

AVANT-PROPOS

Avant tout, il paraît nécessaire de comprendre ce qui se cache derrière la notion de « patrimoine ». D'après la définition du Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement (Pierre Merlin et Françoise Choay, 1988), le terme patrimoine est issu *du latin « patrimonium », « bien d'héritage qui descend, suivant la loi des pères et des mères à leurs enfants » (Littré). Par extension, ce terme en est venu à désigner des biens de l'Eglise, les biens de la couronne puis, au XVIII^{ème} siècle, les biens de signification et de valeurs nationales d'une part, universelles de l'autre. Aujourd'hui, sous la double poussée de l'historicisme croissant et surtout de la prise de conscience des dangers et menaces engendrés par l'industrialisation, l'urbanisation et les nuisances qui en sont solidaires, ce terme en est venu à désigner la totalité des biens hérités du passés (du plus lointain au plus proche).*

Ce qui constitue le patrimoine résulte d'une convention qui attribue ou non une valeur culturelle à un objet, à un monument, à un site... parmi une multitude de productions humaines. Ces choix conventionnels sont eux-mêmes éminemment dépendants de l'histoire, des systèmes de valeurs, des systèmes politiques des pays où ils s'effectuent sous forme de ce qu'on appelle une politique culturelle ou patrimoniale.

Que le patrimoine soit objet de convention n'empêche cependant pas qu'il faille un garant de cette convention et c'est généralement l'Etat par le biais de ses institutions juridiques. Au-delà de principes généraux reposant sur la sélection (d'objets, d'ensembles architecturaux, de sites), l'interdiction de démolir, le contrôle des travaux..., le système de protection diffère selon la plus ou moins grande division des tâches à l'intérieur des ministères des Etats, leur degré de décentralisation et leur conception du territoire national.

En effet, ce qui joue à travers le phénomène de patrimonialisation c'est un certain rapport, culturellement orienté, au temps et à la mémoire. En conservant un patrimoine, il s'agit bien de soustraire quelque chose aux effets naturels du temps, en le transmettant, de le soustraire à l'oubli. Cependant ce n'est pas l'intégralité de la mémoire qui est conservée mais des morceaux choisis et ceci au terme d'un long processus de légitimation. Ainsi ce qui se transmettra sera une mémoire construite en fonction d'un faisceau de représentations (du beau, du bien, de l'identité...) liées à un lieu et une époque. A un lieu puisque toutes les sociétés n'entretiennent pas le même rapport au temps et à la mémoire, à une époque, car ce processus de sélection n'est pas insensible au temps et à l'histoire qui modifient les valeurs et les représentations.

La réflexion sur le patrimoine ne s'épuise pas dans des questions de définition et de législation. On peut se demander : pourquoi, pour qui et comment une ville s'y prend-elle pour conserver et protéger son patrimoine ? Le patrimoine urbain est aussi un élément actif des villes. Il est générateur de revenus avec les activités qu'il abrite ou qu'il engendre. Le patrimoine peut être une condition de développement d'activités comme celles liées à la culture. Il fait partie de la vie urbaine.

I Qu'est-ce que le patrimoine et que doit-on protéger ?

1) Evolution de la notion de patrimoine

Le patrimoine bâti apparaît de façon embryonnaire dans le domaine du patrimoine en France à la Révolution, avec la volonté de préserver de la destruction des objets que les bouleversements sociaux menacent dans leur existence. Mais c'est en 1830 que des monuments entiers sont consacrés comme appartenant au patrimoine collectif c'est à dire comme appartenant à tous en tant que bien commun. C'est le premier jalon d'une extension du domaine patrimonial, extension qui sera à la fois typologique, stylistique et chronologique. Mais qu'est-ce qui a déclenché un tel mouvement ?

De la dimension affective et subjective de la découverte du patrimoine, c'est-à-dire de la tentation de sauver quelque chose d'un passé qui s'enfuit comme pour exorciser cette fuite du temps, on en est venu à découvrir sa valeur objective, c'est-à-dire celle de témoin d'un temps réellement révolu mais dont une trace, qui nous appartient, nous rend encore tangible l'existence passée. Peut-être que le sentiment de ruptures soudaines, successives et irréversibles avec le passé, à partir de la fin du XVIIIème siècle a fait émerger une conscience collective de l'histoire comme écoulement, conscience qui permet l'extension à grande échelle de la notion et du champ patrimonial vers des objets dont la dimension artistique n'a pas été nécessairement une préoccupation initiale. Mais, c'est bien au XIXème siècle que se vulgarise l'idée d'objets historiques.

Ainsi, l'apparition de l'idée de patrimoine vient à la fois du sentiment de perte, de la notion d'obsolescence et l'idée d'un témoignage matériel de l'histoire des peuples. Il semble en effet que pour entrer dans le champ du patrimoine, un objet ait besoin de passer par différents stades comme si un temps de relative déshérence était nécessaire pour qu'une œuvre d'architecture puisse accéder à la catégorie patrimoine et qu'alors on veuille se la réapproprier. Par exemple, les secteurs sauvegardés naissent d'une réaction à la rénovation urbaine de l'après-guerre, par *tabula rasa*, et à la désaffection dont étaient l'objet les quartiers anciens. Mais, l'idée même de ce qu'est la nature du patrimoine semble imprécise et pour le moins mouvante.

On a donc assisté à l'extension de la notion de patrimoine qui a eu des répercussions sur la législation. Dans un premier temps, il y eut une extension dans la nature des objets patrimoniaux. On a d'abord protégé des monuments religieux pour en venir ensuite à des édifices publics ou civils, puis à présent à la protection des édifices à caractère industriel ou commercial. A cette extension physique du patrimoine, s'est surajoutée une extension géographique : du monument isolé à tout un quartier et du patrimoine urbain au patrimoine rural.

Parallèlement, on a vu l'extension des motifs de protection. D'une conception « élitiste, intellectualiste » de la culture, attachée à une protection patrimoniale axée sur les grands chefs d'œuvre, on est passé à une « démocratisation » de la culture comprise comme l'expression de toutes les facultés créatrices des hommes. Les conséquences de cette évolution sont considérables :

- La hiérarchie entre les œuvres d'intérêt majeur et celles d'intérêt mineur a tendance à s'effacer.
- La coupure passé/présent devient de moins en moins nette. Des œuvres contemporaines font l'objet de protection.

De plus, une extension des modes d'utilisation du patrimoine a eu lieu. Pendant longtemps, le but de la protection a été la conservation ; aujourd'hui le patrimoine s'ouvre au grand public. Il faut donc concilier protection et insertion dans le tissu économique et social.

2) Le risque de la muséification ou le « tout patrimoine »

Le concept de « patrimoine urbain » est lié à l'idée de système urbain qui résulte d'une stratification, dans le temps, de plusieurs éléments formels (bâtiments, rues, places, tissus urbains...) sociaux, historiques, économiques, d'usage et d'activité¹. Le patrimoine n'est donc pas la simple somme des bâtiments et des monuments anciens, mais concerne aussi, les aspects symbolique, psychologique, esthétique ou pittoresque à travers lesquels le patrimoine même est perçu par les usagers². Ces concepts peuvent, dans la ville, amener à la prise en compte quasi totale de celle-ci à partir de son sol où l'on trouve des vestiges et même rien qu'à partir de son site. Si l'on part de ces principes, l'urbanisme lui-même est patrimoine ; la ville est patrimoine.

Mais tout ne peut pas être conservé, car la ville se construit sur la ville. Dans la sélection des objets figurant au patrimoine d'une ville se joue assurément l'image que se fait la cité de son passé, de son présent, de son avenir, une représentation, un choix identitaire.

a) quels sont les critères de choix de l'objet patrimonial ?

D'une part une approche affective, fortement teintée de nostalgie, et qui considère le patrimoine comme une valeur refuge. De l'autre, il y a une position plus historique, plus scientifique c'est-à-dire plus raisonnée. La première approche aime l'unité, la vraisemblance, les restitutions, la capacité évocatrice et est esthétisante. La deuxième approche aime le fragmentaire, le « en l'état », la lisibilité, l'authenticité et préfère la vérité à la beauté. Mais ces deux catégories d'intervention ne sont totalement pertinentes que dans une situation théorique un peu abstraite et l'analyse au cas par cas impose bien des bémols tant la réalité est complexe.

Le domaine de l'architecture, quelle que soit sa valeur patrimoniale, n'existe pas sans valeur d'usage. Passe encore pour certains monuments de ne plus servir qu'à la simple contemplation ; leur notoriété le leur permet, mais cela est impossible pour des morceaux de ville, des maisons ordinaires, des bâtiments publics, etc. En fait, les besoins changeant, les moyens techniques aussi, l'architecture évolue. Autrement dit après qu'un objet architectural soit apparu, comme résultat formel, il va s'adapter, on va le mettre au goût du jour et s'il le faut le transformer en fonction de demandes et de moyens changeants. C'est tout au moins ce qui s'est normalement passé pendant des siècles dans les villes. Mais l'introduction de la notion de patrimoine culturel dans les villes anciennes modifie les termes de l'équation : la forme n'est plus considérée seulement comme le résultat de besoins et de moyens, transformable avec eux, mais la forme est maintenant un point de départ. C'est elle qu'il faut respecter au nom du patrimoine et à laquelle les fonctions doivent se plier. Le problème est tout nouveau. On invente une ville nouvelle dans laquelle la qualité patrimoniale des immeubles est une valeur majeure pour considérer leur devenir.

¹ Alberico B. Belgiojoso, 1981 propos recueillis dans Dufour A-H. (coordination scientifique des villes et territoires méditerranéens), *Ville et patrimoine*, actes de séminaire, Marseille, 27 et 28 septembre 1996.

² Kaj Noschis, 1984 propos recueillis dans Dufour A-H. (coordination scientifique des villes et territoires méditerranéens), *Ville et patrimoine*, actes de séminaire, Marseille, 27 et 28 septembre 1996.

Etablir les critères de conservation des différents objets et situations qui composent le patrimoine urbain n'est pas facile : ce n'est pas seulement une question d'esthétique, ni de valeur formelle ou économique, ni d'ancienneté, ni de consensus, ni d'usage... Chaque cas devrait être examiné par rapport au contexte dans lequel il est situé. La nécessité d'une analyse culturelle du territoire est évidente afin de permettre « le positionnement de chaque objet dans son contexte ».

b) Faut-il tout conserver ou peut-on intégrer des éléments nouveaux ?

La question du comment conserver débouche sur des questions d'ordre législatif, scientifique, économique et technique. La problématique scientifique touche aux principes de restauration. Le vieillissement, les interventions successives... font-ils partie du monument classé ? Faut-il les conserver au même titre que l'ouvrage d'origine ? Faut-il, au contraire, restaurer à l'identique et, au besoin, restituer aux bâtiments leur état initial ? Ces interrogations ont reçu des réponses, au travers, notamment de la charte de Venise, codifiant la déontologie de la restauration à l'échelle internationale.

La question du comment protéger suscite aussi des questions d'ordre technique comme celle de la réutilisation de matières premières abandonnées, de savoir-faire anciens mais aussi celle de l'expérimentation de nouvelles techniques. Ici se situe l'épineux problème des rapports entre conservation et création architecturale. Les différents avantages économiques et sociaux ressortissant des investissements sur le patrimoine sont évidents, ainsi que la difficulté de concilier les intérêts parfois opposés des citoyens (entre eux) et des usagers.

II Réflexion sur la protection et le développement urbain : l'utilisation du patrimoine

Il faut envisager la question des relations entre économie et patrimoine surtout quand on sait qu'en France deux milliards de francs ont été consacrés chaque année, entre 1988 et 1992, à la restauration et l'entretien du patrimoine et quand on connaît l'importance des retombées économiques du patrimoine sur l'emploi et l'industrie du bâtiment.

Un autre aspect des choses concerne les rapports entre patrimoine et tourisme, question à la charnière de l'économique et du déontologique et qui pose notamment le problème de ce qu'on a appelé « l'usure du patrimoine » par la fréquentation touristique. Comment concilier la volonté de transmettre un héritage culturel avec la nécessité de rendre ce dernier rentable ?

Le patrimoine connaît un autre critère de valeur que ceux purement historique ou esthétique : le critère économique. En effet, le patrimoine urbain présente une valeur économique et sa disparition peut constituer une perte pour la collectivité. La valeur que lui donnent les habitants et leurs activités est tout aussi importante. Cette dernière valeur détermine le plus souvent la place qu'il a au sein de la vie urbaine. Dans une réflexion sur la protection et le développement urbain, l'utilisation du patrimoine dans la ville, et on ne parle plus de monument isolé, est au cœur des débats. Si les habitants s'en servent, on rentre alors dans la sphère de l'économique « rentable ». Le patrimoine urbain se doit d'être fonctionnel pour qu'on puisse toujours en tirer un profit même si un changement de fonction s'opère. Le patrimoine urbain constitue la richesse d'une collectivité par les

revenus qu'il peut générer. Cela sous-entend qu'il soit réemployé pour qu'il fasse partie intégrante de la vie urbaine.

On sait que les comportements patrimoniaux ne sont pas forcément en adéquation avec l'intégration des habitants « dans » le patrimoine. Ceci pose plusieurs questions : celle des styles de vie, celle, connexe, des conceptions et appropriations de l'espace, mais celle aussi de leur diversité et de leur coexistence dans un ensemble spatial donné. La réhabilitation doit se faire en intégrant les habitants, de manière à éviter une muséification comme c'est trop souvent le cas. Le but est ici de montrer que l'avenir du centre ancien n'est pas prisonnier d'un faux choix entre la rénovation pure et simple et la restauration à but touristique et qu'il est possible de maintenir sa vocation d'habitat populaire tout en améliorant les conditions de vie des habitants³.

Une autre question est celle de l'affectation des lieux et des monuments patrimoniaux, une fois ceux-ci protégés. Ceci rejaillit sur le problème des réutilisations et du détournement fonctionnel et spirituel des objets. Cette question pose, à son tour, celle de la compatibilité des normes de restauration, de réhabilitation avec la vie à l'intérieur de formes qui ne lui correspondent plus. Et, plus précisément, s'agissant de ville, celle de l'adéquation de la protection du patrimoine avec les codes de l'urbanisme. Dans les secteurs sauvegardés, par exemple, on peut considérer que la réglementation du patrimoine est parfois un frein non pas à la protection du patrimoine mais à la requalification fonctionnelle, ce qui peut nuire à un bon entretien du bâti si le quartier n'est pas vécu. Un patrimoine utilisé, c'est une ville habitée et pour qu'une ville soit habitée, elle doit être fonctionnelle, c'est-à-dire, adaptée aux besoins des populations d'aujourd'hui. Cette idée était un des principes de la charte de Venise : la conservation des monuments est toujours favorisée par l'affectation de ceux-ci à une fonction utile à la société (...).

Il paraît clair qu'une gestion raisonnée de l'héritage patrimonial est indispensable si l'on veut qu'il conserve sa principale vertu, celle de témoigner de l'histoire, non de la réinventer. Des outils législatifs ont donc été mis en place à ces fins. La subtilité de la notion de patrimoine et sa dépendance vis à vis des contextes où elle s'élabore font qu'il est difficile de dire ce qui doit être sauvegardé ou non. Cette notion se conjugue avec toutes les dimensions de l'économique, du social, du politique, de l'identitaire, si bien que le patrimoine est devenu un enjeu. Rappelons que les actions relativement efficaces sont celles où s'est produit un décloisonnement entre les différents acteurs du patrimoine et entre l'Etat et les différents acteurs de la société. Il est important de ne pas laisser « confisquer » le patrimoine, de ne plus le penser indépendamment de ceux qui y vivent au risque de muséifier des portions entières de l'espace. La conservation du patrimoine n'a pas seulement des incidences techniques mais elle a aussi des impacts sociaux, économiques, politiques, etc.

III Les questions spécifiques aux villes en développement

1) Le poids important des activités économiques

Les problèmes soulevés précédemment prennent une dimension plus « dramatique » dans les pays en développement puisque la valeur patrimoniale est une

³ R. Stoquart, Réhabilitation des quartiers de Balat et de Fener (péninsule historique d'Istanbul), Institut Français d'études Anatoliennes, février 1998.

partie importante des actifs nationaux, le poids du tourisme dans le PIB étant proportionnellement plus important que pour un pays européen. Malgré l'importance que pourrait revêtir le développement d'une politique de protection du patrimoine urbain accompagné du développement d'un tourisme culturel, on constate que les pays en développement sont fort peu représentés dans la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. A cela il y a plusieurs explications. Tout d'abord, la notion de patrimoine est une notion assez occidentale. Pour preuve, les reconstructions neuves à l'identique prévalent en Asie, où la volonté de moderniser la ville passe par la destruction des tissus urbains anciens. De plus, les pays en développement ne disposent pas toujours des compétences administratives et scientifiques nécessaires pour présenter des dossiers susceptibles d'être acceptés par la commission de sélection du patrimoine mondial. Ces pays manquent de moyens financiers et ne perçoivent pas toujours l'intérêt qu'il y aurait à la préservation de leur patrimoine national (retombées économiques)⁴.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine est un facteur de développement : il crée des emplois, favorise le tourisme et, partant, le développement économique. La difficulté est de le conserver sans le figer, d'encourager le développement touristique sans bouleverser pour autant les modes de vie traditionnels des habitants et leur évolution⁵.

2) la question sociale

Dans un premier temps, la démarche des Etats colonisateurs a été de nier la richesse patrimoniale autochtone. Ils avaient tendance à les remplacer par des valeurs occidentales. Depuis quelques années, il existe une volonté de mettre en avant les richesses des pays en développement, avant que la volonté de modernisme ne les réduise à néant.

Le travail direct avec la population, le maintien de la diversité, de l'identité donnent les plus durables résultats. Le patrimoine apparaît comme constitutif de la conservation d'une mémoire même si celle-ci s'alimente également à d'autres sources. On peut citer pour exemple : les savoir-faire artisanaux, la culture populaire et des pratiques qu'il convient de préserver. Pour cela, on ne peut réduire les actions à une valorisation touristique.

Ce qui transparait dans les différents projets et ce qui semble avoir été assimilé par les différents acteurs c'est que travailler sur le patrimoine bâti, ce n'est pas chercher à arrêter l'histoire mais c'est au contraire s'inscrire intelligemment dans son cours⁶. L'enjeu est de gérer l'héritage urbain comme valeur patrimoniale et quelque chose de vivant (valeur d'usage). La réhabilitation du patrimoine est une recherche permanente d'équilibre entre les contraintes technico-financières et les objectifs sociaux. Ces derniers sont généralement le maintien des habitants dans leurs murs tout en améliorant les conditions de vie.

⁴ Georges Zouain, directeur adjoint du centre du patrimoine mondial de l'Unesco, in *Le bull d'Aire développement*, bulletin trimestriel, n°18, juin 2000.

⁵ François Barré, directeur de l'Architecture et du Patrimoine, Ministère de la Culture et de la Communication in *Le patrimoine urbain des villes en développement*, Villes en développement bulletin de la coopération française pour le développement urbain, l'habitat et l'aménagement spatial, n°45, septembre 1999, 7 pages, ISTED.

⁶ Michel Polge, direction technique de l'ANAH, les cahiers de l'ANAH n°79, 1996, p.10-14.

3) Les problèmes de financement

Le coût des opérations de réhabilitation peut avoir une grande importance sur le budget total d'une ville en développement. L'argent investi dans la préservation du patrimoine urbain c'est autant de fonds qui ne sont plus disponibles pour d'autres actions comme la croissance urbaine, l'amélioration des conditions de vie dans les bidonvilles, la santé, l'éducation, etc.

Il y a une véritable difficulté à rassembler des financements extérieurs pour la mise en valeur du patrimoine urbain. En effet, il n'existe pas de fonds spécifiques pour ce type d'action. Les pays en développement doivent multiplier le nombre de bailleurs s'ils veulent pouvoir disposer d'un financement pour leur projet. L'une des solutions pour rendre les demandes de subvention plus « crédibles » est d'obtenir le classement des sites par l'Unesco (prestige du label). Cette Organisation des nations unies mène donc des actions qui ont pour but d'aider à la préparation de dossiers de demande d'inscription sur la liste du patrimoine mondial. De même, les projets présentés ci-après sont généralement accompagnés de stages de formation en direction de ceux qui gèrent les sites, d'envoi d'experts pour aider les pays en développement à élaborer une politique de conservation et trouver des fonds pour la mener à bien.

Les projets cherchent à créer des modèles reproductibles sur d'autres villes. Ils se font par étapes : diagnostic social et patrimonial, montage financier et recherche de financement, programmation et suivi des travaux... Il est important de mettre en place une équipe locale et un accord avec la ville pour le suivi du projet, afin qu'il y ait appropriation par les acteurs locaux.

Les changements de mentalités se font lentement en ce qui concerne le patrimoine. Actuellement, la prise en compte de celui-ci ne va pas de soi dans la plupart des pays en développement, la notion n'étant pas encore forcément intégrée dans les esprits et n'apparaissant pas prioritaire par rapport aux autres urgences du développement. La prise de conscience est récente, partielle et inégale selon les pays et les continents. De nombreux projets n'ont pas de suivi par manque de moyens ou d'implication des acteurs locaux. Les dédales financiers sont encore peu éclaircis pour la plupart des protagonistes : il n'existe pas de guichet de financement spécifique pour les projets patrimoniaux et les Etats ou les collectivités locales manquent de moyens pour préparer des requêtes bien étudiées et argumentées.

Le maître mot de la plupart des projets présentés dans le document semble être l'intégration des habitants et de leurs activités dans le patrimoine ou du moins éviter une confiscation de celui-ci. Les actions tentent de s'inscrire dans un mouvement de développement durable (programme de gestion, etc.). C'est à dire qu'elles cherchent à éviter la rénovation totale ou le quartier-musée (réserve d'indien). Les actions actuelles privilégiant l'utilisation du patrimoine au service du développement urbain ou du moins comme étant un élément susceptible d'y être intégré ou de le contenir.

Les quartiers patrimoniaux font partie de la ville, ils participent à son économie et à sa vie sociale. Pour cela, la participation des acteurs locaux est nécessaire pour un véritable suivi des actions et la mise en place d'investissement à long terme. Cette volonté de revitaliser les quartiers historiques et le centre-ville n'est pas si éloignée de ce qui se passe encore aujourd'hui en France : éviter une marginalisation de ces espaces en y réintégrant des activités et en réhabilitant les habitations afin de leur rendre la place qu'ils occupaient auparavant.

Il semble nécessaire de conserver aux quartiers protégés leur valeur d'usage pour les occupants actuels. Le véritable enjeu réside dans le souci d'adaptation technique des lieux à la modernité, et le souci du maintien des population d'origine sur place (éviter la gentrification) tout en répondant aux impératifs de sauvegarde patrimoniale. La politique urbaine des quartiers historiques doit s'apparenter à celle des autres secteurs de la ville : intégrer les activités et les habitants (en évitant les dérives), mise en place d'une gestion durable et d'une politique de développement économique (emploi, essor des entreprises, du tourisme, etc.). Les bailleurs de fonds commencent à prendre conscience que ces projets ne sont pas seulement culturels et esthétiques mais que ce sont de véritables projets de développement.

**UN THEME D'ETUDE A L'ORDRE DU JOUR
DANS LES ECOLES D'ARCHITECTURE**

LA HAVANE

Les quartiers du Cerro

Contexte

L'île de Cuba et sa capitale (2 302 milliers d'habitants en 2000 d'après une estimation des Nations Unies), de par leur situation de carrefour, offrent une synthèse des cultures européenne, africaine et américaine. Cette richesse a été reconnue par l'Unesco qui a ajouté le quartier de la « Habana Vieja », à La Havane, sur sa liste du « Patrimoine mondial de l'humanité ». La valeur patrimoniale et culturelle de la ville, son urbanisme et son architecture, sont aussi représentés dans d'autres quartiers et particulièrement celui du district du Cerro (six hectares environ) qui accueille un atelier d'étudiant en architecture. Le contexte patrimonial et la richesse architecturale (19^{ème} siècle) de ce quartier paupérisé est très fort et rend dommageable la reconstruction, en dépit des règles, des « dents creuses ».

Origine du projet

A partir de 1991, des échanges ont été organisés entre la faculté d'architecture de l'institut supérieur de la Havane (ISPJAE) et l'école d'architecture de Paris-Villemin (EAPV). Ils concernaient des enseignants, pour des échanges de trois mois, et des étudiants français pour une année ou un semestre à la Havane. Ils étaient motivés par la volonté de mettre en commun les expériences pédagogiques, les méthodes de travail et les façons de « lire » le territoire de la ville. Cette volonté déboucha sur une invitation à La Havane des professeurs français par leurs homologues cubains pour mettre au point un projet de coopération.

En 1998, soutenus par le Ministère français de la Culture et de la Communication (Direction de l'Architecture et du Patrimoine), les professeurs français participent, avec cinq étudiants, à un premier atelier à La Havane. En 1999, l'atelier a lieu à l'Ecole d'Architecture de Paris-Villemin et à l'Ecole d'Architecture de Paris La Villette (EAPLV) avec la participation de trois professeurs et cinq étudiants de la faculté de La Havane. A sa création l'atelier s'est donné pour objectif d'être international et permanent, et transdisciplinaire.

Objectifs

L'atelier des écoles d'architecture souhaite ancrer solidement son action dans la réalité historique, physique, économique et sociale du district du Cerro. Ce choix de garder une unité de lieu a été fait pour que le projet ait un réel impact ne serait-ce qu'auprès des habitants. Travailler sur les quartiers du Cerro est un moyen de reconnaître leurs potentialités et la centralité du district par rapport à la ville. Mais c'est également une opportunité de préfigurer l'importance de l'axe de développement qui les traverse. L'atelier veut démontrer comment la reconquête des espaces de la ville ancienne est possible pour y introduire les qualités d'une modernité ayant une signification sociale et culturelle enrichissante pour tous les habitants, premiers utilisateurs du quartier.

L'atelier offre à ses participants, les structures professionnelles et les associations locales d'habitants, l'opportunité de réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour la mise en valeur « autrement » du patrimoine urbain et pour définir les bases de son développement. Les trois principales caractéristiques de ce projet, qui permet une

formation opérationnelle pour des étudiants à l'interface des études universitaires et de la vie professionnelle, sont :

- Un travail commun pendant plusieurs mois sur les lieux du quartier étudié dans un cadre institutionnel bien défini.
- Un projet qui atteint une certaine pérennité puisque les deux premières phases (présentations des projets étudiants) ont été menées à terme et qu'elles ont préparé les conditions nécessaires à la réalisation de la troisième phase qui devrait approfondir et rendre opérationnelles les études préalables.
- Un résultat qui devrait contribuer, non seulement à la réhabilitation du patrimoine physique du quartier, mais aussi au développement économique et social des habitants.

Etat actuel et impacts

La première phase du projet s'est achevée début juin 98 par la présentation, à la Havane, des travaux des étudiants cubains et français. La deuxième phase (1998-99) s'est terminée en juin par la présentation à Paris des travaux réalisés conjointement par les étudiants français et cubains. La troisième phase du projet (2000/01 et 2001/2002) permettra aux étudiants de 3^{ème} cycle des écoles d'architecture d'approfondir les études commencées sur le quartier. Les études sont réalisées en liaison avec les acteurs locaux tels que les différents services de la ville ou les représentants des habitants et les administrations. Un manuel de règles d'urbanisme (un cahier technique) pour ce quartier devrait faire partie des documents opposables aux tiers et produit par les autorités. Un manuel de détails de construction devra contribuer à la conservation du patrimoine architectural et urbain tout en tenant compte des réalités économiques du pays. Un relevé patrimonial systématique du quartier doit être réalisé. Il permettrait la création d'un lieu touristique, basé sur l'artisanat, plus social que le centre de La Havane. L'augmentation de la capacité d'accueil touristique grâce à l'action des investisseurs ne semblerait pas vider le quartier de sa substance sociale.

Sources :

- Messieurs P. Dalix et R. Pastrana rencontrés le 10 juillet 2000.
- *Cuba* in Bulletin d'information de l'Ecole d'Architecture Paris-Villemin, n°13, spécial actions internationales.
- Brochure sur l'atelier international permanent d'études urbaines de la Havane présentant le site, l'atelier et sa vocation, la méthode, le pilotage et les partenaires.

TUNIS

Le quartier de La Kherba

Contexte

Le quartier de la Kherba se trouve au sud de la médina de Tunis. Ce quartier a été bombardé durant la deuxième guerre mondiale et a perdu sa spécificité antérieure engendrant des espaces incohérents : lieux de ramassage des ordures, de stationnements sauvages, goulets d'étranglement et engorgement, etc. Mais, le quartier de la Kherba joue, grâce à sa situation périphérique, un rôle particulier entre la médina et le reste de la ville (1 905 milliers d'habitants en 2000 d'après une estimation des Nations Unies). Véritable charnière, lieu d'échange, il est une porte privilégiée pour l'entrée et la sortie de marchandises. Il accueille un éventail très large d'activités (secteurs tertiaire ou informel, transport de matière première) qui participent au fort dynamisme de la Kherba. Le site possède un tissu urbain complexe qui résulte d'une part du tissu de la médina, dense et compact, et d'autre part du tissu du quartier colonial, large et orthogonal. La Kherba est ainsi une zone de connexion des deux tissus avec des types d'habitats : colonial ou médina. Depuis trente ans, il existe une Association de sauvegarde de la médina qui demande des opérations avec un caractère social.

Origine du projet

Les liens entre l'Ecole d'Architecture de Paris-Villemin (EAPV) et la Tunisie sont depuis plusieurs années nombreux et variés. M. Ali Djerbi, ancien étudiant de l'EAPV et ancien directeur de l'Institut Technique d'Art, d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis (ITAAUT) a été à l'origine de la coopération en 1983. Plusieurs années auparavant, P. Dalix avait contribué à la création de l'ITAAUT en tant que directeur d'études. Un accord pédagogique entre les deux écoles a confirmé en 1994, les termes de la coopération. L'ITAAUT étant devenu l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme (ENAU), un nouvel accord a été signé en 1996. Suivant les années, le choix du programme lié aux certificats a été réalisé avec des partenaires tunisiens différents comme l'Ecole du patrimoine de Tunis ou l'Agence de rénovation et de réhabilitation urbaine. Les sources de financement extérieures à l'école sont aussi souvent différentes d'une année sur l'autre.

Dans le cadre de cet accord, durant l'année 1998/99, des étudiants de l'ENAU ont travaillé sur le même projet que les étudiants du module de troisième cycle « architecture, habitat et aménagement urbain dans les pays en développement » de l'EAPV. Le financement était assuré par le ministère de la culture. L'objet de ce projet était la restructuration du quartier Bab Saadoun en frange de la médina de Tunis. Cette zone est un lieu d'une intéressante confrontation entre des constructions traditionnelles de la médina et des réalisations plus contemporaines. Le programme prévoyait la réalisation de logements et d'équipements qui devaient s'intégrer dans ce contexte patrimonial fort, tout en prenant en compte le réaménagement en cours de la place Bab Saadoun.

La caractéristique principale du projet réside en un échange entre deux écoles d'architecture. Cette année la zone retenue pour une étude a été la Kherba, un quartier de la Médina. Mais le projet n'est pas seulement architectural, c'est aussi un projet urbain qui prend en compte l'aménagement.

Objectifs

Le programme de travail des étudiants, proposé par les professeurs des deux écoles, concerne la restructuration du quartier « La Kherba ». Ce programme prévoit la requalification et la revalorisation de ce quartier au contexte patrimonial fort car imbriqué entre les constructions traditionnelles de la Médina et celles réalisées sous le protectorat français. Ce module de 5^{ème} année a pour objectif de permettre aux étudiants de mettre pour la première fois en œuvre leurs acquis dans des contextes culturels, sociaux ou économiques différents de ceux qu'ils ont rencontrés jusqu'alors dans leurs études. Il est demandé aux étudiants de réaliser un projet urbain prenant en compte non seulement l'habitat proprement dit, mais aussi des données urbaines telles que l'intégration à un environnement patrimonial fort comme les équipements, les transports, etc. En préparation au voyage d'étude à Tunis les étudiants de l'EAPV, répartis en cinq groupes, réalisèrent des dossiers sur cinq thèmes :

- Modes de vie en Tunisie
- La médina de Tunis
- Matériaux et techniques de construction en Tunisie
- Economie de la construction en Tunisie
- Analyse d'opérations d'habitat récentes à Tunis

Lors de leur séjour à Tunis, ces étudiants répartis dans des groupes mixtes tunisiens et français, effectuèrent l'analyse du site du projet. Des visites et conférences, organisées par l'Association pour la Sauvegarde de la Médina, l'Agence de Rénovation et de Réhabilitation Urbaine et l'Institut National du Patrimoine enrichirent ces travaux. Les étudiants français, par groupe de 4 à 5, devaient proposer un projet d'aménagement urbain de la zone sous la forme d'un plan d'aménagement de zone (PAZ), rendu en décembre 1999. Les plans prenaient en compte le rôle de lieu d'échange, de zone de rupture de charge et aussi de poumon que représentait la Kherba. Enfin, les étudiants français, réalisèrent individuellement, ou au maximum à deux, un projet d'architecture, répondant à leur proposition de PAZ, qui fut rendu en février 2000. De leur côté les étudiants tunisiens, à la demande de leurs professeurs, eurent à rendre, chacun, un projet d'équipement culturel avec hébergement.

Etat actuel et impacts

Cette coopération universitaire a été l'occasion d'établir une connexion entre la thématique des pays en développement et les thèmes de la réhabilitation et du patrimoine. Cette idée paraît effectivement justifiée par les observations faites au cours des voyages d'études : le thème de la réhabilitation est actuel en Tunisie, comme probablement dans de nombreux pays en développement.

Au printemps 2000, les projets des étudiants ont été présentés aux autorités locales qui ont apprécié la volonté d'intégration économique et sociale des projets dans la vie de la Médina.

Paradoxalement, il apparaît que ce site a fait l'objet d'un appel d'offres auprès des entreprises spécialisées en stationnement sur des sites publics mis en concession. Cette décision risque d'accroître l'engorgement du quartier du fait de l'augmentation du nombre de voitures et de porter gravement préjudice à tout projet de sauvegarde du caractère patrimonial du quartier.

Sources :

- Messieurs P. Dalix et R. Pastrana rencontrés le 10 juillet et le 2 août 2000.
- *Réhabilitation du site de la Kherba dans la médina de Tunis*, recueil des travaux d'étudiants du 1^{er} semestre 1999-2000, Ecole d'Architecture Paris-Villemin

(Module projet MP 12 de Messieurs Dalix, Goldblum et Bouchaud) et Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis (atelier de Messieurs Chebchoub et Yaiche).

- *Tunisie* in Bulletin d'information de l'Ecole d'Architecture Paris-Villemin, n°31, Spécial actions internationales.

DES OPERATIONS EN COURS

TANANARIVE

Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la haute ville

Contexte

Le patrimoine architectural de Tananarive (1 128 habitants selon une estimation des Nations Unies en 2000) est riche et diversifié. L'urbanisme de la ville est composé d'un tissu originel spontané mais ordonné sur lequel s'est greffé le système urbain colonial. A partir des années 70, la dégradation de la ville est le reflet d'une situation économique et sociale de péril. Le tissu urbain est malheureusement en état de délabrement avancé, sa protection étant quasiment inexistante, excepté pour les monuments majeurs tels que le palais de la Reine. L'aire géographique concernée ne se limite pas au secteur de la haute ville, mais englobe tous les reliefs de Tananarive.

Origine du projet

A l'origine des projets sur la capitale de Madagascar, il y a en 1990 une demande d'expertise autour des bâtiments publics historiques (tels que le palais de la Reine), qui émane du maire. Dans le cadre d'une coopération franco-malgache, ce souhait est transformé en une proposition de travail sur l'ensemble de la vieille ville (trois kilomètres sur l'éperon rocheux). En effet, l'architecture quotidienne des maisons de ville a un intérêt car les îlots représentent des ensemble homogènes de l'architecture urbaine du début du 20^{ème} siècle qui porte témoignage de l'organisation de l'organisation sociale de l'époque et qu'il convient de préserver. Un poste de coopérant militaire est alors créé par le Ministère français de la Coopération et un budget annuel est attribué (arrêté après trois ans) pour le suivi des activités. Parallèlement, au sein de la mairie, une cellule sur la haute ville est mise en place afin de permettre une analyse urbaine (relevés du quartier) et de conseiller sur le projet. Elle est chargée, par exemple, d'apporter des recommandations sur les permis de construire, l'aménagement, les espaces publics et de conseiller les investisseurs et les projeteurs en architecture (nombreux à Tananarive).

Objectifs

Le projet est conjointement engagé par le Ministère français de la Coopération et du Développement et la municipalité de Tananarive. Il vise à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la ville haute. A partir d'une demande qui à l'origine était purement monumentale, le projet a été étendu à l'urbanisme pour travailler sur l'ensemble d'un tissu existant. Le problème d'analyse consistait à comprendre comment fonctionne l'urbain et trouver une réglementation adaptée.

L'objectif du groupe de travail était en premier lieu, avant d'envisager des mesures de sauvegarde, de découvrir et relever l'existant en établissant un inventaire des éléments du patrimoine architectural et en analysant leur évolution. Cette première étude se définit comme une démarche d'observation et d'identification des caractères de l'urbanisme et de l'architecture de la cité. Elle a essayé de définir les particularités qui constituent la richesse, l'atmosphère et les valeurs d'ambiance spécifiques de Tananarive. L'étude s'est donc attachée d'une part à définir le système urbain traditionnel de Tananarive, et d'autre part à décrire l'architecture privée, qui font l'identité de la ville.

La poursuite de l'étude devait permettre de proposer une série d'actions de mise en valeur de ce patrimoine (trame urbaine, découpage foncier). Témoin du passé, ce patrimoine d'usage est un lieu de vie. Ainsi, les mesures réglementaires qui devront être

établies ne pourront pas se limiter à la stricte protection, mais devront intégrer les problèmes beaucoup plus généraux du devenir de la ville comme l'assainissement, l'habitat, l'action économique et sociale, etc. et fournir des recommandations sur les conditions de construction utilisant un vocabulaire architectural adapté au site.

Etat actuel et impacts

Un inventaire architectural ainsi que des études poussées sur le découpage parcellaire, les ensembles végétaux et le traitement des espaces publics ont été menés à bien. Cet énorme travail analytique a abouti à une exposition très visitée par la population, et qui a permis une prise de conscience de la valeur culturelle et sociale de ce patrimoine. A la suite de l'étude, des associations se sont créées. Des travaux de remise en état d'ensembles comme l'escalier du Palais de la Reine ont été réalisés et des cheminements ont été repavés avec des financements de l'Association Internationale des Maires Francophones. Deux écoles et des kiosques, financés par la mairie, ont été construits. Un lieu d'examen et de conseil des permis de construire s'est constitué permettant une information sur la conception et la réalisation des bâtiments.

A l'heure actuelle, on ne peut pas dire qu'il y ait eu de suite pour ce projet faute de moyens et de soutien. Le poste de coopérant transformé à titre civil depuis janvier n'a pas été renouvelé et la cellule « patrimoine urbain » a été intégrée à la cellule « urbanisme » de la ville. Ce bilan mitigé tient sans doute au fait que le Ministère de la Coopération n'a pas pu dégager tous les moyens nécessaires alors que ce genre de projet nécessite beaucoup de moyens pour son suivi et son fonctionnement. La réglementation de la construction et d'urbanisme dans le périmètre sauvegardé ainsi que les dispositifs financiers d'accompagnement pour les propriétaires désirant aménager leurs logements n'ont pas abouti.

Sources :

- Monsieur Brodovitch rencontré le 7 juillet 2000.
- Monsieur Olavarrieta rencontré le 3 août 2000.
- *Etude du patrimoine architectural et urbain de Tananarive*, République malgache (commune d'Antananarivo), République française (Ministère de la coopération et du développement, Ministère de l'Equipement : Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme), SCIC-AMO, février 1993.

ISTANBUL

LA mobilisation massive de l'aide publique au développement pour les quartiers Fener et Balat

Contexte

Balat et Fener (voir plan) font partie de l'arrondissement de Fatih, un des sites initiaux d'Istanbul (9 413 milliers d'habitants en 2000 d'après une prévision des Nations Unies). Cet arrondissement est l'un des trois que compte le centre-ville historique. Il est le plus peuplé, avec une population estimée à plus de 425 000 habitants en 1997. La dégradation du tissu urbain de ce secteur pose le problème de la revitalisation des centres anciens dans un pays où la politique de la ville et la culture de la réhabilitation sont des concepts très récents. La situation urbaine et socio-économique des deux quartiers est complexe :

- La dégradation du bâti a des causes réglementaires qui agissent sur le marché immobilier ;
- Le faible nombre des transactions limite les prix fonciers et immobiliers et favorise l'implantation d'une population précarisée ;
- Le manque de moyens financiers des propriétaires (faibles ressources, inexistence de prêts bonifiés pour la réhabilitation) empêche la valorisation du patrimoine bâti ;
- La dégradation des bâtiments dévalorise l'image du quartier, ce qui joue sur la dynamique commerciale.

Le financement de la réhabilitation pose problème en Turquie, puisqu'il n'existe pas de crédits spécifiques pour ce type d'opération et qu'il n'y a pas de politiques publiques de réhabilitation de logements anciens dans le pays. Jusqu'à aujourd'hui, la priorité porte bien plus souvent sur du neuf, répondant plus aux critères de la modernité et du confort. La notion de « patrimoine » y est plus souvent monumentale que sectorielle, la préservation de la forme urbaine à caractère historique n'étant pas considérée comme une priorité. Réhabiliter les bâtiments du quartier ne signifie pas un gel de la situation existante, ou une entrave au développement. Rendre ce tissu habitable dans de bonnes conditions et à moindres frais qu'une rénovation ou qu'une restauration, qui chasserait les habitants, constitue la seule solution possible pour la survie du quartier et le maintien en place de sa population.

Origine du projet

L'Institut Français des Etudes Anatolienne (IFEA), en contact avec la mairie d'arrondissement, reçoit en avril 1997 des subventions de la Commission européenne pour engager les études du projet. Le Centre du patrimoine mondial de l'Unesco engage un chef de projet et l'IFEA gère l'opération (signé fin août 1999). Les études débutent en septembre et durent cinq mois. Au début, l'action devait porter sur un quartier plus patrimonial mais les directives de Bruxelles étaient de financer un projet social. C'est pourquoi, le choix des quartiers Fener et Balat (environ 16 hectares, 12 000 habitants et 1 400 parcelles) a été fait. Ils ont un potentiel urbain exceptionnel. Situés en plein centre-ville, ils constituent le seul exemple de quartiers conservés de façon homogène dans l'arrondissement de Fatih. La procédure de réhabilitation n'existe pas en Turquie. Il n'y a que deux façons de voir : restaurer pour les touristes ou rénover. Ce projet est l'occasion d'offrir une autre alternative aux édiles turcs.

Le projet est envoyé en 1998 à Bruxelles avec une demande globale de 15.5 millions € pour quatre ans (10 millions d'investissement turc, le reste étant à la charge de l'Union Européenne). En décembre 98, le parlement européen vote un principe de subvention de 7 millions € et le gouvernement turc octroie un crédit de 1.8 millions \$ pour la réhabilitation. En 1999, le projet prend du retard avec la préparation d'un cahier d'appel d'offres par la mairie de Fatih.

Objectifs

Cette intervention, pionnière en Turquie, a pour ambition d'apporter la preuve que les habitants actuels du centre ancien, de condition modeste, peuvent continuer à vivre de façon normale, maintenant leur patrimoine, protégeant leur environnement et assurant l'amélioration de leur statut économique, culturel et social. Le projet vise à l'amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers de Balat et Fener. Quatre axes doivent être développés :

- Développement du logement à caractère social avec une proposition d'aide et de financement en vue de la restauration et de la réhabilitation des logements insalubres et médiocres (crédits à la pierre, création d'outils de gestion d'intervention pour la réhabilitation) ;
- Contribution à la formation de la main-d'œuvre et à la professionnalisation de la filière du bâtiment et des travaux publics à partir d'opérations modèles de restauration et de réhabilitation ;
- Amélioration des équipements de proximité et des services sociaux (éducation, santé, centres socio-éducatifs, suivi post-scolaire, aménagements d'espaces publics) ;
- Revitalisation du quartier (promotion des activités artisanales telles que le marché de Balat, opérations de propreté et d'embellissement du quartier).

Une étude de faisabilité a contribué à mobiliser progressivement tous les acteurs susceptibles d'impulser la reconquête d'un quartier trop longtemps délaissé par les pouvoirs publics. En soulevant les problèmes un par un, l'équipe locale a contribué à faire prendre conscience que Balat et Fener nécessitaient un projet d'ensemble, fondé sur une intervention multiforme qui prendrait en considération tout autant l'amélioration du logement que celle des infrastructures ou des équipements de proximité. L'imbrication de ces exigences et les volontés parfois contradictoires des principaux interlocuteurs rendent complexe l'articulation d'un tel projet.

Etat actuel et impacts

Un appel d'offres de travaux a été lancé en septembre 1999. La phase opérationnelle de quatre ans est prévue en quatre volets :

- Réhabilitation de 225 bâtiments de logements soit un tiers des bâtiments à réhabiliter dans le quartier ;
- Equipements de proximité comme des Maisons de l'artisan ou de la femme ;
- Remise en état de réseaux, notamment le gaz naturel ;
- Traitement urbain c'est à dire pavement et mobilier urbain.

La spécificité du projet tient au fait qu'il cherche à inventer une procédure de réhabilitation :

- Unité de gestion qui gère le financement (un directeur européen et un turc) et travaille en collaboration avec la mairie et les autorités turques.
- Atelier de quartier doté d'une équipe technique qui réalise et soumet les projets.
- Coopérative de propriétaire des logements à réhabiliter qui doit préparer les dossiers de réhabilitation avec l'atelier.

L'objectif est de créer une synergie de revalorisation en évitant une trop grande mise en valeur (30 à 40% des logements) pour que les populations actuelles puissent se maintenir. Si l'opération réussit, elle peut servir d'exemple pour d'autres quartiers en phase de réhabilitation.

Sources :

- Monsieur Yérasimos rencontré le 13 juillet 2000
- Stoquart R., *Réhabilitation des quartiers de Fener Balat et de Fener (péninsule historique d'Istanbul)*, Institut Français d'études Anatoliennes, février 1998.

SAINT DOMINGUE EN REPUBLIQUE DOMINICAINE

Stratégie pour la revitalisation du centre historique

Contexte

Le centre historique de Saint Domingue comporte un ensemble homogène de patrimoine, soit monumental, soit traditionnel, représentatif de la première ville d'Amérique Latine. Ce témoignage de la première urbanisation liée à l'activité portuaire nécessite dans un court délai un important travail de réhabilitation, orienté sur une politique de l'habitat.

Le centre historique de Saint Domingue est un centre actif divisé en 15 secteurs ou quartiers, habités par environ 2 500 familles. D'après le recensement de 1993, lorsqu'il a été déclaré par l'Unesco « patrimoine mondial de l'humanité », 12 415 personnes vivaient dans le centre historique (3 601 milliers d'habitants pour la ville selon une estimation des Nations Unies en 2000). Il comporte une activité commerciale intense et un grand nombre d'édifices monumentaux. Il comprend également un patrimoine résidentiel dont la situation et l'utilisation ne sont pas homogènes. Mais le centre historique n'a plus aucune fonction de centralité, il est devenu un lieu clos en train de perdre sa vie de quartier. Toutefois, son cadre bâti est réhabilitable. L'intervention concernerait plus de 60% des immeubles inclus dans l'ancien mur d'enceinte. Une partie d'entre eux étant trop vétuste, il sera nécessaire de procéder à des démolitions-constructions.

Origine du projet

Un accord de coopération entre le gouvernement de la République Dominicaine et le Pact Arim de la Seine Saint Denis, a été signé le 26 février 1998. L'équipe du Pact Arim 93 est rattachée au secrétariat technique de la présidence de l'Etat Dominicain. Un accord de travail a été signé pour quatre ans avec une possibilité de renouvellement. La première phase, celle de l'étude qui a duré un an, est achevée. Depuis l'année dernière le projet est entré dans la phase opérationnelle et aujourd'hui il y a un début d'action concrète.

L'Etat voulait les conseils d'une institution expérimentée sachant traiter les problèmes sociaux (vision globale pas seulement touristique). La validation de la démarche du Pact Arim est conditionnée par la réalisation de trois opérations de réhabilitation d'immeubles, visant à élaborer et tester le processus de requalification sur les aspects suivants : maîtrise des coûts, financements, accession à la propriété pour les habitants, maintien de la population occupante.

Objectifs

La commande de la République Dominicaine illustre la volonté de définition d'un projet de ville pour le centre historique de Saint Domingue. Dans le cadre de la coopération avec la ville, le Pact Arim 93 a étudié les possibilités d'une restauration. L'objectif est d'éviter le développement d'une « ville-musée » ne vivant qu'au rythme du tourisme, et d'arrêter son dépeuplement en maintenant l'ensemble des services et activités caractéristiques d'un centre-ville. Le projet cherche à garder la population existante sur les lieux et à y amener les classes moyennes au nom de la mixité.

L'opération totale a pour objectif la réhabilitation de 210 logements sur trois ans. Plus largement, l'action du Pact Arim à Saint Domingue, comprenant la réhabilitation de l'habitat ancien et la revitalisation des activités économiques locales, fait partie du projet « Cuna de America » qui vise à revitaliser l'ensemble du quartier historique. L'action à

Saint Domingue fait donc office de modèle reproductible pour les autres villes latino-américaine. Des fonds sont recherchés par le Pact Arim : un prêt de 50 millions de dollars par la Banque Interaméricaine de Développement, un autre de 20 millions de dollars par l'Agence Française de Développement pour les infrastructures.

Etat actuel et impacts

La phase « études » a pris fin en mai 1999 et un rapport final synthétisant les différentes missions effectuées sur place à été présenté en préalable au déclenchement de la phase opérationnelle. Ce premier travail a permis de collecter des informations sur les occupants des logements, les propriétaires, les immeubles, puis d'identifier des bâtiments tests, les coûts de réalisation et les enjeux sociaux. Le contrat actuel amène le Pact Arim 93 à suivre le projet de réhabilitation avec une équipe locale ainsi que la réalisation de bâtiments tests. En parallèle, les outils financiers sont en cours de mise en place. Depuis mai 1999, la phase opérationnelle a commencé : trois immeubles-tests ont été retenus et les négociations sont en cours pour leur rachat (deux millions de dollars) par une société d'économie mixte en train de se constituer et financée en partie par l'Etat. Les enquêtes sociales sont réalisées et approfondies pour identifier les bénéficiaires possibles de l'opération (35 logements pourraient être disponibles dans la période 1999-2000).

L'étude opérationnelle compte cinq actions prioritaires :

- Faire un observatoire foncier. C'est un document qui identifie l'état des bâtiments, le statut des occupants, etc. Sur les 2500 bâtiments que compte le centre historique, 900 sont détériorés et 30% sont vides (abandonnés ou invendables). Il faut définir ce qu'il faut faire.
- Réaliser un programme de logement. Deux cent cinquante enquêtes ont été menées auprès de la population : 50% des habitants ont les moyens d'accéder à la propriété, 30% sont sous le revenu qu'accepte la Banque Mondiale et 20% sont très démunis. L'étude essaye de mettre en place plusieurs projets. Le premier touche les classes moyennes où l'acquéreur apporte 30%, l'Etat 10%, un plan épargne 20% et le reste provient d'un prêt immobilier d'une banque locale (taux d'intérêt de 18% avec l'aide). Le deuxième projet est un bail de cinq ans qui permet à une population au revenu plus faible de devenir propriétaire grâce à un programme de solvabilisation (travail des femmes, etc.). Les autres projets comme des résidences sociales et des relogements (même loyer dans de meilleures conditions) s'adressent aux plus démunis.
- Intervention sur les activités économiques. Il est important de les garder, elles assurent le revenu de la plupart des habitants (beaucoup de micro-entreprises). Une pré-étude propose quelques actions telles qu'un programme de formation pour les entrepreneurs et les employés, un programme de reconversion lié à l'activité touristique (augmenter la valeur ajoutée), etc. Il reste à trouver des bailleurs de fonds locaux car le but recherché de ce genre d'opération c'est la reproductibilité afin de créer une dynamique.
- Programme de développement du tourisme culturel. L'intérêt est de garder sur place les touristes le plus longtemps possible pour qu'ils dépensent plus qu'actuellement (en moyenne 10 \$). Des actions concrètes aidées par l'Ambassade de France (Fonds d'action de coopération) peuvent être entreprises comme un marché artisanal.

- Action globale ou plan directeur (revitalisation du centre historique). A Saint Domingue, il n'existe pas de plan directeur. Un travail est en cours de réalisation sur le système de voirie et de transport pour le centre historique.

Sources :

- Monsieur E. Poutay (chef de projet du Pact Arim à Saint Domingue) rencontré le 3 août 2000
- *Stratégie pour la revitalisation du centre historique de Saint Domingue (république Dominicaine)*, Pact Arim 93, mai 1999

PORTO NOVO AU BENIN

La réappropriation d'un patrimoine monumental : le Palais royal

Contexte

Porto Novo, situé dans le sud du Bénin, a été fondé à la fin du 17^{ème} siècle et fut le siège d'un royaume qui subsistera jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle. Aujourd'hui capitale du pays, bordée par une lagune qui communique avec la mer à Lagos et à Cotonou, Porto Novo se caractérise par quatre types d'architecture différents : africain, brésilien (par l'influence des esclaves à leur retour), colonial, et moderne. Depuis 1960, Porto Novo est la deuxième ville du Bénin et compte environ 170 000 habitants à la fin des années 80. Au recensement de 1994, Il en compte 187 757, selon la Revue permanente du secteur urbain au Bénin.

En fait, au début des années 80, le Bénin avait demandé au ministère de la Coopération française un projet pour rénover le musée de Porto Novo. C'est la naissance d'une problématique patrimoniale à la coopération française. Suite aux missions réalisées par M. Jean-Loup Pivin, notamment en 1982, 1984 et 1986, la décision est prise de porter plutôt les efforts sur le palais Homné (ancien Palais royal).

Origine du projet

A l'initiative du projet de réfection et d'animation du Palais royal (voir plan), on trouve le Ministère béninois de la Culture (direction des musées, monuments et sites) et le Ministère français de la Coopération et du Développement (Fonds d'Aide et de Coopération). Ces deux acteurs ont participé financièrement à cette opération sur le principe du « *fifty-fifty* » pour un montant total de 1.4 millions de Francs (hors participation de la famille royale et des autorités locales). La réhabilitation des 1500 m² de palais s'élève, au total, à environ 2.5 millions de Francs et a fait travailler les entreprises locales (création d'un savoir-faire). Cette opération s'est effectuée sans architecte français et a vu la mise en place d'une agence privée d'urbaniste composée de béninois.

Inoccupé depuis 1950, le palais Homné se trouvait dans un état de dégradation avancée (il restait un tiers de la surface d'origine) bien qu'il ait été reconstruit une première fois au début du siècle. Organisé autour de plusieurs cours intérieures et clos par un mur d'enceinte, le bâtiment a été restauré de façon à retrouver sa structure originelle.

Objectifs

Le projet fut long à mettre en place. Débuté dans les années 80, il fut achevé dans les années 90, au bout de 8 ans de travaux. La réhabilitation du palais du roi Toffa n'a pas été une simple restauration de bâtiment historique. Dès l'origine du projet, les différents partenaires ont souhaité prendre en compte la dimension sociologique et culturelle de l'édifice. Le projet visait donc deux objectifs principaux :

- stopper le processus de dégradation des bâtiments et valoriser le caractère monumental ;
- favoriser le réinvestissement du palais longtemps abandonné par les membres de la famille royale et par les visiteurs.

A travers ces deux démarches, se dessine le fait qu'une opération de réhabilitation ne peut se limiter à la prise en compte d'un monument pour son simple aspect esthétique ou architectural. Dès le début des opérations, il faut prendre en considération la fonction urbaine de l'édifice, sa place symbolique dans la société.

Etat actuel et impacts

On notera la destruction d'une partie du palais (un tiers de la surface) pour la construction d'une route. L'objectif de faire revivre cet ancien domaine royal dans le milieu urbain semble avoir été une réussite. En effet, les héritiers du roi Toffa et toutes les familles et les groupes liés à cette dynastie se sont réapproprié le lieu en recréant des rites (enduit des murs au sang par exemple) et des fêtes familiales traditionnelles et populaires. La cour principale du palais fonctionne comme une place de village pouvant accueillir 2000 à 4000 personnes lors de festivités (concert ou spectacle). Ainsi, s'est développée une animation régulière qui devrait évoluer vers un véritable festival culturel. L'objectif de sauver un élément monumental exceptionnel et d'en refaire un lieu symbolique (pouvoir spirituel et temporel), essence du fond culturel de la région, a été atteint. Un musée occupe les six autres cours du palais.

Cet édifice fonctionne comme un lieu symbolique de Porto Novo. Il est fréquemment utilisé et l'impact social est réel puisque qu'il y a eu appropriation par la population (affectation culturelle). On peut toutefois regretter le fait que les pourtours du palais restent encore dégradés et ceci semble-t-il à cause de l'emprise des cimetières qui limitent tout projet.

Sources :

- J-L Pivin rencontré le 17 juillet 2000
- *Réhabilitation et revitalisation du Palais Homné de Porto Novo (Bénin)* in Bulletin de la Coopération Française pour le Développement Urbain et l'Aménagement, n°9, septembre 1990, ISTED villes en développement.
- B. Oloude et A. Sinou, *Porto Novo, ville d'Afrique noire*, collection architectures traditionnelles, éditions Parenthèses, 1988, 283 pages.

HUE AU VIETNAM

Une coopération décentralisée avec Lille

Contexte

Hué (260 000 habitants en 1994 selon l'Atlas du Vietnam⁷) compte parmi les plus beaux sites du Patrimoine mondial de l'Unesco. La qualité du patrimoine bâti et l'originalité de la composition paysagère développée sur les 770 hectares du site ont motivé son inscription sur la Liste du Patrimoine mondial de l'Unesco en décembre 1993. Trait d'union entre le Nord et le Sud du Vietnam, prestigieuse capitale impériale sous la dynastie des rois Nguyen (1802-1845), Hué est la dernière grande citadelle fortifiée d'Asie du Sud-Est (voir plan). Un dialogue esthétique entre architecture et paysage, régi par les règles traditionnelles de géomancie, accompagne le patrimoine monumental (480 palais, temples, mausolées et tombeaux royaux sur les 1200 édifices existants en 1945) ainsi que des exemples remarquables d'architecture de bois (compartiments chinois de Bao Vinh, maisons-jardins de la Citadelle). Depuis 10 ans, d'importants travaux de restauration monumentale ont été entrepris par le Vietnam avec le soutien de la communauté internationale. Mais, Hué est aussi une ville dont plus d'un tiers des habitants vit à l'intérieur du périmètre « Patrimoine mondial ». L'exode rural massif, la pression démographique et l'essor de l'économie menacent l'intégrité patrimoniale et paysagère du site. Depuis 1996, le Centre du Patrimoine mondial de l'Unesco a fait de la maîtrise du développement urbain de Hué, une priorité.

Origine du projet

Une stratégie urbaine restait à mettre en place pour protéger les valeurs « Patrimoine mondial » tout en permettant un développement de la ville. A la demande du Centre du Patrimoine mondial de l'Unesco, Lille métropole a mis à la disposition de Hué son expérience en matière de restructuration urbaine et de valorisation d'espaces publics. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la Convention Patrimoine mondial signée en 1972 et, actuellement, ratifiée par 158 Etats.

Ce projet veut élargir le concept de conservation au contexte socio-économique et culturel des monuments inscrits et fait de la valorisation de l'identité urbaine, le vecteur d'une stratégie de développement durable. La mobilisation de l'aide internationale concernant le site de Hué privilégie la maîtrise de la croissance urbaine dans l'environnement proche des monuments inscrits sur la Liste du Patrimoine mondial.

En novembre 1997, une convention est signée entre la Province de Thua Thien Hué et la Ville de Hué (sous l'égide de l'Unesco) pour mettre en place les bases du règlement de sauvegarde du site, celles du fonds d'aide aux travaux de réhabilitation, et ouvrir la « Maison du patrimoine », lieu d'information pour tous les habitants souhaitant réhabiliter leur maison. D'une durée de trois ans, cette convention s'inscrit en synergie avec celle que l'Ecole d'architecture de Lille régions nord développe avec le département d'architecture de la Faculté des Sciences de Hué dans le cadre d'un programme pédagogique centré sur les problématiques « patrimoine et paysage ».

La convention de coopération décentralisée bénéficie du soutien du Centre du Patrimoine mondial de l'Unesco et des Ministères et organismes français suivants : le Ministère des Affaires Etrangères, l'Ambassade de France au Vietnam, le Ministère de la Culture et de la Communication, le Ministère de l'Equipement, du Logement, des

⁷ édité par la Documentation française

Transports et du Tourisme, ainsi que des actions de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Fondation Rhône-Poulenc (Groupe Vivendi) et la Société *Schneider Electric*. La Province de Thua Thien Hué et la ville de Hué bénéficie du soutien national équivalent du Ministère des Affaires Etrangères, du Ministère de la Culture et la Communication, du Ministère de la Construction, du Centre de Conservation des Monuments Historiques de Hué.

Objectifs

L'objectif de la convention de Coopération est la sauvegarde et le développement du patrimoine urbain de Hué. Elle contient la mise en place d'une politique de restructuration urbaine des quartiers les plus anciens de Hué (un règlement de mise en valeur de la ville historique, des projets-pilotes de traitement d'espaces publics et des mesures d'incitation à la réhabilitation du patrimoine privé).

La création d'une Maison du Patrimoine concerne :

- La réhabilitation pilote d'une maison traditionnelle située dans un des quartiers de la Citadelle de Hué et l'aménagement des locaux en lieu de travail ainsi qu'en lieu d'expositions et d'accueil du public.
- La mise en place d'un comité de pilotage comprenant cinq responsables vietnamiens des Départements d'Urbanisme et de la Culture de la Province de Thua Thien Hué et de la Ville de Hué, un responsable de projet - Lille Métropole Communauté Urbaine et un Architecte des Bâtiments de France - Ministère de la Culture.
- Création équipe technique franco-vietnamienne composée d'un économiste de l'habitat, un informaticien, d'un dessinateur, d'un interprète, d'une secrétaire du projet et de deux jeunes diplômés de l'Ecole d'Architecture de Lille Régions Nord.

La maison du Patrimoine est ouverte depuis le mois de septembre 1999 et a été inaugurée le 14 avril 2000 en présence M. Christian Poncelet, Président du Sénat. Les moyens qui ont été mis en place proviennent de :

- Lille Métropole, subvention de 150 000 francs,
- L'ambassade de France, subvention de 50 000 francs,
- L'Unesco et le mécénat (Rhône-Poulenc, Société *Schneider Electric*),
- Hué avec la prise en charge des frais de location, d'entretien des lieux, des frais de relogement des associations anciennement occupantes des lieux et des frais du bureau provisoire « Maison du Patrimoine ».

La réglementation urbaine s'appuie sur une méthode expérimentée sur cinq sites pilotes (4 000 habitants et 600 maisons) représentatifs des cinq quartiers anciens de la ville. En novembre 1998, ont été réalisés un diagnostic urbain et architectural, un inventaire du patrimoine et des plans d'aménagement assortis de recommandations réglementaires. Parallèlement, l'Unesco a mis en place un audit juridique et urbain suivi des douze premières recommandations pour un règlement provisoire (citadelle). En décembre 1998, la ville de Hué a proposé un plan détaillé d'aménagement de la Citadelle. En avril 1999, un séminaire de travail a eu lieu à Hué. Cette réunion a été présidée par le Maire de la ville et rassemblait l'ensemble des autorités techniques de Hué et des délégations des cinq quartiers concernés. De juillet à octobre 1999, le Ministère de la Culture pour la citadelle et Lille métropole pour les cinq sites pilotes ont expertisé la proposition vietnamienne. En avril 2000, un séminaire de l'Unesco a présenté une proposition de cadre réglementaire à

partir des conclusions issues des expertises franco-vietnamiennes de règlement et de fonds d'aide.

Le fond d'aide aux travaux de réhabilitation a nécessité des expertises financières et techniques, et mobilisé de moyens auprès des bailleurs de fonds internationaux dans le cadre de séminaires internationaux. Les expertises techniques se sont déroulées de juillet 1998 à février 2000 grâce notamment, pour la partie financière, à la Caisse régionale des Dépôts et Consignation (Nord-pas-de-Calais).

Etat actuel et impacts

A l'occasion du festival international Hué 2000, une très belle exposition franco-vietnamienne « Hué, patrimoine vivant » a accompagné l'inauguration de la Maison du Patrimoine. Elle est à la fois un centre de sensibilisation au patrimoine urbain, ouvert aux habitants de Hué, et abrite une structure technique vietnamienne formée dans le cadre de la coopération. Au terme de la convention, la Maison du Patrimoine sera confiée à l'équipe vietnamienne pour poursuivre le travail de réglementation urbaine et de sensibilisation des habitants à la préservation du patrimoine urbain.

En décembre 2000, la réalisation franco-vietnamienne d'une base réglementaire associant sauvegarde des paysages et développement urbain doit être présentée au Comité du Patrimoine mondial de l'Unesco. Ces résultats sont le travail d'une équipe pluridisciplinaire impliquant entre autres des ingénieurs-stagiaires, des jeunes diplômés de l'Ecole d'architecture de Lille, des étudiants et une solide équipe technique vietnamienne.

Le fonds d'aide aux travaux de réhabilitation de 300 maisons, situées dans la Citadelle de Hué, associe étroitement un système de subventions et un système de prêts :

- Un prêt de 240 000 USD auprès d'une banque internationale,
- Un fonds de garantie créé par la Caisse des Dépôts et Consignations
- Un fonds de subvention de 332 000 USD à mobiliser, notamment auprès de la Commission européenne - fonds Asia Urbs.
- La participation de l'Etat vietnamien au financement d'une politique de réhabilitation urbaine (fondée sur l'affectation d'une partie des recettes touristiques)

Sources :

Les textes utilisés pour cette fiche ont été fournis par Madame Myriam Laidet de la Communauté Urbaine de Lille :

- *Lille métropole a ouvert la maison du patrimoine de Hué*, fiche-résumé
- *Sauvegarde et développement de Hué*, note technique, Lille Métropole, juin 2000.
- *Lille Métropole Communauté Urbaine / Province de Thua Thien Hué et Ville de Hué, sous l'égide du Centre du Patrimoine mondial de l'UNESCO*, Programme de coopération décentralisée.

SINGAPOUR

la « beautification » urbaine du Chinatown

Contexte

Elément majeur de l'architecture urbaine ordinaire des villes du Sud-Est asiatique, le compartiment chinois est composite quant à son style (sino-colonial) et mixte quant à ses fonctions (résidentielle et commerciale). Il est le symbole de la centralité urbaine commerciale, notamment sous l'aspect des *Chinatown*s dont il constitue l'élément générateur. Les compartiments chinois font à présent l'objet de conservation ou de rénovation dans les interventions relatives aux centres anciens des grandes villes du Sud-Est asiatique. L'exemple de Singapour (3 865 600 habitants en 1998 dont 77% de chinois) témoigne clairement de cette situation. Après une rénovation urbaine de grande envergure, affectant directement la partie la plus ancienne de *Chinatown* aux fins de l'établissement de l'hyper-centre de la cité-Etat, les autorités singapouriennes se sont engagées, principalement à partir des années 80, dans la première et plus vaste opération de réhabilitation urbaine menée à ce jour dans une capitale du Sud-Est asiatique⁸.

Origine du projet

L'initiateur du projet de réhabilitation du Chinatown est l'Urban Redevelopment Authority (URA), c'est-à-dire le gouvernement de Singapour. L'intérêt de l'office national de planification de Singapour, l'URA, pour la conservation a débuté dans les années 1970, par la réhabilitation de quelques propriétés publiques à des fins d'équipements publics. Les projets et directives pour la conservation de secteurs urbains ont réellement démarré au milieu des années 1980. Début 1993, une part importante des réalisations était terminée. A mi 2000, il y a 47 secteurs de conservation, regroupant environ 5000 bâtiments à travers toute l'île. Sur ces 47 secteurs, 17 comprennent un seul bâtiment ou îlot, et 30 des groupes de bâtiments, allant d'une courte rue à tout un quartier.

Le montant global des projets de réhabilitation se montait en 1996 à 475 millions de \$ Singapouriens. Dès la fin des années 1980, les sociétés de promotion privée sont appelées à prendre le relais dans le cadre d'opérations de plus grande envergure (Tanjong Pagar, Clarke Quay). Les interventions sur des terrains acquis par l'URA donnent lieu à la vente de baux sur des lots, comportant des ensembles de maisons de ville, de compartiments chinois ou d'entrepôts.

Objectifs

Singapour semble être une des rares villes d'Asie du Sud-Est où une politique de conservation des anciens quartiers ait été mise en place. Il ne s'agit pas ici de conserver les affectations actuelles, ni le tissu social, mais de redonner une image positive à ces secteurs de la ville par la restauration des façades et l'implantation de nouvelles activités dynamiques⁹.

Le rôle de l'URA recouvre cinq activités : planification et recherche, encouragement et coordination, réglementation, consultation, promotion. La planification identifie et recommande pour la conservation les bâtiments d'intérêt historique, culturel ou

⁸ Charles Goldblum, *Le compartiment chinois ou le passé recomposé*, in « Patrimoine et modernité », Les Annales de la recherche urbaine n°72, septembre 1996, pages 69-78.

⁹ Alain Viaro, *A la recherche d'un patrimoine perdu, la politique de conservation à Singapour*, in « Cités d'Asie », les Cahiers de la recherche architecturale 35/36, Ed. Parenthèses, Marseille 1994, pages 153-172

architectural. L'encouragement consiste à inciter le secteur privé à participer au programme de conservation, par une stratégie en trois points :

- Réalisation de projets pilotes montrant l'intérêt du gouvernement pour la conservation, et démonstration de techniques de restauration appropriées ;
- Vente au privé (URA Sales of Sites Programme) de bâtiments anciens dégradés destinés à être conservés ;
- Travaux d'amélioration de l'environnement dans les secteurs de conservation.

La réglementation fournit le cadre légal pour permettre la conservation, ainsi que les manuels techniques et autres documents guidant les propriétaires et les professionnels dans leurs travaux de restauration. La consultation cherche à faire coïncider les points de vue des propriétaires et des professionnels avant de décider des politiques et lignes directrices. La promotion consiste à créer une meilleure compréhension de la restauration et à décider avec les propriétaires et les professionnels quelle est la meilleure méthode de restauration pour obtenir un résultat de qualité.

Etat actuel et impacts

Parallèlement à l'action menée sur les compartiments chinois, un certain nombre de bâtiments publics ont été classés et doivent être restaurés, la plupart conservant leur usage. Un accent particulier a été donné à l'amélioration de l'environnement, par la création de places, des rues piétonnières et d'espaces arborés. Il s'agit donc d'un projet d'urbanisme global de requalification du tissu de la ville ancienne. L'analyse des interventions amène à souligner l'importance de la recherche et de l'affirmation d'une identité nationale, qui se veut commune aux différents groupes ethniques composant la population de Singapour. Alain Viaro pose l'hypothèse que ces réalisations sont plus un acte politique et symbolique qu'économique, bien que la logique singapourienne tende à justifier celui-ci par une nécessité économique¹⁰.

Contrairement à des opérations européennes de maintien de l'habitat, on a ici affaire à une opération de « resurfaçage » de la ville, de « beautification » urbaine. En dehors de quelques compartiments chinois transformés en résidences de luxe par des architectes à la mode, tous les autres bâtiments ont été destinés à des bureaux (prestige du quartier) et à des commerces liés au tourisme (restaurants, bars, magasins de souvenirs). Contrairement aux opérations occidentales, la rénovation des bâtiments s'est accompagnée d'une profonde requalification de l'environnement de la rue : arborisation, plantations de rangées d'arbres, modération du trafic.

Sources :

- Texte de Monsieur Alain Viaro, professeur à l'Université de Genève et consultant.
- Charles Goldblum, *Le compartiment chinois ou le passé recomposé*, in « Patrimoine et modernité », Les Annales de la recherche urbaine n°72, Septembre 1996, pages 69-78.

¹⁰ Alain Viaro, *A la recherche d'un patrimoine perdu, la politique de conservation à Singapour*, in « Cités d'Asie », les Cahiers de la recherche architecturale 35/36, Ed. Parenthèses, Marseille 1994, pages 153-172.

- Alain Viaro, *A la recherche d'un patrimoine perdu, la politique de conservation à Singapour*, in « Cités d'Asie », les Cahiers de la recherche architecturale 35/36, Ed. Parenthèses, Marseille 1994, pages 153-172.

HANOI (Vietnam)

La reconnaissance du patrimoine colonial

Contexte

Héritière d'un patrimoine architectural important datant de la colonisation française, la ville de Hanoi désire désormais le mettre en valeur. Cette attitude est favorisée, crise financière asiatique oblige, par la chute des investissements immobiliers massifs qui ont débuté au moment de l'ouverture politique du pays à la fin des années 80. L'aide internationale participe, par l'enseignement et le financement d'études, au renforcement des politiques de sauvegarde. L'ancienne Indochine possède le plus « consistant » patrimoine urbain du Sud-Est asiatique. Le classement de Hanoi par l'Unesco a été long car le contexte était flou et la ville ne disposait pas d'artisan de la restauration. Même si cette ville de 1 312 milliers d'habitants (estimation des Nations Unies pour l'année 2000) compte plus de 240 bâtiments classés, c'est la forme urbaine générale de la métropole, façonnée par 70 ans de colonisation française, qui retient aujourd'hui l'attention. Conservée paradoxalement intacte par trente ans de guerre et de communisme, elle risquait de résister moins bien face aux constructions d'immeubles hors normes.

Origine du projet

Pendant longtemps, il n'y a pas eu d'action engagée par manque de moyens et parce que la mise en valeur du patrimoine n'était pas culturellement ancrée dans les esprits. Le premier grand mouvement de prise en compte de patrimoine se crée avec :

- Le système de classement des sites de l'Unesco,
- Le travail de professeurs et de chercheurs occidentaux,
- L'action d'architectes, d'urbanistes, d'historiens et d'intellectuels (préoccupations culturalistes) vietnamiens.

Ainsi, de la fin des années 70 au début des années 90, la question patrimoniale évolue dans les esprits. Le concept urbain (ville végétale, etc.) est novateur dans le pays. Auparavant, les actions sur la ville se limitaient à des destructions et des reconstructions. Les Vietnamiens accordent en effet plus d'importance au patrimoine immatériel. En 1984, une première action est menée sur les hôpitaux coloniaux mais la première préoccupation reste la santé (amélioration des locaux). Toutefois, l'évolution des mentalités des professionnels et des administrations s'est faite lorsqu'ils ont compris l'intérêt économique de la réhabilitation. En effet, les entreprises étrangères trouvaient prestigieux de s'installer dans des bâtiments coloniaux plutôt que dans des immeubles flambants neufs.

Les choses se débloquent réellement au début des années 90 avec la création d'un poste d'architecte en chef et le renforcement du budget municipal pour les actions sur le patrimoine. Ainsi, un inventaire des monuments a été mené par la mairie en 1994-95. Il cherchait à établir un modèle théorique de ce que peut être un bâtiment colonial en s'appuyant sur le patrimoine municipal. La même démarche a été réalisée pour les villas mais la catégorisation s'avérant difficile (variation des détails par les habitants), elle a débouché sur sept groupes historiques différents.

Objectifs

La municipalité et les acteurs du patrimoine décident de concentrer leurs actions sur un bâtiment marquant. Après de longues discussions, la municipalité décide en 1997 de

restauration l'opéra dans son état originel. C'est la première action concrète réalisée par la municipalité. La restauration d'une maison modèle dans le quartier colonial par la ville de Toulouse s'inscrit dans cette optique. Ce chantier de quelque 600 000 Francs a été financé dans le cadre de la coopération internationale et conduit par les étudiants de l'Ecole d'architecture de la métropole du Sud-Ouest en liaison avec leurs homologues vietnamiens. La France n'est pas le seul partenaire de ces projets : le Japon, l'Australie, la Suède ont répondu aussi aux appels d'offres du comité populaire (mairie).

Les actions sur le patrimoine ont surtout eu lieu durant les cinq dernières années avec une prise en compte de la dynamique urbaine. Les autorités cherchent la pérennité du développement urbain en essayant de démocratiser le patrimoine. Ainsi, des personnes d'une culture différente ont réapproprié la villa et la ville coloniale et en ont fait leur propre lecture. Les populations locales, en récupérant des éléments des maisons coloniales, ont fait une relecture de leurs propres habitations. Le mélange des styles contribue à une diffusion du patrimoine.

Etat actuel et impacts

Des jalons de coopération posés avec les villes de Lille, de Lyon, ou l'Etat avec l'impulsion et l'aide de l'ambassade de France ont pour fond de décor une attitude nouvelle envers le patrimoine, « idée neuve au Vietnam », note François Gauthier, conseiller culturel français, quand on sait combien les civilisations orientales ont du respect du passé une notion parfois plus intellectuelle que matérielle¹¹. Les autorités et les professionnels ont dépassé l'idée que les quartiers coloniaux sont des traces noires de la mémoire vietnamienne. Maintenant, ils les considèrent comme faisant partie intégrante de leur histoire en tant que morceaux de ville adaptée au contexte local. Le risque de voir disparaître ces derniers à la suite de spéculations immobilières a sans doute favorisé un retournement des esprits et la prise en compte par les autorités d'une politique urbaine plus sage à l'égard des sites et des paysages d'une métropole où l'héritage colonial est loin d'être anecdotique. Un schéma directeur limitant les dépassements de hauteur a été promulgué en 1998, des brochures circulent qui présentent sur le même rang le patrimoine bouddhiste et les quartiers résidentiels de l'époque coloniale.

« Plutôt que de disperser les efforts, et d'en perdre les bienfaits, il vaut mieux les concentrer ; alors cela rayonne », note le professeur Doan Nhu Kim (conseiller du recteur à l'Ecole nationale supérieure du génie civil, enseignant d'histoire de l'architecture). Ce dernier envisage de créer une filière architecture avec l'Ecole de Toulouse. Côté urbanisme, c'est le conseil régional d'Ile-de-France qui étudie le financement d'un institut de formation, où l'enseignement serait dispensé en vietnamien par des spécialistes français. Au printemps 2000, la ville de Hanoi a lancé deux chantiers, sans aides étrangères. Le premier concerne l'ancienne citadelle impériale avec la restauration de la tour du drapeau, des escaliers et de la porte d'accès nord. Les militaires ont laissé un axe nord-sud dans la citadelle pour le Ministère de la Culture (lieu touristique). Le deuxième chantier est un travail de rénovation du temple de la littérature, ouvrage pré-colonial. Il consiste en la construction du pavillon nord qui datait de 1010 et qui a disparu depuis longtemps. Le but est ici de retrouver un patrimoine monumental urbain.

Sources :

- Monsieur Pédelahore (architecte DPLG) rencontré le 18 juillet 2000

¹¹ Michèle Champenois, *Hanoi redécouvre son patrimoine urbain et colonial* in Le Monde (culture), samedi 8 janvier 2000.

- Michèle Champenois, *Hanoi redécouvre son patrimoine urbain et colonial* in Le Monde (culture), samedi 8 janvier 2000.
- François Decoster et Djamel Klouche, *portrait de ville : Hanoi*, Institut Français d'Urbanisme, 1997.

RABAT-SALE AU MAROC

L'aménagement du site de la vallée du Bou-Regreg

Contexte

De part et d'autre de la vallée, les deux silhouettes des villes fortifiées de Rabat (1 493 habitants en 2000 d'après une estimation des Nations Unies) et Salé se laissent admirer et se font face. Patrimoine naturel et patrimoine urbain se complètent. Le site du Bou-Regreg est exceptionnel en particulier grâce à ses richesses patrimoniales (histoire, architecture, milieu naturel, savoir-faire traditionnel, etc.). Mais la vallée connaît une évolution préoccupante avec la dégradation de certains sites, l'apparition de zones de décharge et de remblaiement anarchique, une pollution des eaux et des rejets incontrôlés. Elle subit la pression foncière des deux villes même si elle reste encore assez agricole. De plus, les coteaux sont menacés par l'érosion du fait de la déforestation. L'écosystème de la végétation halophyte est en péril menaçant du même coup les colonies d'oiseaux installées sur les zones marécageuses.

Cette vallée est un des enjeux actuels de la métropole dont il ne faut pas manquer l'aménagement. Il y a une véritable prise de conscience de la fragilité du site et des risques d'aménagement irréversible. Aussi, y-a-t-il une méfiance vis à vis des projets qui risquent de modifier profondément l'aspect d'une zone qui met en valeur aujourd'hui les identités de Rabat et Salé. C'est pourquoi, un projet d'un plan de référence (charte de développement) voit le jour afin de gérer le développement dans l'espace et dans le temps avec les différents acteurs.

Origine du projet

La vallée de Bou-Regreg était comprise dans le schéma directeur de la région, mais ce site nécessitait un plan détaillé. L'Agence Urbaine de Rabat demanda donc à un architecte privé de le réaliser. Ce plan s'avéra difficilement utilisable. L'agence s'adressa alors à l'IAURIF pour faire des propositions sur le Bou-Regreg et élaborer le plan de référence.

Une première mission s'est effectuée du 22 au 27 avril 1996 en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de Rabat-Salé. Elle a été réalisée dans le cadre de la coopération franco-marocaine dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement, avec le concours du service technique et de coopération de l'ambassade de France. Le projet apparaît après la reconnaissance du caractère exceptionnel et de la qualité du site. Il mêle des acteurs institutionnels comme l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France, le Ministère de l'Aménagement du territoire de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (Royaume du Maroc) et l'Agence Urbaine de Rabat-Salé. L'étude pour le plan de référence est payé par les Marocains sur un budget délivré par le ministère pour le Bou-Regreg et son aménagement.

Objectifs

Ce qui est avant tout recherché c'est la préservation des caractères originaux et de la qualité du site. Le plan de référence pour l'aménagement de la vallée de Bou-Regreg a pour objectif de permettre de gérer les transformations du site dans l'espace et dans le temps. Les transformations concernent des projets publics et privés qui doivent se plier à certaines règles et contribuer à une mise en valeur générale du site. Elles devront avoir

comme principes de base, le respect de l'identité et de l'originalité des lieux, et l'exploitation de leurs vocations.

Le travail d'analyse et de diagnostic s'est achevé en juillet 1998 et les recommandations d'aménagement ainsi que le plan d'action ont été présentés en février 1999. Les objectifs fondamentaux et les options incontournables sont un aménagement « sur mesure » avec la prise en considération des risques majeurs et le respect des grands principes du schéma directeur de l'agglomération. L'aménagement et le développement de la vallée se conçoivent en symbiose et en complémentarité avec ceux de l'agglomération. Le plan d'action prévoit le développement :

- Du tourisme national et international (tourisme culturel et éco-tourisme) ainsi le tourisme local et de loisir,
- Des activités économiques traditionnelles (pêche, artisanat, commerce) et de l'agriculture,
- Des grands équipements publics et des déplacements grâce à de nombreux réseaux,
- Des emplois verts (gestions de l'environnement, tourisme vert), etc.

Il prévoit également la mise en valeur du grand paysage, de l'identité de la capitale à travers ses jardins, de l'histoire, du patrimoine urbain, architectural et archéologique, des différents types d'urbanisation et d'architecture, des milieux naturels et des espaces sensibles, etc. Il contient un volet sur la protection des habitants et des implantations avec la prise en compte des risques majeurs (zones inondables, coteaux instables, etc.), de la santé publique et la dépollution durable de la vallée.

Etat actuel et impacts

Le plan de référence est un document qui propose le développement à l'échéance du long terme. Ce document d'orientation permet l'établissement des plans d'aménagement mais il permet surtout de gérer le développement cohérent, harmonieux et durable du site au fur et à mesure de ses transformations. Par souci d'efficacité, il permet de prendre des mesures et d'engager des actions prioritaires dès son application. Ces mesures concernent des actions et des mesures de protection tel qu'un circuit de promenade, la mise en valeur des médinas de Rabat et Salé, ou la stricte application des inconstructibilités imposées par les glissements de terrain et aux zones inondables.

Le plan de référence est transformé en plan d'urbanisme par l'Agence Urbaine de Rabat-Salé. Ainsi, suite au travail de l'IAURIF, l'Agence Urbaine a la possibilité de faire des projets et de lancer des concours. Des opérations sont lancées comme des clubs de loisir. Le document d'urbanisme conforte les projets agricoles comme l'irrigation. L'étude a une audience importante pour le Maroc : ministères, élus, associations.

Sources :

- Monsieur J-L. Pagès (chargé d'étude principal à l'IAURIF) rencontré les 5 et 13 juillet 2000
- *Etablissement d'un plan de référence pour l'aménagement du site de la vallée du Bouregreg*, rapport de mission effectué du 22 au 27 avril à Rabat 1996 en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de Rabat-Salé.
- *Plan de référence pour l'aménagement du site de la vallée du Bouregreg, recommandation d'aménagement plan d'action*, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France, Ministère de l'Aménagement du territoire de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (Royaume du Maroc), Agence Urbaine de Rabat-Salé, février 1999

VALPARAISO (Chili)

Réhabilitation patrimoniale à usage d'habitat social

Contexte

Valparaiso, ville portuaire en déclin (282 850 habitants en 1996 selon « The Europa World Yearbook » de 1999), présente de nombreux atouts : une architecture vernaculaire riche, une activité touristique qui pourrait être plus développée, un tissu urbain porteur avec des activités commerciales. Mais l'avantage majeur de la deuxième ville du Chili c'est un site extraordinaire en amphithéâtre autour du port. Ce site concentre un patrimoine vernaculaire qui épouse les pentes des collines et abrite un système de transport en commun constitué par une dizaine de funiculaires. Le développement de l'activité touristique suppose la préservation et la valorisation de cette morphologie urbaine. Un protocole d'actions a été signé entre le Pact Arim de Seine Saint Denis et la municipalité pour la requalification du centre historique. La revitalisation de l'habitat peut jouer un rôle majeur dans l'amélioration des conditions de vie des habitants ainsi que dans la conservation du patrimoine.

Origine du projet

En novembre 1997, une mission de prospection effectuée dans le cadre de l'exposition « France 2000 Chili » a été l'occasion d'un premier contact avec la Mairie de Valparaíso. Cette démarche a été réalisée conjointement avec la Direction Nationale de l'Architecture du Ministère des Travaux Publics de la République du Chili. Par la suite en mars 1998, une visite officielle en France de Mme Sonia Tschorne, Directrice Nationale du Département de l'Architecture, et Mme Miriam Erlij, architecte conseillère du M.O.P.(Ministère des Travaux publics), a été organisée par la Direction de l'Architecture du Ministère de la Culture et de la Communication de France. En mai 1998, Monsieur Barré, Directeur de l'architecture au Ministère de la Culture, et Monsieur Crespo-Toral de l'Unesco sont venus en visite officielle pour la postulation de Valparaiso comme « ville-patrimoine de l'humanité ». Septembre 1998 marque la signature de l'accord de coopération bilatéral entre, d'une part, la Préfecture régionale et la Direction de l'Architecture du M.O.P. et d'autre part, le Pact Arim 93 pour effectuer une étude appelée « étude diagnostique et de programmation du projet d'amélioration de l'habitat » dans le centre historique de Valparaíso. La réalisation de l'étude comprenait l'exécution et l'analyse du :

- Contexte physique, social et commercial du secteur grâce à un diagnostic de la population (réalisation de 217 enquêtes socio-économiques sur 830 logements du quartier barrio-puerto), une évaluation des logements existants (état de la construction, de la typologie, des problèmes liés à l'habitat) et un cadastre du commerce et des institutions existantes dans le secteur.
- Système du réseau de circulation et un transport en commun qui traverse le secteur.
- Marché immobilier dans le quartier historique de Valparaiso.
- Cadastre des initiatives publiques et privées dans la ville de Valparaíso

Depuis le premier mars 1999, un chef de projet du Pact Arim 93 est sur place pour finaliser le projet, identifier deux opérations tests, proposer un montage financier, proposer à la ville un programme d'actions pluriannuel. Des stagiaires sont venus augmenter

l'effectif de l'équipe local au cours de l'année. Le 15 octobre est la date de la remise officielle de l'étude et de ses conclusions :

- Proposition de créer deux secteurs pilotes (autour de la place de la Matriz et de la Place Eleuterio Ramírez) ;
- Sélection d'un bâtiment pilote ;

C'est également le moment de la mise en marche des conclusions de l'étude :

- Lancement d'un programme de réalisation des logements accessibles pour les habitants du secteur et pour des nouvelles familles provenant d'autres secteurs.
- Coordination des interventions publiques et privées.
- Proposition de réhabilitation d'un bâtiment pilote sur la place Eleuterio Ramírez (locaux de l'ancienne école « La Igualdad ») avec le projet de la création d'une société immobilière qui a pour objectif de financer et exécuter l'opération, proposition de l'achat du bâtiment et de l'exécution de l'avant-projet d'architecture de transformation du bâtiment.

En 2000, la signature du nouvel accord de coopération a lieu avec d'une part la Préfecture Régional, la Mairie de Valparaiso et de la Direction d'Architecture M. O. P., et d'autre part, le Pact Arim 93 pour exécuter le suivi opérationnel du projet d'amélioration de l'habitat.

Objectifs

En ce qui concerne l'opération pilote, le délai d'exécution est estimé à 6 mois, à partir de l'approbation du projet. La livraison est prévue pour janvier 2001. En juin 2000, la création de la société immobilière « La Igualdad limitada » est effective. Celle-ci est constituée par le Pact Arim 93 et une entreprise locale « Pacific Architecture ». Le coût estimatif de l'opération est de 100 millions de pesos chiliens (1.300.000 francs environ). Le programme de l'opération est de 10 logements réhabilités et 3 places de stationnement. Les étapes de cette opération sont les suivantes :

- L'achat du bâtiment préalablement sélectionné.
- Exécution du projet d'architecture de la transformation du bâtiment.
- Inscription des futurs acheteurs des logements (liste de réservation : 30 postulants, 14 retenus, 5 promesses signées à la date d'aujourd'hui).
- Approbation du projet par le service de Permis de Construire de la Mairie de Valparaiso.
- Début des travaux de réhabilitation du bâtiment.
- Réception technique des travaux de réhabilitation du bâtiment.
- Vente des appartements.
- Attribution de subventions de rénovation urbaine à chaque famille postulante.
- Remise des clefs aux futurs propriétaires.
- Inscription de cette opération comme une action concrète dans le cadre du classement de la ville de Valparaiso comme « Patrimoine de l'Humanité ».

La création d'une agence locale de Pact Arim 93 à Valparaíso a permis :

- L'exécution des études de faisabilité de la réhabilitation de deux bâtiments du même type durant l'année, représentant 20 logements environ.
- Début des travaux nécessaires de réhabilitation de ces deux bâtiments.

- Sélection des candidats.
- Organiser la vente en État Future d'Achèvement.
- Simplifier les démarches administratives relatives à l'attribution des subventions de rénovation urbaine aux familles.
- Suivi du chantier.
- Remise des clés aux futurs propriétaires.

En 2001, le même procédé devrait être utilisé avec pour objectif d'exécuter quatre à six bâtiments qui représentent 40 à 60 appartements environ. En 2002, l'objectif sera cette fois d'exécuter huit à neuf bâtiments représentant 80 à 90 logements.

Etat actuel et impacts

Le rôle qu'a joué ce projet a été fondamental pour changer la conception du patrimoine et du logement au Chili. Le projet Pact Arim 93 a permis d'aller plus loin que le concept classique du patrimoine en incorporant les notions de gestion urbaine, plan-programme et revitalisation des quartiers anciens. D'autre part, on peut signaler l'intérêt croissant de la Banque Interaméricaine du Développement (BID) pour s'associer à la mise en marche d'une politique intégrale du logement en centre-ville. Finalement, il faut souligner l'évolution positive des différents interlocuteurs à propos du contenu du projet.

Les perspectives peuvent se résumer en quatre points :

- Lancer les travaux de la première opération test.
- Lancer la discussion sur la création d'un fonds d'aide pour la réhabilitation du logement à Valparaíso.
- Lancer la reproduction du modèle sur les propriétés de l'État d'abord, puis sur les propriétés de la mairie et enfin sur les bâtiments du secteur privé. La dernière étape est de modifier la source des financements des subventions existantes (Plan Spécial des Travailleurs par exemple) et la loi de copropriétés, ainsi que son application afin de permettre l'amélioration d'un nombre plus important de l'habitat existant.
- Établir une campagne de communication adaptée.

Sources :

- Texte envoyé par Monsieur Hugo Contreras, chef de projet du Pact Arim à Valparaíso.

BEYROUTH AU LIBAN

La promotion immobilière dans le cœur ancien de la ville

Contexte

Dévasté par dix-sept ans de guerre, le centre-ville de Beyrouth (2 058 habitants en 2000 pour la ville selon une estimation des Nations Unies) devait être reconstruit. Lieu de présence de toutes les communautés libanaises, lieu principal d'affrontement pendant le conflit, lieu symbolique de réconciliation et de l'histoire du Liban, le centre-ville revêtait une importance sociale et politique dans la reconstruction. Il fallait refaire à neuf toutes les infrastructures. C'était l'occasion de réaliser les équipements les plus modernes (réseaux de télécommunication par fibre optique, systèmes d'assainissement modernes, systèmes de contournement routier par voies souterraines, etc.) et d'offrir des espaces de bureaux, des hôtels, des logements aux standards contemporains dans un environnement ancien. C'était aussi le désir de retrouver l'image du centre-ville connue de tous les Libanais.

Origine du projet

Il existe un impératif politique au projet : il ne doit rien coûter au budget de l'Etat. Celui-ci préfère, en effet, consacrer son fort endettement d'après-guerre à la reconstruction des infrastructures principales du pays (eau, téléphone, électricité, routes, équipements publics, programme de santé et d'éducation). Le montage est original car le projet est mené par une société privée d'aménagement, SOLIDERE, dont les actionnaires sont les anciens propriétaires du centre-ville. Ils reçoivent des actions en contre partie de la cession de leur bien immobilier à SOLIDERE. Les biens "waqfs" (religieux) et les biens publics restent aux mains de leurs anciens propriétaires. Le capital de la société est complété par une souscription en numéraire de 650M dollars qui représente le coût total des infrastructures.

L'opération menée par SOLIDERE dans le centre-ville (180 ha dont 60 pris sur la mer), comprend des infrastructures complètes incluant une digue en mer et le traitement d'une décharge de 6M m³ d'ordures déversées en mer durant la guerre. Le programme est diversifié : commerces, hôtels, équipements publics et privés, logements, bureaux privés et administrations (SHON de 4,6M m² dont 2M m² de bureaux et 1,5M m² de logements). Il prévoit la restauration de 265 immeubles destinés aux bureaux, commerces et aux logements ainsi qu'une trentaine destinés aux administrations publiques (Premier ministre, municipalité, ministères) ainsi qu'aux églises et mosquées. La reconstruction du centre-ville a engendré un important programme de fouilles archéologiques remontant à 2500 avant JC et couvrant une douzaine de civilisations différentes.

Objectifs

L'objectif principal de l'opération est d'aider Beyrouth à retrouver sa place de capitale économique du Proche-Orient. Le contrôle de l'Etat s'exprime à travers un plan d'urbanisme, très détaillé, qui doit être approuvé en conseil des ministres, et qui s'impose à tous les constructeurs du centre-ville. Les permis de construire doivent être conformes au plan d'urbanisme, et sont contrôlés par la municipalité. Le plan d'infrastructures est approuvé par l'Etat, et fait l'objet d'un accord entre ce dernier et SOLIDERE aux termes duquel la société fait son affaire de la réalisation et du paiement des infrastructures, quel qu'en soit le coût, sous le contrôle technique de l'Etat. Les cahiers des charges de restauration sont approuvés par la Direction générale de l'urbanisme, dépendant du

ministère des travaux publics et de l'urbanisme. Les travaux de fouilles archéologiques sont approuvés et supervisés par la Direction générale des antiquités (ministère de la Culture).

SOLIDERE se rémunère par la vente des terrains privés, qui représentent 50% de la surface totale. Le reste des terrains est cédé gratuitement à l'Etat après aménagement, et incorporés dans le domaine public ou privé de l'Etat et des collectivités. En ce qui concerne les aspects patrimoniaux, à l'exception des immeubles publics et religieux, la restauration des immeubles a été financée par les propriétaires privés ou par SOLIDERE, sans aucune aide publique. Les propriétaires procèdent ensuite à la revente ou la location pour financer leurs travaux. La situation privilégiée du centre-ville permet cette approche purement privée. Un cahier des charges très strict et détaillé permet d'assurer une reconstruction quasi à l'identique, pour ce qui concerne la façade des immeubles. L'intérieur est généralement remanié pour mettre l'immeuble aux standards modernes. L'application des normes parasismiques et de lutte contre l'incendie n'est que partielle, en fonction de ce que permet la structure de l'immeuble. Le mobilier urbain et les aménagements de surface s'inspirent très fortement de l'état d'origine du quartier. A l'exception des monuments historiques, à caractère religieux ou public, les immeubles les plus anciens datent de la fin du 19^{ème} siècle, et la plupart des années 30. Les vestiges archéologiques les plus significatifs sont préservés et restaurés, et intégrés dans un parcours archéologique.

Etat actuel et impacts

Les travaux d'infrastructures ont débuté en 1995. A ce jour (juillet 2000) : ils sont tous terminés, à l'exception de la partie gagnée sur la mer, qui est en cours d'exécution. Fin 99, la restauration de 81 immeubles privés était achevée, et 116 autres étaient en cours de restauration. Les premiers occupants se sont installés en 1999, qu'il s'agisse de bureaux, commerces ou logements.

D'un point de vue social, le centre ville ayant été entièrement vidé de ses habitants du fait de la guerre, la question du maintien dans les lieux ne s'est pas posée, à l'exception de quelques cas isolés. En revanche, à la suite des attaques israéliennes sur le sud Liban en 1993, de nombreux squatters sont venus occuper le centre-ville, y compris des immeubles délabrés qui étaient voués à la démolition. Ils ont été indemnisés et évacués avant démolition ou restauration des immeubles. Le coût de cette mesure étant intégré au bilan de l'opération. Par ailleurs, pour les immeubles restaurés, la loi prévoit que les anciens propriétaires ou locataires peuvent récupérer leur ancien immeuble, moyennant obligation de le restaurer conformément au cahier des charges dans un délai de deux ans. Environ 60% des immeubles ont ainsi fait l'objet d'une récupération.

Les premiers occupants se présentant seulement maintenant, il est difficile de dire quel sera leur profil socio-économique. Néanmoins, on peut penser que le niveau économique moyen sera supérieur à ce qu'il était avant guerre, le souci de rentabilité économique de l'opération appelant des populations plus aisées.

Sources :

- Texte de Monsieur Hervé Dupont, architecte, ingénieur des Ponts et Chaussées, directeur de l'aménagement urbain à SOLIDERE

ANNEXE

L'évolution des procédures en France

1) Historique

a) De la Révolution à la 3^{ème} République : priorité à la protection des monuments

Une première période s'ouvre avec la Révolution jusqu'à la troisième République. Le 2 octobre 1792, la Constituante met les biens du Clergé, des Emigrés et de la Couronne à la disposition de la Nation. Le 13 octobre 1792 est créée la Commission des Monuments, qui classe et inventorie les biens meubles, protégés dans des dépôts gardés et scellés. Par contre, les biens immeubles (couvents, églises, châteaux, hôtels particuliers) ne bénéficient d'aucune protection particulière.

Suite à la Révolution, l'Etat commence à protéger les biens meubles et immeubles, sous l'égide de la Nation. Le 21 octobre 1830, le ministre de l'intérieur Guizot préconise la création d'un Inspecteur Général des Monuments Historiques chargé de repérer et de classer les édifices. Ludovic Vitet devient le premier inspecteur en 1830, remplacé en 1834 par Prosper Mérimée. Les moyens techniques sont encore peu développés ainsi que les procédures de classement, mais à partir de 1837, une Commission des Monuments Historiques est créée et remplace la Commission des Monuments.

Son rôle est plus vaste puisqu'elle coordonne les actions relatives à la protection et aux travaux de tous les biens, meubles ou immeubles. Le patrimoine se limite aux monuments, sans être rattaché à une idéologie particulière. C'est principalement avec la Troisième République que le patrimoine commence à devenir symbolique, il représente alors les valeurs républicaines. En 1905, après la séparation de l'Eglise et de l'Etat, les églises deviennent propriété communale et les cathédrales propriété d'Etat. Les architectes diocésains sont remplacés par des architectes départementaux. Les procédures se précisent ainsi que les méthodes de restauration.

La première mesure de protection date de 1913. C'est la loi sur les monuments historiques qui fixe les statuts et cadres de la protection du patrimoine. Complétée et perfectionnée par la suite, cette loi demeure toujours en vigueur. Elle crée une puissante infrastructure administrative et technique, le Service des Monuments Historiques ainsi que des procédures juridiques, dont les deux plus importantes sont le classement et l'inscription des monuments :

- Le classement : il est réservé aux édifices de grand intérêt historique. Une « autorisation préalable » accordée par le ministre chargé des Monuments Historiques, soit le ministre de la Culture, est nécessaire pour la réalisation de tous travaux.
- L'inscription : elle concerne les édifices de moindre intérêt. Une autorisation, toujours accordée par le ministre chargé des Monuments Historiques, est suffisante. Depuis novembre 1984, l'inscription dépend de l'accord du préfet de région, après avis de la COREPHAE (Commission Régionale du Patrimoine Historique, Archéologique et Ethnologique).

Le 2 mai 1930, la loi reconnaît tout de même l'intérêt du paysage et instaure la notion de « site naturel ». En 1946, la première Ecole de Paysagiste est créée. Le 25

février 1943, la loi élargit la protection du monument à ses abords, jusqu'à 500 mètres. Ainsi, tous les travaux prévus à moins de 500 mètres d'un monument historique sont examinés par l'Architecte des Bâtiments de France, qui accorde une « autorisation spéciale ». Les 500 mètres correspondent au champ de visibilité minimum du monument.

b) De l'après-guerre à la fin des années 70 : pour contrer la reconstruction et les rénovations : la loi Malraux de 1962

Après la deuxième guerre, la France doit reconstruire des zones détruites et pallier un fort accroissement des populations urbaines, dû à un exode rural massif. Les HLM, les ZUP apparaissent progressivement, les quartiers anciens dégradés sont menacés et souvent détruits. Face à ce danger de disparition, des associations de protection locales se constituent et, dans l'Etat, des oppositions naissent. La loi Malraux, créée en 1962, marque un tournant décisif, puisqu'elle institue la notion de périmètre à protéger, et non plus une protection limitée aux monuments historiques. La protection s'étend désormais à l'ensemble du quartier et elle intègre l'activité de restauration. L'application de la loi Malraux en 1963 institue la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Bâti sur le modèle du POS, il représente le document d'urbanisme du secteur sauvegardé. En 1964 sont instituées les procédures de restauration immobilière (PRI), réservées aux périmètres de restauration immobilière et aux secteurs sauvegardés. Elles sont menées par les propriétaires qui peuvent se constituer en associations syndicales telles que les AFUL (Associations Foncières Urbaines Libres). Le 21 mai 1964 est créé le premier secteur sauvegardé : le quartier Saint-Jean/Saint Georges à Lyon.

Les différents services de l'Etat concernés sont institués et le patrimoine, surtout dans les années 1960/1970, s'intègre plus largement dans la société. Sa définition s'élargit, son succès également. En 1964, la Charte de Venise fixe les nouvelles modalités d'intervention internationale en matière de « conservation, restauration » des monuments historiques. En 1972, l'Unesco adopte la Convention du Patrimoine mondial, culturel et naturel. En 1977 les OPAH (Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat) naissent. En 1978 la Direction du Patrimoine est créée au sein du Ministère de la Culture. L'organisation de la protection s'est élargie quantitativement (du monument, au quartier, à la ville puis au paysage) et qualitativement (richesse des études, organisation multiple, des communes à l'Etat).

c) La décentralisation : apparition de la notion de paysage

Après le mouvement de décentralisation, les communes sont davantage associées à la protection du patrimoine, elles peuvent même être instigatrices de procédures (ZPPAU).

Les 18 et 19 septembre 1983, les journées « portes ouvertes du Patrimoine » débutent à Paris, sous l'égide de la Caisse des Monuments Historiques. Puis en 1985 est créée la Commission Nationale de l'Inventaire qui recense les « richesses artistiques » de la France.

Le patrimoine englobe désormais aussi bien le bâti que l'environnement, notamment après la promulgation de la Loi sur la Nature en 1976 et de la Loi Paysages en 1993. La procédure de ZPPAUP en 1993 traduit bien cette évolution, puisqu'elle peut être

employée aussi bien pour une ville que pour un village et ses environs. Cette nouvelle procédure intègre trois modifications importantes par rapport aux secteurs sauvegardés :

- Une souplesse : les mesures de protection varient selon les caractéristiques de l'espace à protéger.
- Une synthèse : les prescriptions sont synthétisées dans un document d « urbanisme patrimonial », elles ne doivent plus être réalisées de manière ponctuelle.
- Un pouvoir modéré de l'ABF et une responsabilité locale.

2) Les acteurs

Dans le domaine du patrimoine il faut distinguer les monuments historiques et le patrimoine vernaculaire. Aujourd'hui les Monuments Historiques appartiennent à en trois catégories d'acteurs :

- L'Etat : il détient seulement 6% des monuments classés, dont la quasi-totalité est composée de cathédrales
- Les collectivités territoriales : elles possèdent 61% du patrimoine classé, principalement des églises, temples, chapelles et oratoires. 2% du patrimoine appartient aux départements
- Les propriétaires privés : ils détiennent 26% du patrimoine classé (particuliers, sociétés, associations ou fondations). La propriété privée est particulièrement forte pour les édifices civils, les châteaux, manoirs ou antiquités préhistoriques.

Les pouvoirs de protection du patrimoine des centres anciens restent de la compétence de l'Etat qui conserve encore une forte présence à travers les politiques de restauration, protection et valorisation. Les collectivités locales possèdent depuis la décentralisation, des compétences élargies (ZPPAUP, OPAH...), mais aussi des financements conséquents.

Les principaux acteurs agissant au niveau de la protection sont publics : il s'agit tout d'abord des ministères de l'Équipement, de l'Environnement et de la Culture. Ensuite différents services régionaux y prennent part : la Direction régionale de l'équipement (DRE), la Direction Régionale de Affaires Culturelle (DRAC) et la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN). Les services départementaux, enfin sont présents principalement grâce à l'Architecte des Bâtiments de France qui dépend du Service départemental d'architecture.

Il existe donc une forte osmose entre les compétences de l'Etat et les compétences des collectivités locales concernant la protection du patrimoine et les politiques de préservation des quartiers anciens. De plus en plus les habitants tendent à être associés à ces projets mais c'est encore bien rare. Le rôle des associations de défense du patrimoine tend cependant à augmenter.