" sur l'utilisation des SIG (systèmes d'informations géographiques) dans la gestion des ressources culturelles introduisant la technologie pour les gestionnaires des sites à travers le monde.

L'objet du développement d'outils faciles d'utilisation pour la gestion des SIG pour le patrimoine culturel, a deux volets :

- Assister les gestionnaires locaux dans la documentation et l'établissement d'inventaires de leurs sites, répertorier les catégories des édifices pour la préservation, la restauration et l'utilisation adaptée, et avoir une vue générale intégrée sur les besoins de conservation. Pour mieux être capable de fixer les priorités et répondre aux besoins des communautés qui habitent leurs sites, et de travailler ensemble avec eux dans le développement des activités et des plans envisagés par les communautés ;
- Placer le contrôle et les connaissances de gestion du patrimoine directement entre les mains des gestionnaires locaux en leur donnant la formation, l'expertise et l'équipement techniques nécessaires pour effectuer les tâches de gestion du patrimoine.

Streetwise Asia

Ecrit par l'un des conseillers techniques du LEAP, l'UNESCO et la section de l'Asie de l'Est de la Banque Mondiale ont conjointement publié un guide pratique sur la conservation du patrimoine destiné aux responsables de planification dans la communauté locale, intitulé "Streetwise Asia".

Gestion du patrimoine culturel et Tourisme : modèle pour la coopération entre les intervenants.

A travers le programme LEAP, l'UNESCO encourage une industrie de tourisme gérée par la communauté, basée sur la culture, l'environnement et l'histoire locaux pour le développement d'économies locales durables. Un projet de quatre ans sur 8 sites LEAP sélectionnés a développé un ensemble de modèles destinés à guider le développement d'industries de tourisme culturel dans les sites du patrimoine. Les méthodologies de ces projets consistent en la réalisation d'études d'évaluation du tourisme et du patrimoine, l'étude de l'économie du développement du tourisme culturel et les implications pour la protection, la conservation et la préservation du patrimoine, puis l'élaboration et l'expérimentation de stratégies à long terme basées sur la communauté dans quatre domaines :

- i) la rentabilité financière et la durabilité,
- ii) assumer les charges liées au développement d'infrastructures,
- iii) l'emploi et la formation,
- iv) les structures de gestion intégrées. Un manuel de travail intitulé "*Gestion du patrimoine culturel et tourisme : Modèles pour la coopération entre les intervenants*" a été publié afin que ces modèles puissent être appliqués et adaptés à l'utilisation dans d'autres communautés.

Séries IMPACT du Tourisme responsable

Résultant de plusieurs requêtes, émanant de directeurs de site LEAP et du personnel de l'industrie de tourisme, pour avoir des lignes d'orientation et des exemples concrets de pratiques de tourisme durables, IMPACT est une série d'études de cas explorant les questions du tourisme et de préservation de la culture. Chaque livre présente un examen approfondi sur l'héritage du site, fournissant des exemples concrets et des lignes d'orientation sur le tourisme culturel pour les gestionnaires du patrimoine, le personnel de l'industrie du tourisme et les visiteurs du site.

Le sceau d'excellence pour les produits d'artisanat.

Afin d'encourager la diversification des produits culturels de haute qualité dans une communauté, l'UNESCO soutient un programme complémentaire qui accorde un "sceau d'excellence" aux produits d'artisanat qui satisfont aux standards de qualité de main d'œuvre et d'authenticité. Ce sceau d'excellence est utilisé comme un outil de marketing pour promouvoir les industries culturelles basées sur la communauté.

Etablissement de réseaux d'information

Améliorer, faciliter et renforcer la communication et les liens latéraux entre les gestionnaires des sites du patrimoine, eux-mêmes, et les autres professionnels dans leurs domaines, est l'une des stratégies et des activités du LEAP ayant la priorité. L'un des objectifs du programme est

de fournir et de soutenir les moyens avec lesquels les gestionnaires des sites et les communautés peuvent apprendre et partager les expériences des uns et des autres.

Depuis 1996, six ateliers/conférences de gestionnaires de sites du patrimoine dans l'Asie - Pacifique ont été organisés sous les auspices du LEAP. Les deux premiers, tenus au Vietnam en 1996 et en Thaïlande en 1997, ont été largement axés sur les techniques et les questions de gestion du patrimoine. A la demande des gestionnaires des sites, la troisième conférence, tenue à Penang et Melaka (Malaisie, mai 1999), a eu pour thème spécifique la réutilisation adaptée des propriétés historiques. Les quatrième, cinquième et sixième conférences tenues respectivement à Bhaktapur (Népal, 2000), Li Jiang (Chine, 2001) et Penang (Malaisie, 2003) ont été consacrées à la gestion et au tourisme du patrimoine. D'autres ateliers du LEAP sont programmés à Hangzhou (Chine, 2003) ; Wigan (Philippines, 2003) et Bombay (Inde, 2004). Ces ateliers seront axés sur le développement des industries culturelles (y compris l'artisanat et les arts du spectacle).

Pour établir et maintenir les réseaux entre les conférences et les ateliers annuels, l'UNESCO a mis en place le « LEAP On-line » qui est un forum de discussion et de support basé sur les emails et les articles. Fonctionnant à travers le site Web de l'UNESCO à Bangkok, le LEAP on-line fournit un lien facile entre les gens qui sont intéressés par la préservation du patrimoine au niveau local et encourage le partage du savoir entre les professionnels du monde entier.

L'Académie asiatique UNESCO-ICCROM pour la culture et la gestion du patrimoine.

L'initiative la plus récente est l'établissement en 2002, sous le patronage conjoint de l'UNESCO et de l'ICCROM, de l'Académie asiatique pour la culture et la gestion du patrimoine. C'est un réseau régional d'universités et d'autres institutions de formation au patrimoine ayant pour objet de mener des recherches et assurer une formation dans la gestion des ressources de la culture et du patrimoine. Les détenteurs de chaires de la l'UNESCO dans la gestion des ressources de la culture, siégeant dans chaque institution participante, constituent le conseil d'administration de l'académie et élaborent son programme et agenda de recherche.

La nouvelle académie "virtuelle" a une variété de fonctions, ayant toutes pour objet d'améliorer la capacité professionnelle pour la conservation et la gestion du patrimoine dans la région de l'Asie Pacifique.

- Chaque institution participante, qui est également une institution délivrant des diplômes, accorde des titres après diplôme dans un domaine de gestion de la culture ou du patrimoine. Les étudiants des autres institutions participantes peuvent avoir des inscriptions croisées.
- En plus des titres après diplôme, les institutions offrent de manière conjointe des cours externes pour l'obtention de diplômes destinés aux professionnels en service dans divers domaines de conservation et de gestion de la culture. Ces cours d'étude sont disponibles en ligne ainsi qu'à travers d'autres modes d'enseignement à distance.
- Les programmes pour l'obtention tant des titres que des diplômes sont assortis de stages sur le terrain, organisés par les institutions participantes suivant un roulement, et qui prennent place dans un site réel du patrimoine et intègrent la gestion des ressources tangibles ou intangibles de la culture.
- Les consortiums de recherche formés par plusieurs institutions sont facilités par le réseau de l'académie.
- Une autre activité de l'académie est de donner des cours de courte durée pour l'obtention de certificats sur des techniques spécifiques de conservation (telles que

l'utilisation de mortier et de plâtre de lime). Ces cours concernent les professionnels actifs tels que les entrepreneurs en bâtiment, les archéologues, etc.

- L'Académie accorde également des licences aux individus en tant que complément pour effectuer certaines formes de travail culturel, comme la réalisation d'évaluations sur les effets culturels ou fournir le service d'interprétation aux visiteurs. Ceci peut être lié à des localités ou à des sites spécifiques.
- L'académie organise des séminaires pour les professionnels dans des domaines liés à la gestion d'institution de culture et à la conservation du patrimoine pour les mettre à jour avec les nouveautés de la profession.
- Elle organise également des séminaires intensifs de courte durée pour les preneurs de décision, orientés spécialement vers les responsables des villes du patrimoine.
- Il y a également un programme de publications lié à l'académie et un site Web étendu.

L'académie est en position pour jouer un rôle principal dans l'établissement et le contrôle des standards régionaux de gestion de la culture et des meilleures pratiques de conservation, ainsi que dans la recherche et l'enseignement.

Conclusion

La préservation du patrimoine est une entreprise d'une telle envergure et nécessitant un engagement à long terme qu'elle ne peut être réussie que s'il y a une participation active des communautés locales. Le LEAP établit de nouvelles approches dans les domaines de conservation et de maintenance des sites, en se basant sur les traditions, les techniques et les connaissances locales. En insistant sur l'appartenance locale du patrimoine et le contrôle local de sa préservation et son utilisation future, le programme LEAP place la culture au cœur du développement humain.

Parce qu'il démontre au public local que les biens du patrimoine sont un soutien pour les valeurs économiques, le LEAP incite les couches populaires à la conservation du patrimoine. Le programme prouve aux communautés que la culture et le patrimoine locaux ne sont pas des anachronismes étrangers ou démodés, à sacrifier aux demandes de la mondialisation, de la modernisation et du développement économique, mais plutôt que leur préservation constitue la base d'un développement durable.

Le but de la conservation du patrimoine défendu par ce programme est, non pas d'encourager le peuple à se tourner vers un certain passé nostalgique, mais d'utiliser le patrimoine comme une boussole afin de déterminer la direction que chaque communauté veut prendre dans son développement futur. Ceci va aider à garantir que le résultat final des efforts de développement soit accepté et approprié aux besoins économiques de chaque communauté et qu'il respecte les valeurs sociales et culturelles de chaque communauté.

4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DE LA RENCONTRE « FES 2003 »

CONCLUSIONS*

La rencontre Fès 2003 a débuté par une réflexion générale autour du paradigme culture, patrimoine et développement durable dans la salle de la préfecture de Fès médina, magnifique témoin du savoir faire des artisans contemporains. Elle s'est achevée par des diapositives montrant un musée écologique construit avec les matériaux locaux par une ONG locale en partenariat avec une ONG italienne et financé par la coopération italienne ! Ce sont là des symboles forts de la culture et du patrimoine conjugués au présent par les différents acteurs du développement.

La reconnaissance du rôle de la culture et du patrimoine dans le développement est aujourd'hui un acquis encore fragile car il s'agit de la décliner en actes. L'investissement sur le patrimoine est encore considéré comme un pari. Il s'agit, en effet, de développer un plaidoyer pour convaincre l'ensemble des acteurs (décideurs, élus, populations, bailleurs de fonds...) de son extraordinaire actualité. L'actualité du patrimoine et de la culture est un des résultats, in-intentionnel, de la dynamique de la mondialisation qui génère de l'uniformisation, mais aussi simultanément, une demande de plus en plus forte de culture et de patrimoine.

Les exemples de sauvegarde de sites historiques réussis présentés dans le cadre du séminaire sont des éléments majeurs du plaidoyer pour le patrimoine et la culture.

Il faut montrer pour demander selon l'expression d'un des participants. En effet la communication au moyen d'exemples réussis est à la fois plus rapide et plus efficace que les démonstrations abstraites.

Ainsi, s'agissant des médinas du Maghreb, plusieurs exemples ont montré que ces espaces ne sont plus seulement des formes urbaines périmées que certains chercheraient à perfuser mais, au contraire, des espaces vivants, redevenus attractifs pour certains types d'investissement et capable de s'articuler à la dynamique de la modernité.

Cependant, trop souvent, ces espaces restent encore livrés à eux-mêmes et aux initiatives (positives et négatives) de ceux qui y habitent et qui y travaillent « à l'aveugle », sans pilotage, sans encadrement et sans régulation d'ensemble. Les actions publiques et communales, lorsqu'elles existent, sont sporadiques et sans effet cumulatif, lorsqu'elles n'ont pas d'effets pervers.

Il est donc urgent pour l'ensemble de ces sites, quelque soit le niveau de développement – encore travaillés par des dynamiques négatives ou en voie de retournement de tendances...- que soit mis en place au niveau national un schéma institutionnel cohérent, et décliné localement, qui orchestre distinctement entre les tâches relevant de la gestion politique et celles de la gestion technique.

C'est en définitive de la qualité du schéma institutionnel, de la « maison » qui abrite le projet de sauvegarde, de la compétence de ceux qui animent cette « maison », que dépend la capacité à mobiliser les acteurs et les financements autour du projet de sauvegarde. Il est vrai que la complexité de la sauvegarde suppose une action transversale dans laquelle s'implique non seulement le Ministère de la Culture mais aussi l'ensemble des autres ministères, non

* Les Conclusions et Recommandations ont été élaborées par les participants à la Rencontre « Fès 2003 » tenue à Fès le 8-20 décembre 2003, à l'issue « Forum Régional » spécialement consacré aux cas d'étude marocains.

seulement l'Etat mais aussi les élus, les ménages et les investisseurs privés...Il n'en demeure pas moins que l'Etat a un rôle crucial d'animateur dans le sens où il lui incombe de rattacher la politique de sauvegarde des sites historiques à une politique urbaine globale et à une planification urbaine. Rôle également décisif dans sa capacité à travailler en partenariat avec les élus et les représentants de la société civile tout en les aidant à se structurer car la commune, acteur incontournable de la sauvegarde dans le cadre d'un renforcement de la décentralisation, est aussi très faiblement outillée pour répondre à ces attentes.

De même, la société civile et les ONG qui les représentent qui sont de création récente sont encore peu outillées (en termes d'expériences, de formation, de moyens...) pour s'intégrer de manière significative et durable au sein des projets de sauvegarde. La sauvegarde s'accompagne donc forcément d'un lent travail de formation des acteurs qui en ont la charge.

En définitive, les participants à la Rencontre « Fès 2003 » se sont demandés au delà de la complexité de la question de la politique de sauvegarde des sites historiques, quel est l'enjeu véritable de la culture et du patrimoine dans les pays maghrébins ?

RECOMMANDATIONS

Constats et recommandations générales

La sauvegarde est un processus de longue haleine et de large envergure qui s'étale dans le temps et engage à différents titres plusieurs acteurs publics et privés. Il faut donc dépasser une logique de politiques et d'interventions sectorielles et mettre en œuvre une stratégie d'ensemble durable, tout en optimisant les ressources disponibles.

Pour atteindre les objectifs fixés au cours de la Rencontre Fès 2003 et contenus dans le rapport général, un certain nombre de recommandations ont été formulées. Elles sont présentées ci- dessous et regroupées selon les acteurs auxquels elles s'adressent.

Recommandations adressées aux participants à la rencontre « Fès 2003 ».

- Communiquer des illustrations ou compléments d'expériences pour l'enrichissement du guide résultant du séminaire
- Diffuser les acquis de cette Rencontre dans leur milieu professionnel
- Etablir avec l'appui de l'UNESCO la circulation de l'information (et de toutes les ressources documentaires) dont ils disposent entre les différentes entités auxquelles ils appartiennent dans un esprit de construction collective.
- Promouvoir une représentation de la population comme une ressource et non comme un obstacle de la sauvegarde.

Recommandations adressées aux professionnels de la sauvegarde.

- Diffuser les réflexions et les acquis au sein des équipes de travail.
- «Internaliser» le social au sein de l'atelier (ou de toute autre entité transversale) pour en assurer une analyse et un suivi permanent
- Associer les acteurs, la société civile et les habitants le plus en amont possible des opérations et des projets, et maintenir cette association tout au long du processus.

- Se rapprocher du milieu des projets de développement pour intégrer leurs apports méthodologiques et notamment les apports de la MOS (maîtrise d'ouvrage sociale) dans les projets de développement urbain.

Recommandations adressées aux établissements d'enseignement et de recherche.

- Sciences sociales et assimilées : intégrer de manière plus systématique les questions relatives aux interactions social/spatial et en particulier celles qui concernent le patrimoine, l'histoire et la société actuelle.
- Institut du Patrimoine : étudier les moyens de recouvrer un rôle pionnier dans la formation d'ethnologues spécialisés dans la question patrimoniale.
- ENA/INAU: intégrer, dans leurs approches actuelles de la question patrimoniale, la dimension du développement social et économique
- Les Chercheurs : apporter leurs contributions :
 - à la mise en place d'un courant de recherche sur l'évaluation des effets socio-économiques des interventions ainsi que des approches méthodologiques adoptées dans les différents projets.
 - Au développement d'un courant de recherche sur la vie quotidienne, sociale, économique et culturelle des villes.
- Assurer une formation continue pour renforcer les capacités des corps professionnels pour les rendre capables d'assumer une démarche multidisciplinaire qui s'avère indispensable pour toutes études et opérations dans les villes historiques.
- Créer des unités de recherche et des filières qui forment à de nouveaux métiers spécifiques à même de répondre aux exigences de la réhabilitation (métiers du patrimoine, architectes, urbanistes, ingénieurs, économistes, anthropologues, historiens...formés dans le domaine de la sauvegarde des tissus historiques).

Recommandations adressées à l'UNESCO.

- Aider les ateliers des 3 villes sélectionnées à constituer des centres de ressources documentaires, et en particulier en ce qui concerne la connaissance actuelle et l'histoire sociale, culturelle, économique de leurs villes.
- Appuyer toutes les initiatives de diffusion, d'information et d'éducation ayant pour objectif de faire connaître et de sensibiliser les habitants à leur histoire et à la connaissance de leur société.
- Créer et donner les moyens de fonctionnement à un réseau « d'experts » maghrébins du patrimoine.
- Soutenir le réseau d'experts par la création d'un portail Web et la publication d'une revue périodique.
- L'inscription sur la liste du patrimoine mondial a un effet symbolique important ; cette décision de l'UNESCO doit être conditionnée par l'existence d'un mécanisme viable de partenariat entre les acteurs locaux principaux, dans l'objectif de dynamiser le processus de sauvegarde à long terme conduit par un leadership.
- L'UNESCO devrait stimuler les acteurs en octroyant des fonds même modestes si cette condition est remplie.
- Assurer la diffusion du guide élaboré au cours la rencontre « Fès 2003 ».
- Apporter son assistance à la diffusion de l'analyse sociale et économique des projets, qui reste marginale dans les analyses de projets classiques.
- Organiser des ateliers et monter un atelier « mobile » sur l'intégration des dimensions sociale et économique dans les projets qui touchent les différents sites intéressés.
- Elaborer un guide sur les dimensions sociales de la sauvegarde.

- Elaborer un guide sur les dimensions économiques de la sauvegarde.
- Organiser des séances de formation des professionnels ou des élus appelés à travailler dans le domaine de la sauvegarde.
- Soutenir la création des filières spécialisées par la création de chaires spécialisées dans la sauvegarde.
- Organiser des forums pour échanger autour des expériences de sauvegarde.
- Aider à diffuser les expériences acquises par des brochures, Internet...
- Aider à sensibiliser les jeunes autour des questions du patrimoine et de la culture.

Recommandations adressées aux pouvoirs publics.

- Encourager la création et l'animation des musées par des programmes éducatifs intégrés aux écoles.
- Mettre en place un dispositif pour soutenir la structuration des ONG travaillant dans le domaine du patrimoine.
- Faire des études d'impact ex post et ex ante en collaboration avec les experts, les universitaires, les décideurs et les élus et assurer une large diffusion de ces résultats.
- Optimiser les études réalisées par, au moment de leurs réalisations, des allers-retours fréquents entre le maître d'ouvrage et l'expert, et par une large diffusion auprès des acteurs chargés de la mise en œuvre de ces résultats.
- Ministère de l'Habitat :
 - Renforcer et concrétiser sa volonté d'agir sur l'habitat insalubre dans les médinas
 - Intégrer les cadres travaillant dans la sauvegarde aux sessions de formation en Maîtrise d'Ouvrage Sociale (MOS), et les faire bénéficier des leçons apprises dans ce domaine dans les autres formes d'habitats insalubres
- ADS : Diffuser ses acquis dans le domaine du développement en articulation avec la société civile, par exemple par l'organisation d'un séminaire sur les acquis méthodologiques dans d'autres quartiers urbains.
- Ministère de la Culture : Appuyer toutes les initiatives de diffusion, d'information et d'éducation ayant pour objectif de faire connaître et de sensibiliser les habitants à leur histoire et à la connaissance de leur société.
- Autorités : Diffuser au sein des cadres intermédiaires et de terrain la nouvelle culture de proximité et les implications de cette dernière dans le travail quotidien.
- Délocaliser de manière incitative et non répressive les unités de production de certains métiers polluants et dangereux pour le tissu urbain des sites historiques.
- Faire un inventaire des métiers en voie de disparition et identifier dans quelle mesure certains d'entre eux pourraient être soutenus et revitalisés.
- Encourager l'utilisation des produits artisanaux dans la construction et dans l'équipement des locaux publics (écoles, administrations...)
- Encourager la labellisation des produits artisanaux.
- Encourager la réhabilitation par la réduction ou la suppression de certaines taxes (dont la TVA) en particulier en ce qui concerne l'habitat social dans les médinas.
- Autoriser les Inspections des Monuments Historiques à organiser la vente de produits dérivés dans les musées et sites dont ils ont la gestion.
- Encourager le tourisme tout en le régulant pour ne pas standardiser les sites historiques.
- Encourager la création de produits dérivés rattachés aux musées et aux autres sites touristiques.
- Augmenter les ressources humaines et financières du Ministère de la Culture et de ses antennes locales.

- Faciliter et simplifier les procédures d'appel d'offres pour intégrer les petites entreprises qui travaillent dans le secteur de la réhabilitation en médina.

Recommandations pour les actions au niveau local

Pour la sauvegarde du patrimoine et des sites historiques, au niveau national, il est nécessaire de mettre en place une politique nationale basée sur les concepts et les critères des Chartes et des Conventions Internationales. Au niveau local, il est nécessaire de mettre en place des outils de gestion politique et technique spécifique, et de renforcer le rôle des municipalités dans les processus de décision relatifs au patrimoine.

Une structure de gestion politique.

- Créer dans toute ville historique un organisme dont les fonctions sont:
 - v) de décider de la manière de décliner la politique nationale dans le site concerné ;
 - vi) d'assurer la coordination entre les différentes administrations concernées de l'Etat (Ministères de la Culture, de l'Urbanisme, et de l'Habitat, du Commerce, de l'Artisanat, du Tourisme, des Affaires Sociales, ...) et
 - vii) d'assurer la participation des ONG et des citoyens dans le processus de décision et dans leur mise en œuvre.
- Impliquer directement les municipalités dans cet organisme de gestion. Le maire étant en dernière instance le responsable des permis de construire. Mais différentes solutions peuvent être envisagées selon le cas et à partir des institutions existantes : de la restructuration des Agences Urbaines (là où elles existent) avec l'attribution de nouvelles compétences en matière de sauvegarde et de réhabilitation des villes historiques, jusqu'à la création d'organismes nouveaux (par exemple pour prendre en compte les ksour sahariens)

Une structure de gestion technique : Atelier du Patrimoine

- L'Atelier du Patrimoine serait directement rattaché à l'organisme de gestion politique et aurait pour mission :
 - L'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) pour la Ville et les établissements historiques au sein des agglomérations urbaines.
 - L'élaboration de programmes et de projets intégrés d'intervention.
 - La maîtrise d'œuvre des opérations publiques.
 - La gestion technique des permis de construire et des autorisations d'intervention.
 - Doter les ateliers des structures et des moyens conséquents, notamment en personnel multidisciplinaire de haute qualification, qui au début pourrait être détaché des différentes administrations concernés, mais qui, à terme, devrait être spécifiquement recruté.
 - Faire du PSMV un document opposable aux tiers.

Le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV)

- Le PSMV doit comprendre les opérations suivantes qui doivent être programmées par l'organisme de gestion :

- La définition d'un « périmètre de sauvegarde » qui identifie la ville historique et les établissements à protéger, à partir de l'analyse historique de l'évolution urbaine ;
- La constitution d'une base de connaissances structurée sur toute construction et tout espace non bâti à l'intérieur du périmètre, à travers un « inventaire » faisant l'état des lieux de la conservation des structures, de la qualité architecturale, des activités, des modes d'occupation, de la propriété foncière et immobilière...
- L'identification des zones « sensibles » où des projets intégrés ou programmes spéciaux sont à envisager (par exemple en matière d'habitat insalubre ou menaçant ruine « d'opérations tiroirs », d'infrastructure et d'équipements, de requalification des espaces publics...)
- Des études sectorielles concernant les matériaux et les techniques de construction traditionnelles, la couleur des façades, le mobilier urbain...
- Un règlement qui définit les différents degrés de protection des différentes parties du tissu urbain, les fonctions compatibles et les types d'intervention admissibles (restauration, réhabilitation, restructuration, rénovation, démolition ...) pour chaque parcelle.
- Le PSMV doit être un outil capable d'assurer la protection du patrimoine tout en s'adaptant à l'évolution des besoins de la population. Il doit en particulier intégrer les programmes et les interventions sectorielles ainsi que les opérations diverses que l'Atelier du Patrimoine sera appelé à étudier et à mettre à exécution.
- Mettre en place dès le début, un Système d'Information Géographique (SIG) pour la gestion et la mise à jour de la base des connaissances, la gestion des permis de construire, le monitoring des dynamiques urbaines et l'évaluation continue des politiques de mise en œuvre.

Recommandations adressées aux communes

- Pour atteindre de meilleurs résultats dans la représentation et l'intermédiation avec les populations :
 - Rentrer dans une dynamique d'articulation, de synergie ou de coopération avec les ONG.
 - Améliorer la communication à la base avec les ONG.
 - Créer, lorsqu'elle n'existe pas, une rubrique budgétaire propre à développer et renforcer le patrimoine.
 - Améliorer la collecte des recettes fiscales pour augmenter les possibilités financières des communes.

Recommandations adressées aux ONG.

- Pour atteindre de meilleurs résultats dans la représentation et l'intermédiation avec les populations :
 - Rentrer dans une dynamique d'articulation, de synergie ou de coopération avec les élus.
 - Améliorer la communication à la base avec les élus.

Recommandations spécifiques aux trois villes identifiées.

- Les moments très différents et les types de processus variés dans lesquels sont engagées ces trois villes suggèrent pour l'immédiat la mise en place de :

- Pour Tétouan : une approche en termes d'identification sociale des atouts (sociaux, économiques, et culturels) caractérisant les populations résidant actuellement dans la médina.
- Pour Marrakech : la mise en place de dispositifs de suivi et d'accompagnement social au projet d'habitat.
- Pour Essaouira : La mise en place d'une évaluation des effets sociaux d'un certain nombre d'interventions spatiales achevées (en particulier la mise en place du circuit piétonnier).

5. BIBLIOGRAPHIE

Villes Historiques et Patrimoine au Maghreb

-----, *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982

-----, Maghreb, from colonialism to a new identity, *Environmental Design, Journal of the Islamic Environmental Design Research Center*, Carucci Editore, Genzano 1984

-----, *Eléments sur les centres villes dans le monde arabe*, Urbama-CNRS, Fascicule de recherche n. 19, Tours 1988

----- *Città e Società nel Mondo Arabo Contemporaneo. Dinamiche urbane e cambiamento sociale*, Edizioni Fondazione Giovanni Agnelli, Torino 1997

----- *Patrimoine culturel et co-développement durable en méditerranée occidentale : gouvernance environnementale*, Séminaire internationale, Tunis - Hammamet, 23-27 mai 2000

Association Bouregreg, *La réhabilitation des cités anciennes*, Actes du colloque international tenu a Salé les 6-7-8-9 octobre 1988, Wallada, Casablanca 1990

Association Sauvegarde de la Médina de Tunis, *La Médina de Tunis. L'intégration de l'héritage. Actes du colloque de Tunis, juin 1992*, ASM de Tunis 1994

Balbo M., Berardi R., Pini D., Santacroce P. *La città tra colonialismo e nuova dipendenza. Il caso del Maghreb*, Franco Angeli Editore, Milano 1981

Banque Mondiale (Washington, D.C.), *Middle East and North Africa Region Cultural heritage and development : a framework for action in the Middle East and North Africa*, Washington, Banque Mondiale, 2001

Berardi Roberto, Spazio e Città nella tradizione del Maghreb. Interpretazione del ruolo e del significato della città nel Medioevo islamico, in: Balbo M., Berardi R., Pini D., Santacroce P. *La città tra colonialismo e nuova dipendenza. Il caso del Maghreb*, Franco Angeli Editore, Milano 1981

Berque Jacques, Médinas, Villeneuves et Bidonvilles, in *Maghreb, Histoire et Sociétés. Sociologie, Nouvelles situation*, SNED Duculot, S.d.

Bouhidiba A., Chevallier D., *La ville arabe dans l'Islam*, CERES-CNRS, Tunis 1982

Boumaza Nadir, Le patrimoine bâti, ressource pour une alternative, in : Mechta Karim, *Maghreb : architecture, urbanisme : patrimoine, tradition et modernité*, Publisud, Paris, 1991

Boumaza Nadir, *A propos des villes du Maghreb : mutations structurelles et formelles*, Urbama, Tours, 1994

Boumaza Nadir : Médinas – construire la modernité en intégrant l'héritage. Obstacles, acquis et ouvertures, in : Association Sauvegarde de la Médina de Tunis, *La Médina de Tunis. L'intégration de l'héritage. Actes du colloque de Tunis, juin 1992*, ASM de Tunis 1994

Brown K., Jolé M., Slugget P., Zubeida S., *Middle Eastern Cities in Comparative Perspective. Points de vue sur les villes du Maghreb et du Machrek*, London, Ithaca Press, 1984.

Chaline C., *Les villes du monde arabe*, A. Colin, Paris, 1996

Hensens Jean, Médinas au Maghreb, in *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, in : *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982

Gardet Louis, *La cité musulmane*, Vrin, Paris 1961

Le Tourneau R., L'évolution des villes musulmanes d'Afrique du Nord au contact de l'Occident, in *Annales d'Etudes orientales*, 1954, Vol. 12, pp.199-222.

Lesage Denis, La modernité ressuscitée. Le futur des médinas, *Rive*, N°3, été 1997, pp.110-113.

M'halla Moncef, Qu'est ce qu'une médina ? (essai de définition de la médina), Séminaire *Les arts de faire des citadins ordinaires : compétences et apprentissages de la ville dans le Mode Arabe*, organisé par l'IRMC, Urbama, LAUA, Tunis, les 26,27,28 septembre 1997, 12 p.

Mechta Karim, *Maghreb Architecture Urbanisme. Patrimoine, tradition et modernité*, Publisud, Paris, 1991

Naciri Mohamed, Les préalables à la réhabilitation des centres historiques dans les pays Arabes. Une personnalité, une structure, une volonté, in Association Bouregreg, *La réhabilitation des cités anciennes*, Actes du colloque international tenu a Salé les 6-7-8-9 octobre 1988, Wallada, Casablanca 1990

Naciri Mohamed, Histoire des villes maghrébines. Valeurs et identités au péril de la déstructuration urbaine, in : *L'Etat du Maghreb*, La Découverte, Paris 1991

Paddison Ronan, Findlay A., Planning the arab city : the cases of Tunis and Rabat, in: *Progress in planning*, Vol 26, 1, 1986, 82 p.

Panerai Philippe, Sur la notion de ville islamique, in : *Peuples Méditerranéens*, N°46, 1989, pp.13-30.

Pini Daniele, Origini, sviluppo e politiche urbane nelle grandi città coloniali, in : Balbo M., Berardi R., Pini D., Santacroce P. *La città tra colonialismo e nuova dipendenza. Il caso del Maghreb*, Franco Angeli Editore, Milano 1981

Raymond André, *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*, Sindbad, Paris 1985

Rouadjia Ahmed, La moschea nel paesaggio urbano del Maghreb, in *Città e Società nel Mondo Arabo Contemporaneo. Dinamiche urbane e cambiamento sociale*, Edizioni Fondazione Giovanni Agnelli, Torino 1997

Signoles Pierre, Place des medinas dans le fonctionnement et l'aménagement des villes au Maghreb, in : *Eléments sur les centres villes dans le monde arabe*, Urbama-CNRS, Fascicule de recherche n. 19, Tours 1988

Signoles Pierre, Actualité et centralité des médinas, in *Maghreb-Machrek*, N°143, Janvier-mars 1994, pp.154-161.

Signoles Pierre, Place des médinas dans le fonctionnement l'espace urbain, in *Madina*, N°1, Janvier-mars, 1995, pp. 6-16.

Signoles Pierre, Attori pubblici e attori privati nello sviluppo delle città nel mondo arabo, in: *Città e Società nel Mondo Arabo Contemporaneo. Dinamiche urbane e cambiamento sociale*, Edizioni Fondazione Giovanni Agnelli, Torino 1997

Troin Jean François, Medina en peril, in : *Courrier du CNRS* n. 57, 1984

Troin Jean-François, Urbanization and development : the role of the medina in the Maghreb, in *International Conference on Middle Eastern Studies*, 6-9 juillet 1986, pp.409-414.

Troin Jean François, Il suk e il bazar : quale avvenire per la città della storia?, in: *Città e Società nel Mondo Arabo Contemporaneo. Dinamiche urbane e cambiamento sociale*, Edizioni Fondazione Giovanni Agnelli, Torino 1997

Troin Jean François, Maroc, *Régions, pays et territoires*, Maisonneuve & Larose, 2002

Tsakopoulos, P., Techniques d'intervention et appropriation de l'espace traditionnel. L'urbanisme militaire des expéditions françaises en Méditerranée, in *Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée*, n.73-74, Edisud Aix-En-Provence 1996

Van des Meerschen Michel, *Les médinas maghrébines*, S.l., UNESCO, S.d., 87 p.

Von Staebel, *Les usagers de la ville. Discours normatif, habitat et construction urbaine dans l'occident musulman médiéval (X-XIVe siècle)*, Thèse de doctorat nouveau régime, Université de Lille III, 2000.

Wirth Eugen, Zum Problem des bazars, in : *Der islam*, n.51, 1975

Libye

Ghadames

Youshaa, Q. Ghadames: *Glimpses and Photos*, 2nd edition, AR press, Tripoli 2002

EzZway, M. E. and Ez Zway, H. M., *Effect of environment and Social traditions on architectural design of desert regions: a case study: Ghadames, Libya*, 1st National Conference on Construction Materials and Structural Engineering, Sebha 2002

Abufayed, A. A. *The Old City of Ghadames: an Epitome of Desert Environment Engineering*, Proceedings of the 8th Structural Rehabilitation of Architectural Heritage, May 6-9, 2003, Halkidiki, Greece.

Tunisie

Serge Santelli, *Médinas, L'Architecture Traditionnelle en Tunisie*, Dar Ashraf Editions, Tunis 1992

Tunis

Akrout-Yaiche Sémia : Bilan d'une politique d'intervention : projets intégrés et réhabilitation sociale in : Association Sauvegarde de la Médina de Tunis, *La Médina de Tunis. L'intégration de l'héritage. Actes du colloque de Tunis, juin 1992*, ASM de Tunis 1994

Abdelkafi Jallal, La médina de Tunis, l'espace historique face au processus d'urbanisation de la capitale in: *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982

Abdelkafi Jallal, *La Médina de Tunis*, Le Presse du CNRS, Paris 1989

Abdelkafi Jallal, Le concept d'espace historique et la problématique de réhabilitation. Etude de cas sur la Médina de Tunis, in: Association Bouregreg, *La réhabilitation des cités anciennes*, Actes du colloque international tenu a Salé les 6-7-8-9 octobre 1988, Wallada, Casablanca 1990

Abdelkafi Jallal, Le projet de sauvegarde de la Médina de Tunis à l'épreuve du temps, in : Association Sauvegarde de la Médina de Tunis, *La Médina de Tunis. L'intégration de l'héritage. Actes du colloque de Tunis, juin 1992*, ASM de Tunis 1994

Amodei Massimo, Tunis 1860-1930. The formation of a colonial town, in: Maghreb, from colonialism to a new identity, *Environmental Design, Journal of the Islamic Environmental Design Research Center*, Carucci Editore, Genzano 1984

Berardi Roberto, Tunisi e l'occupazione coloniale. Società e spazio tradizionale nell'urto con la cultura occidentale, in: Balbo M., Berardi R., Pini D., Santacroce P. *La città tra colonialismo e nuova dipendenza. Il caso del Maghreb*, Franco Angeli Editore, Milano 1981

Colarossi Paolo, Measures for urban rehabilitation in Tunis, in: Maghreb, from colonialism to a new identity, *Environmental Design, Journal of the Islamic Environmental Design Research Center*, Carucci Editore, Genzano 1984

Lesage Denis, Perspectives de sauvegarde et scénarios d'avenir, in : Association Sauvegarde de la Médina de Tunis, *La Médina de Tunis. L'intégration de l'héritage. Actes du colloque de Tunis, juin 1992*, ASM de Tunis 1994

Lesage Denis, Médina de Tunis. Le patrimoine en examen : Dar Haddad et Dar Khraief, Valeur, nécessité et Urgence, in : *Architecture méditerranéenne. Tunisie*, Edition RK, Marseille 1999

Miossec J.M., L'évolution des quartiers centraux de Tunis, in : *Eléments sur les centres villes dans le monde arabe*, Urbama-CNRS, Tours 1988

Sfax

Gdoura M., La medina de Sfax : la primauté de la fonction économique, in : *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982,

Algerie

Buth-Lovetto, S., Le service des bâtiments civils en Algérie, in *Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée*, n.73-74, Edisud Aix-En-Provence 1996

Cote Marc, *L'Algérie. Espace et sociétés*, Masson / Armand Colin, Paris 1996

Cote Marc, *Paysages et Patrimoine. Guide d'Algérie*, Media-Plus/Algérie, Maison de la Culture, Constantine 1996

Ouagueni Yassine, *L'état du patrimoine en Algérie, un constat mitigé*, in XIII^e Assemblée générale de l'ICOMOS, Madrid, 2002

Picard, A., Architecture et Urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962), in *Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée*, n.73-74, Edisud Aix-En-Provence 1996

Sidi Boumedine Rachid, Patrimoine, patrimoines : vers une problématique de la patrimonialité. Le cas de l'Algérie, in : Mechta Karim, *Maghreb : architecture, urbanisme : patrimoine, tradition et modernité*, Publisud, Paris, 1991

Alger

Balbo M., Moretti G., La Casbah nello sviluppo di Algeri, in: *Parametro*, n.17, 1973

Baldi C., Contributo all'analisi di un tessuto urbano: la Casbah di Algeri, in: *Parametro*, n.17, 1973

Dehò L., Pini D., Tipologia edilizia e morfologia urbana della Casbah, in: *Parametro*, n.17, 1973

Celik Zeynep, *Urban Forms and colonial confrontations*, University of California Press, Berkeley and Los Angeles 1997

Cohen Jean-Louis, Oulebsir Nabila, Kanoun Youcef, *Alger. Paysage urbain et architectures*, Les Editions de l'Imprimeur, Besançon 2003

Cresti Federico : The Boulevard de l'Imperatrice in Colonial Algiers (1860-1866), in Maghreb, from colonialism to a new identity, *Environmental Design, Journal of the Islamic Environmental Design Research Center*, Carucci Editore, Genzano 1984

Deluz Jean Jacques, *L'Urbanisme et l'Architecture d'Alger. Aperçu critique*, Mardaga – OPU, Liège – Alger 1988

Deluz Jean Jacques, *Alger. Chronique urbaine*, Editions Bouchène, Paris 2001

Icheboudene Larbi, La question citadine ou la difficulté d'être algérois, in : *Revue Réflexion*, n.3, Alger, 1999

Icheboudene Larbi, *Alger, histoire et capitale de destin national*, Ed. Casbah, Alger, 1998

Lesbet Djaffar : *La Casbah d'Alger. Gestion urbaine et vide sociale*, OPU – CNRS, Alger – Bordeaux, 1985

Lesbet Djaffar : Chroniques de réhabilitations avortées : le cas de la Casbah d'Alger, in : Association Sauvegarde de la Médina de Tunis, *La Médina de Tunis. L'intégration de l'héritage. Actes du colloque de Tunis, juin 1992*, ASM de Tunis 1994

Pini Daniele : Croissance urbaine et sous-intégration. La Casbah d'Alger, in : *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982

Ravereau André, *La Casbah d'Alger, et le site créa la ville*, Ed. Sindbad, Paris, 1989

Sartori S., Algeri e la Casbah, la condizione sociologica, in *Parametro*, n.17, 1973

Sidi Boumedine Rachid : Réhabilitation de la Casbah d'Alger : vingt ans d'expérience, in : Association Bouregreg, *La réhabilitation des cités anciennes*, Actes du colloque international tenu a Salé les 6-7-8-9 octobre 1988, Wallada, Casablanca 1990

Zadem Rachida, Rétrospective des projets de revalorisation de la Casbah d'Alger, Mise en contexte, in : *Actes du Colloque international "Lumières sur la ville"*, Alger, Mai 2002

Autres Villes

Constantine

Pagand, B., La medina de Constantine : de la cité traditionnelle au centre de l'agglomération contemporaine, in : *Etudes méditerranéennes* n. 14, Ciem, Potiers 1988

Pagand, B., Constantine et les grandes médinas nord algériennes entre ruines et projets in. Mechta Karim, *Maghreb : architecture, urbanisme : patrimoine, tradition et modernité*, Publisud, Paris, 1991

Pagand, B., De la ville arabe à la ville européenne. Architecture et formation urbaine à Constantine au XIXe siècle, in *Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée*, n.73-74, Edisud Aix-En-Provence 1996

Maroc

Abu-Lughod Janet, *Moroccan cities : apartheid and the serendipity, of conservation*, Evanston, S.L., 1975, 35 p.

Adam André, La médina dans la ville d'aujourd'hui au Maroc, in *Système urbain et développement au Maghreb*, Horizon Maghrébin : O.P.U., Alger, 1983, pp.131-151.

Amahan A., Calvazard – Amahan C., *Arrêts sur sites : le patrimoine culturel marocain*, Le Fennec, Casablanca, 1999.

Arrif Abdelmajid, Le paradoxe de la construction du fait patrimonial en situation coloniale. Le cas du Maroc, in *Revue du Monde Musulman et de la méditerranée*, n°73-74, 1996, pp.153-166.

Berque Jacques, Génèse d'une métropole musulmane in Maghreb, in : *Histoire et Société*, S.d., pp.35-47.

Bonine Michael E., *The sacred direction and city structure : a preliminary analysis of the Islamic cities of Morocco*, Muqarnas, 1990, pp.50-72.

Carabelli R., *Evolution des vestiges portugais : quelle intégration dans le monde contemporain ?* Tours, Thèse de 3^{ème} cycle, Urbama, 1999.

Caravetta L., *La sauvegarde d'une médina, pour quoi faire*, Aix en Provence, 1997, mémoire de maîtrise.

Chorfi Abderrahmane, *L'insalubrité dans l'habitat urbain au Maroc*, USAID – ANHI, Rabat 1995

Claisse-Dauchy R., *Les médinas au Maroc : essai d'analyse par transposition à la méthode phytosociologique*, S. e., Lille, 1980, 21 p.

Eickkelman Dale F., Is there an Islamic city? The making of a quarter in a Moroccan Town, in *International Journal of the Middle East Studies*, 1974, T.5, pp.274-294.

Escallier R., *Citadins et espace urbain au Maroc*, Urbama, Tours 1994

Escher A., Traditionnal tanners in the médinas of Morocco, in *Conférence sur le secteur informel dans l'économie des pays du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord*, Tutzing, 28-31 juillet 1986, 17 p.

Hensens Jean, Où vont l'urbanisme et l'architecture au Maroc ? A propos des médinas, in *Bulletin économique et social du Maroc*, 1982, n°147-148, pp.117-120.

Mas Pierre, Problème d'habitat musulman au Maroc, in *Bulletin économique du Maroc*, n°62, 1954, pp.201-218.

Michon, J.-L : *Contribution à l'étude de la réhabilitation des Fondouks*. Paris 1982 (UNESCO, Maroc, Rapport technique, n° FMR/CLT/CH/82/131)

Mouline S., Architecture métissées, in *Espaces urbains, espaces vécus, Temps Présent*, Rabat, n° 3, 1988

Mouline Saïd, Réflexions à propos du problème de sauvegarde des médinas du Maghreb et de la promotion du patrimoine architectural arabe, in *Bulletin économique et social du Maroc*, n°147-148, 1982, pp.123-138.

Naciri Mohamed, Regards sur l'évolution de la citoyenneté au Maroc, in : *Citadins, Villes, urbanisation dans le monde arabe d'aujourd'hui*, Urbama, Tours 1985

Navez-Bouchanine Françoise, Modèle d'habiter, in *Abhat*, n°3, 1988, Rabat, pp.33-55.

Navez-Bouchanine Françoise, La médina au Maroc : élites et habitants. Des projets pour l'espace dans des temps différents, in *Les annales de la recherche urbaine*, n°72, Septembre 1996, pp.14-22.

Navez-Bouchanine Françoise, Urbanité, urbanités : convergences et divergences dans l'habiter et les styles de vie des citoyens marocains, *Espaces et Sociétés*, n°73, 1997, pp.75-98.

Navez-Bouchanine Françoise, Y a-t-il un modèle d'habiter spécifique à la médina ?, in K. Mechta, " *Patrimoine, tradition, modernité* ", Publisud, 1991, pp.127-140.

Pacquot Thierry, La médina dénaturée, in *Autrement*, 1987, pp.93-98.

Rachik A., *Villes et pouvoirs au Maroc*, Afrique Orient, Casablanca, 1995

Raymond André, Islamic city, arab city : orientalism myths and recent views, *British journal of Middle Eastern Studies*, Vol. 21, N°1, 1994, pp.3-18.

Royaume du Maroc, Direction de la Statistique, *Les anciennes médinas du Maroc*, octobre 99. n° 5

Troin, J.-F., dir., *Maroc. Régions, pays, territoires*, Paris : Maisonneuve et Larose, Tarik Editions Casablanca, 2002

Wright Gwendolyn, *The politics of design in french colonial urbanism*, The University of Chicago Press, Chicago and London 1991

Zouiten Mounir, *La réhabilitation et le problème de la dédensification résidentielle des médinas marocaines. Projet de la gestion institutionnelle et stratégies des habitants*, Communication présenté au séminaire d'experts sur la gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants, Montréal, les 6 et 7 novembre 1997, organisé par INRS-Urbanisation, Urbama, Tours : AUPELF-FICU, 1997, 20 p.

Essaouira

-----, *Essaouira : mémoire et empreintes du présent : actes des journées d'études, 27-28 octobre 1990, Agadir*, Université Ibn Zohr, Publications de la faculté des Lettres et des Sciences humaines. Colloque et journées d'Etudes, 1994.

Fès

Abry Alexandre, *La médina de Fès, question du logement et acteurs de la sauvegarde*, Mémoire de maîtrise, Sous la direction de Nadir Boumaza, Université Joseph Fourier, 1998, 102 p.

Ameur Mohamed, *Fès ... ou l'obsession du foncier*, Urbama, Tours 1993

Ameur Mohamed, Cassetti Bruno, *Réhabilitation et sauvegarde de la médina de Fès*, Med Campus, Fès, 6-11 juin 1994, Pagination multiple.

Baghdadi Mohamed, *La médina de Fès : flux d'hommes et de produits*, Thèse de géographie, sous la direction de Jean-François Troin, Université de Tours, 2 tomes, 1990, 468 p.

Baghdadi Mohamed, *La médina de Fès : Flux d'hommes et de produits* – Tours, 2 vol., Thèse de doctorat, 1990.

Bal Lakhdar Mohamed, *Le commerce dans la médina de Fès : le vestimentaire et l'alimentaire*, Thèse de 3^{ème} cycle, sous la direction de Guy Jalabert, Université de Toulouse le Mirail, 1986, 228 p.

Balbo Marcello, Quando il fiume si fa strada : la percée della medina di Fès, in: *Storia Urbana*, n°53, pp.101-125.

Balbo Marcello, Pini Daniele, *Médina de Fès*, Citta studi, Milan, 1992, 147 p.

Bianca Stefano, Fès, city of water, gardens and fountains, in *Environmental design*, n° spécial, *Water and architecture*, n°2, 1989, pp.58-63.

Calderat F., *Les mutations des modes d'urbanisation à Fès*, Doctorat d'Université Paris I , 1982.

Cohen A, *Rapport d'expertise sur l'habitat dans les médinas et les quartiers marocains à Casablanca, Marrakech, Meknès et Fès*, Rabat, 1961, 19p.

Couillaud M. , *Valorisation du patrimoine de Fès*, Royaume du Maroc, ADER Fès, World Bank, juin 1997, draft.

Dodi C.A., *Rénovation et réutilisation d'édifices monumentaux dans la médina de Fès*, mémoire de DEA, Tours, 1995

Dodi Carla, *Rénovation et réutilisation des monuments de la médina de Fès*, Mémoire de recherche de D.E.A., Université de Tours, 1995, 146 p.

El Aouad M., *La centralité urbaine dans les villes arabes : l'exemple de Fès*, Thèse de 3^{ème} cycle, Aix en Provence, 1983

El Hajjami Abdellatif, La ville de Fès, in *Réhabilitation de la médina*, Délégation de la sauvegarde de Fès, pp.252-297, S.d.

El Khorassani Allal, Alami Idrissi Youssef, *Un institut d'étude et de préservation des "villes islamiques" et la médina de Fès. Institut, un moyen pour la revalorisation du centre historique. La médina Seffarine : une reconversion ou l'exemple d'une sauvegarde*, Travail de fin d'étude, Ecole d'architecture de Normandie, Octobre 1985.

Escher Anton, Wirth Eugen, Die médina von Fès, in *Erlanger Geographische Arbeiten*, Heft 53, Erlangen, 1992, 382 p.

Fejjal Ali, Les grands défis actuels de Fès : agence urbaine de la Wilaya de Fès et de sauvegarde de Fès, in *Actes des journées portes ouvertes sur l'urbanisme et l'habitat*, 25-26 novembre 1991, Fès, pp.15-24.

Fejjal Ali, *Héritages et dynamiques urbaines actuelles*, Doctorat d'Etat, Université de Tours, 1993, 18 p.

Fennan Abdelkader, Les remparts de la médina de Fès entre l'authenticité et la contrainte urbanistique, in *Revue de la faculté des Lettres et Sciences sociales de l'université de Fès*, N° spécial 1, 1985, pp. 87-105.

Gaudio A. *Fès, joyau de la civilisation islamique*, Les Presses de l'UNESCO, Paris, 1982, 312p.

Gaudio Attilio, *Fès, joyau de la civilisation islamique*, Presses de l'UNESCO, Paris, 1902, 1992, 310 p.

Groupe Huit, Quel projet pour sauvegarder la médina de Fès ? *Madina*, n°1, janvier-mars 1995, pp.38-43.

Idrissi Janati Mohamed, Les acteurs ordinaires : formes de mobilisation, compétences et registres d'une action collective contre le projet d'aménagement d'une percée dans la médina de Fès, in : Séminaire *Les arts de faire des citoyens ordinaires : compétences et apprentissages de la ville dans le Mode Arabe*, organisé par l'IRMC, Urbama, LAUA, Tunis, les 26, 27, 28 septembre 1997.

Institut de géographie de l'université de Toulouse le Mirail, Université de Lettres de Fès, *Les portes de la médina, fonction économique*, Ministère des relations extérieures, Paris, 1986, 36p.

Jennan Lahcen, L'atlas de la médina de Fès, *Revue de géographie du Maroc*, Vol. 11, n°2, 1987, pp.105-108.

Lahbil Tagemouati Naïma, *Dialogue en médina*, Le Fennec, Casablanca, 2001, 216 p.

Lanchet Walter, *La ville entre concepteurs et usagers : Problématique de la sauvegarde à la lumière des initiatives populaires, le cas de la médina de Fès*, Mémoire de maîtrise de géographie, Tours, 1996, 183 p.

Lavaud Alain, *Fès. Années 20*, Editions La Croisée des Chemins, 1999

Le Tourneau, *La vie quotidienne à Fès en 1900*, Hachette, Paris, 1965, 315 p.

Mezzine M., *Fès médiévale – Entre légende et histoire, un carrefour de l'Orient à l'apogée d'un rêve*, Ed. Autrement, série « Mémoires », n°13, février 1992.

Naciri Mohamed, La médina de Fès : trame urbaine en impasses et impasse de la planification, in : *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982

Navez-Bouchanine Françoise, *Projet de sauvegarde de la médina de Fès, Evaluation sociale*, Banque Mondiale, Préfecture de Fès-médina, 1995, 23 p.

Popp Herbert, L'image de la ville impériale de Fès dans les guides de voyage allemands, in Bendaoud, M. Berriane, Marocains et allemands : la perception de l'autre, Publication de la faculté de Lettres et de Sciences Humaines de Rabat, 1995, pp.359-370.

Refass M., *L'organisation urbaine de la péninsule tingitane*, Publication de la Faculté des Lettres et des Sciences Humaines, Rabat, 1996

Royaume du Maroc, Ministère du Travail, de l'Artisanat et des Affaires Sociales, *Recensement des Entreprises Artisanales*, Région Economique Centre Nord, 1991-92

Royaume du Maroc, PNUD, UNESCO, *Schéma directeur d'urbanisme de la ville de Fès*, Paris, 1980.

Royaume du Maroc, UNESCO – ADER, *L'artisanat de production dans la médina de Fès*, juillet 1996, Fès, draft

Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur, *Schéma Directeur de Fès, Rapport justificatif*, août 1991

Royaume du Maroc, PNUD, *Sauvegarde de la ville de Fès, Synthèse*, Groupe Huit, Urbaplan, Sidès, ADER Fès et UNESCO, 1992

Royaume du Maroc, Banque Mondiale, Préfecture de Fès médina, *Projet de réhabilitation de la ville historique de Fès, Evaluation Sociale, rapport de synthèse*, avril 1995, rédigé par F.Navez, N.Lahbil, A. Fejal

Royaume du Maroc, Banque Mondiale, Préfecture de Fès Médina, *Projet de réhabilitation de la ville historique de Fès*, Harvard University Graduate School of Design, Unit for Housing and urbanisation, ADER –Fès :

Royaume du Maroc, Banque Mondiale, Préfecture de Fès Médina, *Evaluation Sociale du projet de sauvegarde de la médina de Fès* :

Royaume du Maroc, Banque Mondiale, ADER Fès, *Projet de réhabilitation de la ville historique de Fès*, Rapport de synthèse, août 1998

Royaume du Maroc, République Italienne, UNESCO, *Le projet pilote de restauration et de réhabilitation du palais Dar Adiyel à Fès*, A. Touri, M.Ameziane Hassani, G.C. Barbato, Rome, 1999.

Touri, A. *Trois oratoires du Zqaq al Hajar de Fès*, Mémoire de maîtrise, Paris, 1978

Touri, A. *Recherche sur des oratoires de quartier de la médina de Fès*, thèse de troisième cycle, Univers, Paris IV (Sorbonne), Paris, 1980.

Troin Jean-François, “ Fès et Marrakech, évolution comparée de deux capitales régionales marocaines ”, Communication au colloque : *Les villes intermédiaires en méditerranée*, CMMC, Grasse, 16-18 novembre, 1994, 19 p.

Sefroui, A. *Fès, Meknes, Marrakech : trois villes saintes du Maroc*, Casablanca, ed. B. Rouget, 1956, 110, B.G.A, Rabat

UNESCO. Divison du patrimoine culturel (Paris), *Campagne internationale pour la sauvegarde de la médina de Fès*, Paris, UNESCO, 1998, 38 p.

Université des Lettres de Fès, Université de Toulouse le Mirail, *Atlas de la médina de Fès*, Presses universitaires le Mirail, 1990, p.46 p.

Marrakech

Belkeziz S. et H. Abdelkrim, *Etude architecturale de la médina de Marrakech*, Rabat : Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Inédit 1998.

Belghiti Alaoui, El Omari Aïcha, *L'évolution du quartier de Kaat Benahid en médina de Marrakech*, Mémoire de maîtrise, sous la direction d'Yves Péchoux, Université de Toulouse, 1973, 89 p.

Cohen A, *Rapport d'expertise sur l'habitat dans les médinas et les quartiers marocains à Casablanca, Marrakech, Meknès et Fès*, Rabat, 1961, 19p.

De Graincourt, M. Duboy, A., Riads, l'irrésistible attrait, *Médina, Maroc*, n° 9, PP 71-84

El Belghiti Alaoui Aïcha, *L'évolution du quartier de Kaat Benahid en médina de Marrakech (Maroc) 1900-1960-1971*, Mémoire de maîtrise, Université de Toulouse, Institut de géographie, 1973, 90 p.

Deverdun, G., *Marrakech des origines à 1912*, 2 vol., Rabat 1959.

El Faïz M., *Marrakech patrimoine en péril*, Actes Sud / Eddif, 2002

El Faïz M., *Les jardins historiques de Marrakech*, Firenze 1996

El Faïz M., *Les jardins de Marrakech*, Actes Sud, Arles 2000

Escher, E., Le bradage de la médina de Marrakech ?, in *Le Maroc à la veille du Troisième millénaire. Défis, chances et risques d'un développement durable*, Colloques et Séminaires, 93, Rabat : Faculté des Lettres et des Sciences humaines, 2000 : 217-232

Kurzac, A.-C., *Ces riads qui vendent du rêve. Patrimonialisation et ségrégation en médina*, intervention au colloque *Habiter le patrimoine*, Université européenne d'été, Saumur, 13-16 octobre 2003.

Mokaddem, Hamid, 2000, *La Place Jamaâ El Fna, patrimoine oral et immatériel de l'humanité*, Publications de l'Association Jamaâ El Fna, patrimoine oral de l'humanité, Marrakech.

Lagdim Soussi Brahim, *Les poids de l'artisanat dans la médina de Marrakech*, in : *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982

Ministère de l'Habitat, direction régionale de Tensift, *Réhabilitation des fondouks*, juin Division de l'Urbanisme, Marrakech-médina 1991 ; *Fiche technique synthétique concernant les fondouks*, 1996.

Mouyal, Elie, *Plan d'Aménagement de la Médina de Marrakech. Rapport d'analyse préliminaire*, Préfecture de Marrakech Médina, Marrakech, janvier 2000, Inédit.

Pagnon-Maudet Ch. et R. Saïgh Boustia (éd.), *Le tourisme durable*, Actes du Colloque international *Le tourisme durable*, Faculté des lettres et des sciences humaines, 22-24 mai 2003, publication coordonnée par Saïd Boujrouf, Université Cadi Ayyad Marrakech 2003

Pégurier J, *Fondouks. Enquête 1972*, municipalité de Marrakech, DRHU ; médina-Marrakech :

Pégurier, J., La médina de Marrakech entre son passé et son avenir, in *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, fascicule n° 10-11, Université de Tours, 1982

Plichta, M. , Marrakech ruée sur les riads, *le Monde*, 14 novembre 2002, pp 28-29

Rabita Eddine, Mohammed (éd.), *Aswar Al-Mudun bi Tansift (Les enceintes des villes dans la région du Tensift)*, Colloque du Groupe de recherche sur l'environnement et l'Homme en Tensift, Université Cadi Ayyad, Marrakech 2001

Revue Autrement, Marrakech derrière les portes, N° Hors série n°22, Paris, janvier 1985, 241p.

Saïgh Bousta, R., *Les Ryads Maisons d'hôtes, esquisse d'une réflexion sur le phénomène et ses diverses retombées*, intervention au colloque international *Le tourisme durable*, Faculté des lettres et des sciences humaines, 22-24 mai 2003, publication coordonnée par Saïd Boujrouf, Université Cadi Ayyad, Marrakech 2003

Sefroui, A. *Fès, Meknes, Marrakech : trois villes saintes du Maroc*, Casablanca, ed. B. Rouget, 1956, 110, B.G.A, Rabat

Tagornet, J.P., Marrakech, les ryads, une mode à double tranchant, *l'Economiste*, Maroc, 28 mars 2001

Tatu, Marrakech, les mille et une nuits de la jet-set, *Le Nouvel Observateur*, mai 2001

Toufiq, Ahmed, *Haoula Maâna Ism Murrakuch* (Sur le sens du mot Marrakech), in *Murrakuch. Min Al-Ta'sis Ila Akhir Al-Asr Al-Muwahhidi* (Marrakech. De la fondation à la fin du règne almohade), Actes de la 1^{ère} Rencontre du Centre de recherches sur Marrakech, Université Cadi Ayyad de Marrakech, Imprimerie Fedala, Casablanca 1988, pp. 15-19

Triki, H. et Dovifat, A., *Medersa de Marrakech*, Casablanca 1990.

Troin Jean-François, Fès et Marrakech, évolution comparée de deux capitales régionales marocaines, Communication au colloque : *Les villes intermédiaires en méditerranée*, CMMC, Grasse, 16-18 novembre, 1994, 19 p.

Troin Jean-François, Marrakech revisité ou les villes dans la ville, *Méditerranée*, 1986, T.59, 4, pp.13-19.

Troin Jean-François, *Sept Marrakech pour qui sait voir*, in *Autrement*, n° Hors série n°11, 1985, pp.18-24.

Veran S., « La bataille de la médina », *Le Nouvel Observateur*, juin 2002.

Wilbaux Q., *La médina de Marrakech – Formation et espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc*, L'Harmattan, Paris, 2003, 382p.

Zafzaf, *La médina de Marrakech : étude de géographie urbaine*, Thèse de 3^e cycle, Université d'Aix-en-Provence, 1985

Zefzaf Abdellatif, *La médina de Marrakech, étude de géographie urbaine*, thèse de géographie, sous la direction de Bernard Barbier, Université d'Aix-en-Provence, 1985, 458 p.
Adam, J., 2000, Du village fortifié à la ville royale (Marrakech), in *Le Maroc à la veille du Troisième millénaire. Défis, chances et risques d'un développement durable*, Colloques et Séminaires, 93, Rabat : Faculté des Lettres et des Sciences humaines, 2000 : 207-216 ;

Meknès

Cohen A, *Rapport d'expertise sur l'habitat dans les médinas et les quartiers marocains à Casablanca, Marrakech, Meknès et Fès*, Rabat, 1961, 19p.

Gabriel Myriam, *La dynamique des tissus urbains traditionnels au Maroc. Le cas de la médina de Meknes*, Maîtrise de géographie, sous la direction de Sid Ahmed Souiah, Université de Cergy-Pontoise, 1999, 175 p.

Guessous A., Problématique de la médina de Meknès et les mesures d'intervention, in *Le laboratoire dans le génie civil*, n° 15, J. 1987, pp 72-75

Lavaud Alain, *Meknès. Années 20*, Editions La Croisée des Chemins, Gémenos 2002

Mabrouki Khadija, *Les structures commerciales de la médina de Meknès*, Thèse de 3^{ème} cycle, Toulouse le Mirail, 1984, 216 p.

Gloton J.J., Architecture et urbanisme du Maroc ancien : l'œuvre de My Ismail à Meknès in *Information historique*, t. 7 ; 1962, pp. 151-157

Barucand Marianne, *L'architecture de la quasba de My Ismail à Meknès*, Casablanca, ed. Maghrébines, 1980, 239 + 66 p.

Sefroui A, *Fès, Meknes, Marrakech : trois villes saintes du Maroc*, Casablanca, ed. B. Rouget, 1956, 110, Rabat

Rabat

Abu-Lughod Janet, *Rabat : Urban apartheid in Morocco*, New Jersey, Ed. Princeton university Press, 1980, 374 p.

Belfquih Mohamed, Fadlollah Abdellatif, Réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat-Salé, in *Revue de géographie du Maroc*, n°6, 1982, 34p.

Ben Dourou F., Rabat, *Le vécu urbain et l'image populaire de la ville*, Doctorat de 3^{ème} cycle, EHESS, Paris, 1982

Burlot Joseph, *Découverte de Rabat-Salé*, Ed° la Porte, Rabat, 1972, 149 p.

Caillevet F., Lahlou M., Vacherot G., Kelifa P., Mayer J., *Rabat : le problème de la médina*, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Atelier d'aménagement urbain et régional, Paris, 1977, 253 p.

Chastel Robert, *Rabat-Salé. Vingt siècles de l'oued Bou Regreg*, Ed. la Porte, Rabat, 1994, 335 p.

Chene Marie-Renée, *La vie des familles dans les foundouks des médinas de Rabat et de Salé*, Ministère de l'intérieur, C.E.R.F., Rabat, 1971, 44 p.

Chihani Brahim, "Les activités de la médina de Rabat entre 1952 et 1978, Bipolarisation économique et rayonnement, in *Annales de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines*, Université Hassan II, Casablanca, n°1, 1984.

Chihani Brahim, *Evolution des activités dans la médina de Rabat*, Thèse de 3^{ème} cycle, Tours, 1981, 365 p.

Fadlollah Abdellatif, Iraqui A., *Enquête sur la médina de Rabat*, Med Urbs : Med Rehad, Rabat, 1994, 17 p.

Findlay Anne, Inside the médina : a micro-scale study of the population of Rabat, in *Communications au Population Geography Study Group Meeting, Islamic Populations*, University of Durham, 5 janvier 1984, 15 p.

Jolé M., Khattibi A. et alii, Urbanisme, idéologie et ségrégation : exemple de Rabat, *Annales Marocaines de Sociologie*, 1970, Rabat.

Lavaud Alain, *Rabat-Salé. Années 20*, Editions La Croisée des Chemins, 1998

Pletsch Alfred, Die Fondouks in den medinen von Rabat und Salé, Marokko, in *Marburger Geographische Schriften*, 1973, n°59, pp. 7-22.

Wilaya de Rabat, municipalité de Rabat Hassane/Maroc Développement (Rabat), *Etude pour la réhabilitation de la médina de Rabat, Rapport 1 : diagnostic de la situation actuelle*, Municipalité de Rabat Hassane, 1995

Salé

Alaoui I., Mrini D., *Salé, cité millénaire*, Eclat, Rabat, 1997.

Balbo Marcello, Pini Daniele, Zniber Fawzi, Quelle stratégie d'approche pour la médina de Salé in : Association Bouregreg, *La réhabilitation des cités anciennes*, Actes du colloque international tenu a Salé les 6-7-8-9 octobre 1988, Wallada, Casablanca 1990

Balbo Marcello, Pini Daniele, Requalification urbaine. Réflexions à partir du cas de Salé in: Mechta Karim, *Maghreb Architecture Urbanisme. Patrimoine, tradition et modernité*, Publisud, Paris, 1991

Balbo Marcello, Pini Daniele, *Médina di Salé : études et hypothèses pour la requalification urbaine*, CittàStudi, Milan, 1993

Belfquih Mohamed, Fadlollah Abdellatif, Réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat-Salé, in *Revue de géographie du Maroc*, n°6, 1982, 34p.

Burlot Joseph, *Découverte de Rabat-Salé*, Ed° la Porte, Rabat, 1972, 149 p.

Chastel Robert, *Rabat-Salé. Vingt siècles de l'oued Bou Regreg*, Ed. la Porte, Rabat, 1994, 335 p.

Hassar-Benslimane J., *Le passé de la ville de Salé dans tous ses états : histoire, archéologie, archives*, Maisonneuve et Larose, Paris, 1992.

Iddaoui Miloud, *Planification urbaine et problèmes des centres anciens : cas de la médina de Salé*, Mémoire du D.E.S.A.U., Rabat, I.N.A.U., 1985, 389 p.

Direction de l'aménagement du territoire, *Etat de l'environnement au sein de la médina de Salé*, Royaume du Maroc, Ministère de l'habitat et de l'aménagement du territoire, S.d., p.135-159.

Pletsch Alfred, Die Fondouks in den medinen von Rabat und Salé, Marokko, in *Marburger Geographische Schriften*, 1973, n°59, pp. 7-22.

Tétouan

El Abdellaoui M., *La médina de Tétouan et son évolution récente*, Thèse de 3^{ème} cycle, Université de Tours, 1986, 349 p.

El Houssaine Afkir, El Abdellaoui Mohamed, Le réseau Skundu : ancien système d'approvisionnement de la médina de Tétouan en eau potable, in *Revue de la faculté des Lettres de Tétouan*, n°4, 1990, pp.219-229.

Erzini Nadia, An introduction to the domestic architecture of Tetuan in the precolonial period (1860-1912), in *Tétouan, avant le protectorat (1860-1912)*, Imprimerie Heddaya, Tétouan, 1994, pp.55-71.

Miège Jean-Louis, Benaboud Mohamed, Erzini Nadia, *Tétouan ville andalouse marocaine*, Ed° du C.N.R.S., Paris, 1996, 111 p.

Autres villes

Azemmour

Benjelloun Driss, La médina d'Azemmour : un microcosme de la marginalisation dans les cités marocaines traditionnelles, in : *Présent et avenir des médinas (de Marrakech à Alep)*, Institut de géographie, Tours, Fascicule de recherche n°10-11, 1982

Casablanca

Adam André, La population marocaine dans l'ancienne médina de Casablanca (première partie), in *Bulletin économique et social du Maroc*, n°45, 1950, pp. 183-185.

Adam André, La population marocaine dans l'ancienne médina de Casablanca (seconde partie), in *Bulletin économique et social du Maroc*, n°46, 1950, pp. 14-26.

Adam André, La prolétarianisation de l'habitat dans l'ancienne médina de Casablanca, in *Bulletin économique et social du Maroc*, n°47, 1950, pp. 247-256.

Al Ouami S., *Problématique de l'habitat dans la médina de Casablanca*, Doctorat de 3^{ème} cycle, Aix – Marseille III, 1981

Arcuri G., Pasquali A., Casablanca : the Derb el Habous by A.Laprade or how to build in the Arab fashion, in Maghreb, from colonialism to a new identity, *Environmental Design, Journal of the Islamic Environmental Design Research Center*, Carucci Editore, Genzano 1984

Cattedra Raffaele, L'invention patrimoniale de la médina de Casablanca de la ville "indigène" au centre historique, in *Hommage à Bernard Petit*, Sindbad, Acte Sud, Novembre 1998, pp.322-352.

Cohen Jean Louis : Henri Prost & Casablanca. The art of making successful cities in Lejeune Jea François: *The New City. Modern Cities*, University of Miami School of Architecture, 1996

Dernouny M., Léonard G., *Casablanca. La parole & la trace*, Afrique Orient, Casablanca 1987

Maleh M., *La personnalité de l'ancienne médina de Casablanca*, Mémoire de maîtrise, sous la direction de A. Odouad, Université de Clermont II, Institut de géographie, 1986, 232 p.

Cohen A, *Rapport d'expertise sur l'habitat dans les médinas et les quartiers marocains à Casablanca, Marrakech, Meknès et Fès*, Rabat, 1961, 19p.

El Jadida

Fakhreddine Mohamed, *Remise en valeur de la cité portugaise, ancienne médina d'El Jadida*, Mémoire de 3^{ème} cycle, Rouen, 1980, 141 p.

Sefrou

Benhalima Hassan, *Petites villes traditionnelles et mutations socio-économiques au Maroc : le cas de Sefrou*, Université Mohamed V, Faculté des Lettres et des Sciences humaines de Rabat, Publication n°14, 1987, 332 p.

Mokkadem H., *Approches de réhabilitation des petites villes historiques : cas de la médina de Sefrou au Maroc*, Thèse Université Senghor, 2001.

