



## Euromed Heritage التراث الأوروبي / الموروثية

RMSU  
Atelier de Rabat (Maroc)  
8 – 9 décembre 2009

### Synthèse des contributions

*Traduction en français par René Guérin d'après le texte de Rami Daher*

#### Introduction

#### (évolution des concepts : conservation intégrée et réhabilitation urbaine)

De nos jours, et tout spécialement avec le succès des concepts de diversité culturelle et de développement durable, la réhabilitation urbaine constitue de plus en plus un sujet majeur et prioritaire de l'action sociale de nombreuses villes à travers le monde. Les théories et concepts de conservation du patrimoine témoignent de l'élargissement de la notion de patrimoine depuis le début du 20<sup>e</sup> siècle en termes de typologie, d'échelle et de cadre temporel. En matière typologique, les experts se sont progressivement intéressés aux œuvres artistiques et architecturales « ordinaires » et modestes, et non seulement aux palais, aux églises ou aux mosquées. En matière d'échelle, l'attention portée initialement aux monuments de valeur isolés s'est progressivement élargie à l'ensemble des secteurs et des quartiers. En matière de cadre temporel, enfin, nous portons une attention aux sites patrimoniaux plus récents (ex : patrimoine du *Mouvement moderne*).

L'évolution des concepts de réhabilitation urbaine a émergé durant les années 1960 et 1970, quand l'idée de conservation intégrée, basée sur le traitement de secteurs plus vastes des villes historiques ainsi que sur l'implication des communautés locales dans la démarche, commença à être pratiquée par plusieurs institutions municipales et experts du patrimoine urbain. Les règlements concernant la conservation intégrée sont apparus dans de nombreux pays d'Europe durant les années 1960. Par exemple, l'émergence des *secteurs sauvegardés* est apparue en France avec la mise en œuvre de la *loi Malraux*, à partir de laquelle différents quartiers de villes furent protégés, comme celui du *Marais* à Paris. A la même époque, la Grande-Bretagne a porté l'idée des *aires de conservation*, alors que la conservation de l'espace rural devenait aussi une priorité.

Les années 1980 ont été déterminantes dans la mesure où la réhabilitation urbaine était considérée comme une composante essentielle des politiques locales de développement urbain. L'enjeu était alors d'intégrer et d'insuffler la réhabilitation urbaine dans le développement local. Les années 1990 ont été importantes pour le développement de la réhabilitation urbaine, du fait que les urbanistes et les environnementalistes ont confirmé le besoin urgent d'appliquer les principes du développement durable dans le contexte des stratégies de planification spatiale des quartiers historiques. Autour de l'an 2000, avec la montée en puissance de la diversité culturelle et de la célébration de la culture urbaine,



## Euromed Heritage / التراث الأوروبي المتوسطي

l'urgence et l'importance de la réhabilitation urbaine s'appuient sur de nouvelles bases et prennent un nouveau sens : tout spécialement, il s'agit de savoir comment le patrimoine urbain pourrait, à travers sa réhabilitation, répondre à la demande croissante de logements.

### **Les problèmes des cœurs historiques de villes du sud de la Méditerranée**

Les cœurs historiques et les quartiers anciens des villes sont confrontés à différents enjeux et obstacles qui résident dans la façon de mettre en œuvre une démarche de réhabilitation urbaine mieux intégrée. En premier lieu, apparaît un besoin essentiel de définition critique et d'appréciation du patrimoine urbain. En second lieu, apparaît une absence de prise en compte de la conservation et de la gestion du patrimoine urbain dans les processus de planification ; en outre, la conservation et la réhabilitation urbaine souffrent d'une carence de pilotage. Malgré tout, dans différents contextes, des lois et règlements sur le patrimoine urbain existent ; toutefois, leur application demeure en deçà des objectifs fixés pour aboutir. Il est évident que de nombreux quartiers ne souffrent pas seulement de dégradation, de désagrégation structurelle et d'abandon ; ceux qui font l'objet d'une attention dans le cadre d'une réhabilitation urbaine axée sur la culture rencontrent un phénomène de gentrification à différents niveaux, et par delà, perdent leur diversité fonctionnelle et sociale.

### **Observations critiques sur la mise en œuvre de la réhabilitation urbaine au sud de la Méditerranée**

Ci-dessous sont présentées quelques observations concernant les dynamiques et politiques de mise en œuvre de la réhabilitation urbaine au sud de la Méditerranée.

**Observation 1 :** Il est important de conduire, avant toute tentative de réhabilitation, des études préliminaires portant sur l'évaluation du sens de l'intervention, la définition de son périmètre et la compréhension du lieu (identification des différentes ressources documentaires). Le diagnostic et l'évaluation préalables devraient aussi concerner une recherche sur le contexte de gestion et financier local, en plus de l'analyse typologique et typo-morphologique pour comprendre l'architecture urbaine, et de l'accès aux différentes données locales (ex : données socio-économiques, démographiques, données de planification ou archives). Dans les pays partenaires, l'objectif de recherche peut être moindre, là où des obstacles portent sur la confidentialité des données, une carence de la culture de l'archivage, ou une faible diffusion des études et analyses sur les secteurs anciens.

**Observation 2 :** Impliquer des personnes qualifiées ayant un esprit patrimonial dans les projets de réhabilitation urbaine, à travers une coordination appropriée entre les agences de

## Euromed Heritage / التراث الأوروبي المتوسطي

financement, les experts (les concepteurs) et les pouvoirs locaux (les municipalités). A travers plusieurs exemples de réhabilitation urbaine réussie (ex : *Alep* en Syrie et *Hebron* en Palestine), à l'issue d'un bilan critique, on réalise que le succès de telles opérations peut être parfois simplement dû à certaines personnes passionnées qui peuvent faire une grande différence par rapport au projet.

**Observation 3 :** Eviter les projets superficiels de réhabilitation urbaine, qui se limitent à une simple cosmétique urbaine. Durant les dernières décennies, certains cœurs historiques de villes (ex : *Jerash*, *Kerak*, *Madaba* et *Salt* en Jordanie et *Byblos*, *Sidon*, *Tripoli* et *Tyr* au Liban) ont été le témoin de la prise en charge, par les agences de financement, de projets se limitant simplement au mobilier urbain, au pavage des cheminements touristiques et à la cosmétique urbaine de façon générale. Dans la plupart des cas, ces projets ne portaient jamais de véritable implication de la communauté, et n'engageaient ni moyens sur le bâti, ni réelle conservation du tissu urbain désagrégé, tandis que des millions de dollars étaient comptabilisés dans la dette de ces pays.

**Observation 4 :** Eviter la disparition de la diversité fonctionnelle et sociale des cœurs de ville, qui devient un objectif de nombreux projets de réhabilitation urbaine, avec des quartiers historiques voués aux fonctions axées sur le tourisme et les loisirs (ex : *Amman* en Jordanie, *Beyrouth* au Liban et *Damas* en Syrie). Alors que certaines reconversions d'édifices historiques en cafés, restaurants, hôtels ou boutiques ont donné à l'industrie du tourisme de nouvelles formes de tourisme culturel, on doit être attentif sur le fait que parmi ces lieux réhabilités, nombreux sont ceux qui pâtissent d'un phénomène aigu de gentrification. A travers des programmes de réhabilitation urbaine plus équilibrés, l'enjeu actuel est de soutenir la diversité sociale et fonctionnelle de ces secteurs (activité résidentielle principalement). En outre, aujourd'hui, l'enjeu est d'arriver à comprendre comment la réhabilitation urbaine pourrait contribuer à résoudre le problème de la demande de logements (notamment de logements sociaux), où ces derniers pourraient être réhabilités et créés dans les quartiers anciens, contribuant à la diversité de l'environnement urbain et à une optimisation de l'infrastructure.

**Observation 5 :** Elargir la notion de patrimoine urbain pour inclure, par exemple, l'héritage du *Mouvement moderne*, qui a été souvent négligé dans les pays partenaires. Les années 1940 à 1960 représentent une période intéressante pour des recherches complémentaires dans le monde arabe, en termes de compréhension et d'appréciation de ce patrimoine spécifique que représentent les cinémas, les banques, les villas et les secteurs commerçants, pour citer quelques exemples parmi les nombreuses réalisations issues du *Mouvement moderne*.

**Observation 6 :** Lors des discussions au sujet des cœurs historiques des villes, le discours est influencé par une vision *orientaliste* de la ville arabe. Ce discours *orientaliste* marginalise les villes non conformes telles que *Manama* à Bahreïn, *Amman* en Jordanie et *Mascate* en Oman. Des études urbaines critiques devraient émerger, concernant ces exemples atypiques, et tout



## Euromed Heritage / التراث الأوروبي المتوسطي

spécialement en termes de réhabilitation urbaine et de compréhension de la spécificité de leur patrimoine urbain et de leur culture.

**Observation 7 :** Prévoir et mettre en œuvre des programmes sur le bâti disposant de véritables compétences, qui s'étendent au-delà des sphères techniques de la documentation et de la remise en état ; mais plutôt investiguer davantage dans la compréhension de la culture et du patrimoine urbains, dans la théorie de l'héritage urbain, dans la conscience du bâti en ciblant les décideurs et les personnes ayant un esprit patrimonial.

**Observation 8 :** Développer et adopter des outils communs à la planification et à la protection du patrimoine, en plus des outils financiers adaptés à chaque situation. Ces outils devraient être combinés avec les démarches de coordination et de médiation entre les différentes agences et les personnes impliquées dans le processus de réhabilitation urbaine ; ceux-ci devraient mettre en relation les lois sur le patrimoine et la planification avec le contexte législatif général de chaque pays, et enfin devraient porter sur la question essentielle de la gestion de l'espace public.

**Observation 9 :** Reconnaître et intégrer le rôle des militants de la ville, des agents et des philanthropes dans des projets créatifs et démonstratifs, tant à l'échelle de la réhabilitation urbaine, qu'à celle de la reconversion d'édifice historique (ex : *Khaled Shouman Foundation* à *Amman* en Jordanie et *Bank Audi* à *Sidon* au Liban).

**Observation 10 :** Etre extrêmement vigilant et critique à l'égard du mouvement néo-libéral récent de restructuration urbaine, ainsi qu'envers les différentes initiatives, qui bien que promouvant la « conservation » et la « protection de l'environnement », conduisent à l'appropriation exclusive de certains espaces urbains, ainsi qu'à un déplacement massif des populations pauvres des secteurs historiques, au bénéfice d'un environnement urbain exclusivement destiné aux classes moyennes et supérieures ; par conséquent, ces initiatives amènent à accroître la ségrégation et l'exclusion au sein des villes. Les exemples sont nombreux et concernent certains projets de réhabilitation urbaine à *Amman* en Jordanie, ou le centre de *Beyrouth* au Liban, pour n'en citer que quelques-uns.