

VII RENCONTRE GESTION  
DE CENTRES  
HISTORIQUES  
cartagena de indias  
27 . 30 de juillet  
2 0 0 9



RÉHABILITATION URBAINE  
ET DROIT À LA VILLE:  
Le défi de l'équité sociale

RAPPORT

RÉHABILITATION URBAINE  
ET DROIT À LA VILLE :  
Le défi de l'équité sociale

**Organisation et coordination de la VIIème Rencontre sur la Gestion des Centres Historiques:**

Programme P>D Patrimoine pour le Développement  
Direction des Relations Culturelles et Scientifiques  
Agence Espagnole pour la Coopération Internationale au Développement – AECID

avec la collaboration de:

Ministère Espagnol du Logement  
Direction Générale du Sol et des Politiques Urbaines  
Sous-direction Générale de l'Urbanisme

**Coordination de la publication:**

Programme P>D Patrimoine pour le Développement – AECID  
[www.aecid.es/patrimonio](http://www.aecid.es/patrimonio)

**Coordination de contenus et mise en page:**

María Soledad Huamaní Mosqueira

**Traduction:**

Bureau d'Interprétation de Langues - VSGT  
Ministère des Affaires Etrangères et de la Coopération

**Agence Espagnole pour la Coopération Internationale au Développement**

**Direction des Relations Culturelles et Scientifiques**

Avda. Reyes Católicos, 4. 28040 Madrid – Espagne  
[www.aecid.es](http://www.aecid.es)

**NIPO : 502-11-055-7**

**Dépôt légal :**

**Illustrations : Levanta Comunicación Gráfica S.L.**

Dans le cadre des compétences relevant de l'administration générale de l'État, le ministère du Logement a pour attribution de proposer et de mettre en œuvre la politique du gouvernement espagnol en matière d'architecture et d'urbanisme, la diffusion, la promotion et la recherche constituant ses principales lignes d'action. La Direction générale du sol et des politiques urbaines a pour principales missions l'assistance technique, la participation aux forums, la présence au sein d'organismes internationaux chargés des politiques urbaines, ainsi que de la participation active dans les réseaux nationaux et internationaux qui s'intéressent à ces politiques et se chargent de diffuser toute l'information s'y rapportant.

Le ministère du Logement collabore régulièrement avec l'AECID dans le cadre du programme ibéro-américain de formation en techniques spécialisées, dont la finalité est d'apporter une formation technique aux ressources humaines des différentes institutions publiques ibéro-américaines, tout en contribuant à la modernisation et à la consolidation de ces entités ainsi qu'au resserrement des liens entre les pays dans le but de promouvoir le développement. Je dois néanmoins reconnaître que cette fois, la rencontre et l'objet des débats ne pouvaient être mieux choisis, puisque le séminaire qui s'est tenu à Cartagena de Indias, dans le cadre de la VII<sup>ème</sup> rencontre sur la gestion des centres historiques, intitulée « Réhabilitation urbaine et droit à la ville : le défi de l'équité sociale » nous a permis de présenter nos propres expériences, et de partager celles de tous les pays présents, sur un sujet brûlant d'actualité, qui revêt pour nous une importance capitale.

Au cours des cinq dernières années, l'Espagne, animée d'une profonde conviction, s'est attachée à rechercher un modèle urbain de ville compacte, complexe, variée et multifonctionnelle qui, sous l'angle d'une utilisation efficiente et durable de toutes ses ressources, soit à même d'intégrer les objectifs de logement, d'emploi, d'éducation, d'économie, d'urbanisme et de cohésion sociale de manière à assurer un résultat réellement durable. C'est de fait le modèle préconisé par la loi du sol votée le 20 juin 2008, en vertu de laquelle le « principe de développement territorial et urbain durable » implique l'utilisation rationnelle des ressources naturelles afin d'assurer l'efficacité des mesures de conservation et d'amélioration des éléments naturels, du patrimoine culturel, du paysage et du milieu urbain, tout en garantissant une large participation des citoyens dans la prise de décisions.

Si nous appliquons les principes de bases de la loi du sol au patrimoine immobilier de nos villes, l'idée qui se dégage est que celui-ci mérite également d'être protégé. Je dirais même plus : il s'agit là d'une de nos richesses les plus importantes et les plus précieuses. Sa conservation, son maintien et son amélioration sont donc en soi une contribution à la durabilité.

À l'aube de ce nouveau siècle, l'urbanisme et l'architecture sont confrontés à un défi particulier : la réhabilitation intégrale, autrement dit la réhabilitation qui conçoit de façon intégrée et coordonnée la récupération environnementale, la rénovation et la revitalisation des villes et de leurs bâtiments, l'amélioration des conditions économiques et sociales des habitants et une plus grande participation de ceux-ci. La rénovation urbaine et la réhabilitation du patrimoine immobilier devraient constituer, au même titre que l'accès au logement dans de vraies conditions d'égalité pour tous les citoyens, un enjeu pour nos dirigeants et une garantie pour nos sociétés.

M<sup>a</sup> Rosario Alonso Ibáñez  
Directrice Générale du Sol et des Politiques Urbaines  
Ministère du Logement



Le Plan directeur 2009-2012 considère comme priorité sectorielle de la Coopération espagnole le volet « culture et développement » au même titre que la gouvernabilité, la santé, l'éducation, l'eau et l'assainissement, ou encore la durabilité environnementale.

Selon les principes généraux de la coopération, l'on ne peut désormais parler de développement d'un pays, de ses communautés et de ses habitants que si celui-ci est entendu comme développement intégral des personnes, tant au niveau économique que social et culturel. Inversement, la culture est généralement considérée comme l'ensemble des réalisations humaines et se limite aux traditions, à l'éducation et à l'art. Or, la culture est aussi valeurs, attitudes, institutions, connaissances et capacités, et est donc présente dans la politique, l'économie et la vie sociale en général.

Nous voyons donc que pour atteindre l'objectif global de réduction de la pauvreté, celle-ci étant entendue comme carence d'opportunités, de capacités et de moyens pour maintenir un niveau de vie digne, il est nécessaire notamment d'encourager les opportunités et les capacités culturelles, matérielles et immatérielles, des personnes et des communautés comme éléments substantiels du développement humain durable.

Forte de cette volonté, l'AECID soutient depuis plusieurs années des initiatives visant à restaurer une vie digne en milieu urbain, et plus concrètement dans un espace aussi détérioré sur le plan social et matériel, qu'est le centre historique d'une ville, un espace où se concentrent généralement toutes les fonctions urbaines dans toute leur complexité et qui offre l'image concrète de la plus importante concentration d'immeubles de grande valeur patrimoniale et d'espaces publics riches de signification dans la mémoire collective.

Ces initiatives sont reprises dans les plans de revitalisation intégrale, dont la mise en œuvre et la gestion sont confiées à des unités municipales de gestion (bureaux techniques municipaux), chargées de coordonner et de gérer le centre ville, qui est le cadre le plus complexe de l'habitat humain. Il est prévu que, pour chacun des projets, des réunions périodiques soient organisées avec les différents responsables de la gestion municipale dans le but de mettre en commun les multiples expériences, d'analyser et de résoudre ensemble les problèmes et de porter une réflexion commune sur les nombreux dilemmes qui se posent.

Plusieurs rencontres ont ainsi eu lieu en Amérique latine, réunissant les différents acteurs impliqués dans la planification et la gestion urbaine. Ces rencontres constituent des forums de connaissance, de débat et d'échange sur les aspects techniques, économiques, patrimoniaux, sociaux, etc. liés à la problématique urbaine en général et à celle des centres historiques en particulier.

Cette dernière rencontre a bénéficié de la collaboration du ministère espagnol du Logement, et plus précisément de la Sous-direction générale chargée de l'urbanisme (Direction générale du sol et des politiques urbaines), qui a apporté une importante contribution technique et conceptuelle.

Cette publication a pour finalité de diffuser les expériences présentées lors de la VIIème rencontre sur la gestion des centres historiques qui, sur le thème « Réhabilitation urbaine et droit à la ville : le défi de l'équité sociale », a placé les citoyens au cœur de ses réflexions. La qualité des exposés et la richesse conceptuelle des débats méritent cet effort de publication.



# SOMMAIRE

INTRODUCTION	8
INTERVENTIONS	11
Lundi, 27 juillet	
<b>Porto Alegre</b> , Brésil. Programme « Viva o Centro » : le partenariat comme voie de développement local, Glênio Vianna Bohrer	13
<b>Ciudad de Guatemala</b> , Guatemala. Revitalisation du quartier «Cerro del Carmen». Flor de María Luna Estrada.	25
<b>Cartagena de Indias</b> , Colombie. Plan de revitalisation du centre historique de Cartagena. Ligia Eugenia Salazar del Castillo.	35
Mardi, 28 juillet	
<b>Montevideo</b> , Uruguay. Politiques de réhabilitation et d'intégration de quartiers dans le centre de Montevideo. Mercedes Hegoburu Silvera.	47
<b>La Paz</b> , Bolivie. Programme de revitalisation et de développement urbain de La Paz. Jorge Valenzuela Valenzuela.	57
<b>Buenos Aires</b> , Argentine. Préserver n'est pas paralyser : réflexions autour des centres historiques habités. Luis Grossman	65
<b>Marrakech</b> , Maroc. Réhabilitation de logements dans la médina de Marrakech. Faissal Cherradi	69
<b>Vitoria-Gasteiz</b> , . Réhabilitation intégrale du quartier historique de Vitoria-Gasteiz. Javier Lobato González	73

Mercredi, 29 juillet	
<b>Arequipa</b> , Pérou. Revalorisation urbaine de quartiers historiques : les Tambos d'Arequipa. Julio Aspilcueta Barbachán.	87
<b>Santiago</b> , Chili. Association de défense du quartier Yungay : une expérience de participation citoyenne. Rosario Carvajal Araya.	97
<b>Puebla</b> , Mexique. Le Conseil citoyen du centre historique et du patrimoine bâti de Puebla. Eduardo Pérez Peredo	105
<b>Espagne</b> . La loi foncière et le logement en tant que facteur de cohésion et d'intégration sociale. Ángela de la Cruz Mera.	113
<b>Barcelone</b> , Espagne. Plan de transformation du quartier de La Mina. Carlos Llop i Tomé	119
Jeudi, 30 juillet	
<b>Alep</b> , Syrie. La vieille ville d'Alep, un modèle réussi de réhabilitation urbaine. Kamal Bittar	129
<b>VISITE TECHNIQUE</b>	145
Centre historique de Cartagena de Indias – Parcours commenté.	
<b>CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS</b>	149
<b>RÉSULTAT DU QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION</b>	153
<b>Liste des participants</b>	161



## INTRODUCTION

Le programme «Patrimoine pour le développement» de l'AECID canalise depuis plusieurs années la politique de coopération au développement en matière de conservation et de valorisation du patrimoine culturel, au sens large du terme et en tant qu'instrument de lutte contre la pauvreté des communautés dépositaires de ce patrimoine.

La revitalisation intégrale des centres historiques, en particulier en Amérique latine, occupe une place importante au sein des projets et des activités de coopération bilatérale inscrits au programme, et est toujours réalisée en coopération avec les institutions locales partenaires.

Depuis plusieurs années, des rencontres annuelles axées sur l'échange, le débat et l'apprentissage sont organisées dans le but d'intégrer les expériences accumulées et de consolider peu à peu un réseau latino-américain de gestion des centres historiques. Ces échanges permettent de réfléchir sur les politiques de logement dans les centres historiques, ainsi que sur les politiques publiques en matière d'amélioration du paysage urbain, d'aménagement d'espaces publics, de mobilité, de réglementation du commerce ambulancier et de participation des citoyens, entre autres.

L'objectif de cette initiative est d'améliorer la capacité de gestion des centres historiques d'Amérique latine, en examinant les problèmes communs, de favoriser la diffusion et l'échange d'expériences et de réflexions sur la gestion et les modèles de politique urbaine, et de réfléchir aux effets des politiques publiques de gestion urbaine sur le développement économique des citoyens et sur le renforcement de l'identité culturelle.

Du 27 au 30 juillet 2009, le centre de formation de l'AECID de Cartagena de Indias a accueilli la VIIème rencontre pour la gestion des centres historiques, sur le thème : « Réhabilitation urbaine et droit à la ville : le défi de l'équité sociale », dont l'objectif était de renforcer les liens en matière de politiques publiques de réhabilitation des centres historiques et d'intégration sociale. La rencontre avait pour finalité d'analyser la manière dont les politiques urbaines, la planification, la conception urbaine et les politiques actives en matière de logements sociaux contribuent à un développement harmonieux de la ville et de son centre historique, en favorisant les opportunités

d'intégration sociale et économique des citoyens, autrement dit d'analyser le rôle de l'urbanisme dans les différentes politiques de cohésion sociale.

Cette rencontre a permis d'évaluer diverses expériences mises en œuvre tant en Amérique latine qu'en Espagne et dans d'autres parties du monde, les politiques urbaines et la revitalisation urbaine comme moyen de garantir le droit à la ville à tous les habitants, ayant été au cœur des débats. Cette rencontre comportait trois parties : les exposés, au cours desquels ont été présentés les idées, expériences et cas concrets liés au thème de la rencontre ; la visite technique des quartiers de la Matuna et de Getsemaní sous la conduite d'un responsable de la Chambre de commerce chargé de l'élaboration du plan de revitalisation de Cartagena de Indias (cette visite a eu lieu immédiatement après la présentation de l'exposé sur cette ville) ; et finalement les tables rondes et la réunion plénière, qui ont permis de réfléchir et de débattre sur la question centrale du séminaire et de tirer des conclusions et des recommandations générales positives en matière de gestion urbaine.

Cette rencontre a compté sur la participation de 49 professionnels dont les fonctions ou travaux ont trait à la gestion urbaine : responsables politiques, architectes urbanistes, sociologues, historiens, psychologues, représentants d'associations citoyennes, etc. La grande hétérogénéité de ce groupe multidisciplinaire a permis l'échange d'expériences variées et a contribué à l'enrichissement considérable des discussions. Ont également assisté à la rencontre les maires de cinq villes d'Amérique latine : Asunción, Concepción et San Pedro de Ycuamandyyú (Paraguay), Suchitoto (Salvador) et San José de Petén (Guatemala).

Cette publication est un recueil des expériences présentées tout au long de la rencontre, des conclusions et des recommandations proposées par les participants au fil des séances des débats, ainsi que des résultats obtenus à partir des réponses données par les participants et les orateurs au questionnaire d'évaluation de la rencontre. Ces différents éléments sont, selon nous, d'un intérêt exceptionnel.





## Participación ciudadana

Una herramienta para el  
desarrollo que mejora la  
calidad  
de vida y el bienestar  
de la ciudadanía  
a través de la  
participación  
ciudadana



### VII ENCUENTRO SOBRE GESTIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

"LA REHABILITACIÓN URBANA Y EL DERECHO A LA CIUDAD:  
El reto de la equidad social"

Cartagena de Indias (Colombia), 27 a 30 de julio de 2009

**CONFÉRENCES**







Programme  
« Viva o Centro »,  
le partenariat  
comme voie de  
développement  
local





porto alegre



*...cette intervention dans le centre-ville - projet stratégique d'encadrement du commerce informel - a permis de créer un climat très favorable à la reprise des investissements dans le centre et surtout d'obtenir en peu de temps un changement d'image radical...*

## Glênio Vianna Bohrer

Licence en architecture.  
Master en architecture.

Architecte du Secrétariat municipal chargé de la gestion et de l'accompagnement stratégique, Mairie de Porto Alegre.  
Coordinateur du programme «Viva o Centro» (Vive le centre) et administrateur du programme «Cidade Integrada» (Ville intégrée).  
Professeur assistant à la Faculté d'architecture de l'Université fédérale de Rio Grande do Sul.



## ANTÉCÉDENTS

### Évolution urbaine (cf. graphique 1)

Emplacement stratégique protégé.  
Périmètre de la ville à la fin du XIXe siècle correspondant au centre-ville actuel.  
Configuration radiale des voies de connexion vers l'intérieur.  
Consolidation du centre en tant que pôle économique hégémonique.  
Consolidation de l'expansion urbaine radiocentrique parallèle à la décentralisation des pôles d'attraction.  
Consolidation d'un modèle de transport collectif convergent vers le centre grâce à l'infrastructure routière.

### Historique

1772 – Fondation  
1900 – 1930 – Consolidation de l'image de la ville comme capitale, grands travaux de modernisation.  
1930 – 1950 – Glamour, l'esprit du temps. Vie cosmopolite (cinémas, théâtres, clubs, rues, etc.).  
1960 – 1970 – Transformation : modernité et verticalité. Perte du patrimoine.  
1970 – 1985 – Décadence. Expulsion de la population, du commerce et des services de qualité. Arrivée massive de nouvelles populations et problèmes sociaux liés aux processus migratoires. Prolifération du commerce informel. Dégradation de l'espace physique, insécurité et marginalité.  
1985 – Début des études de réhabilitation urbaine.

## PROGRAMME VIVA O CENTRO

Programme lancé par la municipalité de Porto Alegre en 2005, en vue d'enrayer le processus de décadence du centre-ville et de promouvoir sa réhabilitation.

### Problématique du centre-ville

- Espace public déstructuré.
  - a. Voies piétonnes détériorées
  - b. Information visuelle déficiente
  - c. Mobilier urbain détérioré

- d. Commerce informel anarchique
- Insécurité liée à la désertification nocturne.
- Bâtiments en mauvais état de conservation ou à l'abandon.
- Image d'abandon et d'insécurité.
- Système de transport en commun irrationnel.

### Lignes d'action

- Programmation et communication.
- Mobilité et accessibilité urbaine.
- Patrimoine historique immobilier.
- Espaces ouverts.
- Itinéraires culturels: marchés, événements, espaces culturels, etc.
- Infrastructure.
- Projets stratégiques (structurants).

### 1. Programmation et communication

Actions:

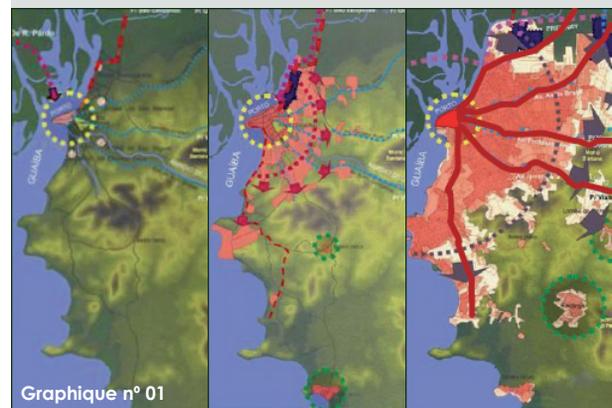
- Renforcement de l'identité du programme de revitalisation urbaine associé à la marque «Viva o Centro» dans tous les communiqués officiels et événements concernant le centre-ville.
- Amélioration de l'image du centre-ville avec des projets faisant valoir ses atouts: itinéraires piétonniers du programme «Viva o Centro a Pié» (Vive le centre à pied), informations systématiques sur la richesse du patrimoine historique, marchés thématiques comme «Le chemin des antiquaires» ou «Le chemin du livre».
- Création du site web de «Viva o Centro» (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/vivaocentro>). Ce site, qui permet d'établir un canal de communication avec la communauté, constitue un moyen supplémentaire et innovant de faire connaître les actions mises en œuvre. Outre les informations institutionnelles, il fournit notamment les adresses des espaces culturels ainsi que leur programmation, et offre aux chercheurs la possibilité de connaître l'histoire complète du centre-ville.
- Approbation de la loi municipale qui désigne officiellement comme «centre historique» le centre-ville, jusqu'alors appelé simplement «centre». L'ajout du terme «historique» a eu un impact important. Il a en effet revalorisé le quartier, en attirant l'attention sur sa qualité et sur ce qu'il représente.

### 2. Mobilité urbaine

Actions:

#### Circulation

- Accès contrôlé des véhicules dans des zones actuellement interdites à la circulation, afin de combattre la désertification nocturne.
- Sécurité et priorité aux piétons dans une logique de partage de l'espace avec les automobilistes.
- Mises en place de ralentisseurs et agrandissement des trottoirs dans les zones à grande circulation.



Graphique n° 01



Évolution urbaine de Porto Alegre  
Plan du centre historique  
Vue d'ensemble de Porto Alegre



Photographie: Gilberto Simon



Photographie: Delourdes Bressiani

Praça Matriz  
Marché public  
Cinéma Capitolio

### Rationalisation du système de transport public

- Réduction du chiffre actuel de 22 000 trajets/jour dans le cadre du projet «Portais da Cidade» (Portes de la ville). Ce projet prévoit la création d'un système rationnel d'accès au centre-ville pour tous les usagers des lignes en provenance des quartiers périphériques, qui changeront de moyen de transport dans des terminaux situés aux abords du centre-ville, où seront implantés des commerces.
- Réduction de l'impact du trafic lourd et des zones encombrées par les terminaux situés dans le centre.

### Accessibilité urbaine

- Ralentisseurs
- Passage à niveau
- Rétrécissement de voies
- Agrandissement des trottoirs

## 3. Patrimoine historique immobilier

Instruments utilisés pour la mise en œuvre des actions programmées :

- Investissement direct: Trésorerie municipale.
- Partenariats: accords avec le secteur privé ou avec d'autres entités publiques.
- Projet Monumenta: accord entre le gouvernement fédéral (ministère de la Culture) et la municipalité de Porto Alegre pour la restauration d'espaces public et du patrimoine immobilier. Répartition de l'investissement : 70% et 30 %.
- Fonds Monumenta: opération du Projet Monumenta, qui offre des prêts sans garantie, sur dix ans, pour la restauration d'immeubles privés. Les fonds provenant du remboursement des prêts sont restitués à la municipalité pour de nouvelles opérations de restauration du patrimoine.
- Loi relative à la promotion du patrimoine: loi en procédure d'adoption qui permettra aux propriétaires d'immeubles privés ayant une valeur patrimoniale de négocier le potentiel constructible non utilisé de leur terrain sur le marché immobilier. Les fonds obtenus devront servir à la restauration de l'immeuble.

Travaux d'investissement direct:

- Marché public

Restauration et réorganisation des activités du deuxième étage.

R\$ 1.400.000,00 – Travaux terminés.

Travaux en partenariat:

- Confeitaria Rocco

Immeuble partiellement restauré pour accueillir la Casa Cor. Travaux terminés.

- Cinéma Capitolio

Acquisition de l'immeuble par la Mairie de Porto Alegre.

Partenariat avec FUNDACINE et PETROBRAS pour la restauration de

l'immeuble.

Futur siège de la Cinémathèque publique municipale.

R\$ 3.000.000,00. En attente d'un nouveau partenaire pour l'achèvement des travaux.

- Usina do Gasômetro

Partenariat avec Tintas RENNER et le groupe RBS.

Peintures extérieures et intérieures, restauration des façades et de la toiture.

R\$ 800.000,00 – Travaux terminés.

- Cinéma Imperial – Praça da Alfândega

Partenariat avec la banque Caixa Económica Federal pour l'installation de son centre culturel. Prévoit des espaces d'exposition et un théâtre pouvant accueillir 600 personnes.

Acquisition de l'immeuble par la Mairie de Porto Alegre.

Investissement prévu : R\$ 18.000.000,00. Achèvement des travaux prévu pour 2011.

Travaux du Projet Monumenta :

- Pórtico de Cais Mauá  
R\$129.301,99. Travaux terminés en 2004.
- MARGS – Musée des Arts de Rio Grande do Sul – Praça da Alfândega  
R\$300.000,00. Travaux terminés en 2006.
- Palais Piratini. Siège du gouvernement de Rio Grande do Sul.  
Praça Marechal Deodoro da Fonseca, s/n  
R\$370.600,00. Travaux terminés en 2006
- Memorial de Rio Grande do Sul – Praça da Alfândega  
R\$321.250,00. Travaux terminés en 2008.
- Bibliothèque publique municipale – Rua Riachuelo, 736  
R\$ 465.700,00. Travaux terminés en 2008.
- Musée Hipólito da Costa. Rua dos Andradas, 959  
R\$ 242.900,47. Achèvement des travaux prévu pour 2010.
- Église Nossa Senhora das Dores  
R\$2.195.000,00. Achèvement des travaux prévus pour 2010.
- Pinacothèque municipale. Rua Duque de Caxias, 973  
R\$ 1.900.000,00. Achèvement des travaux prévu pour 2011

Fonds Monumenta:

- Société de gestion immobilière Aldo Borges. Rua Riachuelo, 933.  
Montant du prêt : R\$672.000,00. Travaux terminés en 2007.



Photographie: Delourdes Bressiani



Photographie : Delourdes Bressiani

Église Nossa Senhora das Dores  
Casa MARGS



Photographie Luciano Lanes - PMPA



Hôtel particulier - Rua Andradas  
 "Dançando na praça": cours de danse gratuits  
 "Palco aberto": musique de chambre

- «Sobrado» (demeure ancienne). Rua dos Andradas, 673.  
Montant du prêt: R\$699.989,00. Travaux terminés en 2008.
- Église anglicane. Rua dos Andradas, 880  
Montant du prêt: R\$240.000,00. Travaux terminés en 2008.
- Club du commerce. Rua dos Andradas, 1085  
Montant du prêt: R\$600.000,00. Travaux terminés en 2008.
- Immeuble résidentiel. Rua Riachuelo, 838.  
Montant du prêt: R\$75.600,00. Travaux terminés en 2008.
- Immeuble résidentiel. Rua João Manoel, 440.  
Montant du prêt: R\$ 31.834,00. Travaux terminés en 2008.
- Hôtel Praça da Matriz. Largo João Amorim Albuquerque, 72  
Montant du prêt: R\$80.000,00. Travaux terminés en 2008.
- Résidence. Rua Fernando Machado, 506.  
Montant du prêt: R\$60.000,00. Travaux terminés en 2008.
- Résidence. Rua Demetrio Ribeiro, 535.  
Montant du prêt: R\$60.000,00. Travaux terminés en 2009.
- Bâtiment São Salvador. Rua Duque de Caxias, 1350.  
Montant du prêt: R\$260.000,00. Travaux terminés en 2009.
- Bâtiment Santos Dumont. Av. Borges de Medeiros, 464.  
Montant du prêt: R\$175.000,00. Achèvement des travaux prévu pour 2009.

## 5. Itinéraires culturels

Activités réalisées:

- «Caminho dos Antiquários» (Chemin des antiquaires): marché d'antiquités accompagné d'événements culturels. Rua Marechal Floriano, rua Demetrio Ribeiro et Praça Daltro Filho. Lancé en 2005.
  - Spectacles de danses.
  - «Dançando na praça» (Danser sur la place): cours de danse hebdomadaire gratuits.
  - «Palco aberto» (Loge ouverte): spectacles musicaux.
- «Viva o Centro a Pie» (Vive le centre à pied): visites pédestres du centre-ville commentées par des professeurs universitaires. Projet lancé en 2006. Plus de 6 000 personnes y ont participé à ce jour.

#### 4. Espaces ouverts

Activités:

- Praça da Revolução Farroupilha  
Restauration de la place dans le cadre d'un partenariat avec l'entreprise responsable du métro de surface, TRENSURB. Travaux réalisés : nouveau revêtement, éclairage, installation du terminal des bus et construction de nouveaux accès à la station de métro Central. L'arche (cf. photo) indique et protège les accès à la station. Accès à proximité du marché public.  
Coût: R\$ 3.000.000,00 – Travaux terminés en 2008.
- Praça da Alfândega, Largo dos Medeiros et Avenida Sepúlveda.  
Restauration de la place historique financée par le projet Monumenta. Coût: R\$ 2.600.000,00. Travaux commencés. Achèvement prévu pour 2010.
- Praça da Matriz et Rua General  
Restauration de la place historique financée par le projet Monumenta. Coût: R\$ 2.400.000,00. Travaux en attente de démarrage. Achèvement prévu pour 2010.  
Programme Monumenta – Espaces publics.

#### 6. Projets stratégiques

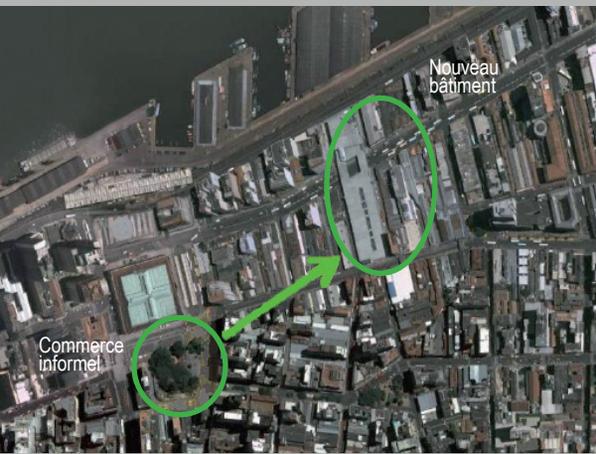
- Cais Mauá  
Projet de reconversion d'un ancien port désaffecté en zone de loisirs, de commerces et de services, s'étendant sur 2 km au nord du centre-ville. Ce projet devrait donner un élan important au processus de revitalisation du centre. L'appel d'offres public pour l'adjudication de la zone est prévu pour 2010.
- Portais da Cidade  
Nouveau système de transport public basé sur la rationalisation de l'accès au centre-ville. Ce projet prévoit des terminaux situés à la périphérie du centre-ville, où les usagers des lignes en provenance des quartiers périphériques pourront accéder à des véhicules plus rapides, plus confortables et moins polluants.
- Réorganisation du commerce informel  
Ce problème, auquel se trouve confronté Porto Alegre depuis les années 70, a pris une ampleur dramatique dans les années 90, quand la majeure partie de la population a commencé à considérer ce phénomène comme l'une des principales causes du processus de décadence et de détérioration du centre-ville.



Photographie : Cristine Rocha / PMPA



Praça da Revolução Farroupilha  
Situation actuelle et projet Largo dos Medeiros  
Cais Mauá



Photographie : Ricardo Giusti - PMPA

Ancienne et nouvelle zones commerciales  
Commerce informel Praça XV

## RÉORGANISATION DU COMMERCE INFORMEL

### 1. Historique

Années 70: l'emploi informel est jugulé par la grande offre d'emploi formel et est perçu comme une alternative temporaire pour une main d'œuvre non qualifiée.  
Années 80: la crise économique et le chômage libéralisent l'octroi de licences. Le commerce informel est justifié comme alternative pour les plus défavorisés.  
Années 90: environ 1600 commerçants informels (clandestins et non clandestins) constituent un réseau de distribution de produits de provenances et de natures diverses.

### 2. Problématique

- Occupation du territoire  
Réparties de façon stratégique, les zones de commerce informel ont commencé à dicter l'usage collectif de l'espace public et à définir une nouvelle image du centre-ville.  
Le flux de passagers et les transports publics ont provoqué une concentration à grande échelle aux abords des terminaux situés à proximité de la Praça XV.

- Obstruction de l'espace public  
L'occupation anarchique et massive de l'espace public a directement contribué au processus de détérioration du centre-ville, dès lors perçu comme un territoire sans règles, où la rue, en tant qu'espace de circulation, devenait un espace déstructuré dont la grande insécurité décourageait l'installation de commerces.  
Il s'agit sans doute là d'un des facteurs qui a le plus contribué à construire l'image négative du centre-ville, entraînant par là-même le départ des résidents et le déclin des activités commerciales.

### 3. Tentatives de réduction du problème et de création d'un climat favorable

Au cours de la dernière décennie, nombreuses ont été les tentatives pour essayer de réduire le problème, notamment en mettant en œuvre des mesures d'inspection ou en suggérant la possibilité de construire un local spécifiquement consacré au commerce.

Toutefois, les mésententes et la diminution du taux d'emploi formel liée à la situation économique du pays, ont rendu très difficile la mise en pratique des solutions habituellement utilisées.

En 2005, le changement de gouvernement et un changement perceptible de l'opinion publique vis-à-vis de cette question ont créé un nouvel esprit. Les attentes de la société étaient grandes pour résoudre le problème. Les inquiétudes liées aux aspects sociaux n'avaient pas perdu de leur importance, mais la tolérance à l'égard du niveau de détérioration dont souffrait l'espace public avait atteint ses limites.

#### 4. Stratégie de mise en œuvre

- Pré-requis
  - a. trouver une solution négociée et sans affrontement, avec le soutien des vendeurs ambulants et de l'opinion publique ;
  - b. adopter une solution semblable à celle de Belo Horizonte, en installant le commerce informel à l'intérieur d'un bâtiment ;
  - c. transformer les relations commerciales informelles en relations commerciales formelles ;
  - d. choisir un lieu privilégié en fonction du flux de personnes vers le centre.
  
- Points critiques
  1. Caractère polémique de la question en dépit du climat favorable.
  2. Grand scepticisme lié à l'absence de précédents. Peu de personnes croyaient à la réussite du projet.
  3. Doutes sur la viabilité du commerce.
  4. Nouveaux coûts pour les vendeurs ambulants.
  5. Éventuelles pertes de ventes.
  6. Grand risque d'une éventuelle incapacité des pouvoirs publics à contrôler une réoccupation de la voie libérée.
  
- Choix du bâtiment, un atout dans le processus de négociation

Le choix du lieu n'était pas moins polémique: construire un bâtiment de 10 000 m<sup>2</sup> au cœur de la zone commerciale populaire, sur le principal terminal de bus de la ville. La proposition était inhabituelle, puisqu'il était prévu d'installer les locaux commerciaux un étage au-dessus du niveau de la rue. Mais la proximité avec le lieu de passage journalier de plus de 250 000 usagers des transports en commun, identifiés à la grande consommation, a constitué un argument décisif dans le processus de négociation.

Outre l'emplacement, d'autres éléments ont également contribué à la réussite de la négociation.

L'engagement des pouvoirs publics à faire en sorte que les loyers des nouveaux points de vente s'inscrivent dans les paramètres de coûts déjà assumés par les vendeurs ambulants, et l'implication de tous les vendeurs ambulants dans une opération collective unique (aucun vendeur ambulant ne pourrait abandonner son local sans un accord collectif), ont ainsi permis de vaincre plusieurs points de résistance.

Quant aux vendeurs ambulants, ils ont compris que le commerce de rue cessait d'être un commerce d'impulsion pour laisser place à un commerce de destination. Les clients sont devenus des habitués, désormais les achats étaient souvent réalisés à crédit, et la plupart des produits commercialisés étaient des produits sûrs.

- Viabilité légale et financière

L'approbation de la loi par le conseil municipal a joué un rôle essentiel dans la création du «Centro Popular de Compras» (Centre populaire d'achats), nom don-



Photographie : Ricardo Stricher - PMPA



Photographie : Ricardo Stricher - PMPA



Façade principale du Centre populaire d'achats  
Terminal d'autobus  
Vue intérieure



Photographie : Cristiane Rochol- PMPA



Photographie : Cristiane Rochol- PMPA

Praça XV et Praça Glênio Peres sans commerce informel

né à ce nouveau projet. Cette loi autorise la concession de l'utilisation de l'espace public sur le terminal de bus pour la construction du centre, et interdit catégoriquement, après son inauguration, la reprise du commerce de rue. L'approbation de la loi à l'unanimité par le conseil municipal a doté l'exécutif d'une grande force politique pour mener à bien le processus.

Une fois approuvées les études de circulation et d'impact environnemental, le projet a fait l'objet d'un appel d'offres, sa mise en œuvre ne devant supposer aucun coût pour la municipalité.

En échange d'une concession d'exploitation de 25 ans, l'adjudicataire s'engageait à réaliser une construction de 10 000 m<sup>2</sup>, capable d'accueillir 800 points de vente et de services sur deux bâtiments reliés entre eux par une passerelle édifiée en surplomb de la voie publique. Les terminaux devaient se trouver au sous-sol et le parking au dernier étage, l'investissement total prévu étant de 8 000 000,00 dollars US.

## 5. Difficultés rencontrées pendant la construction et lors du lancement

En dépit de l'avancement visible des travaux, la méfiance quant à la viabilité du projet restait de mise. Certes, les commerçants informels adhéraient complètement au projet, mais le processus de négociation restait soumis à une tension permanente.

Des questions judiciaires et des ajustements de calendrier ont retardé l'achèvement des travaux, en dépit de la volonté des pouvoirs publics, et l'inauguration du centre a dû être reportée à plusieurs reprises.

Toutefois, tous les problèmes ont été progressivement surmontés. Après une année de travaux et près de trois ans après la naissance du projet, conçu pour faire face à un problème chronique de la ville, le Centre populaire d'achats a été inauguré en février 2009.

L'ouverture s'est produite dans le plus grand calme, sans cérémonie d'inauguration ostentatoire, sans manifestation de protestation et sans le moindre souci concernant une éventuelle réoccupation de l'espace libéré sur la voie publique par de nouveaux vendeurs ambulants.

## 6. Réhabilitation de la zone abandonnée par le commerce ambulant

Il est certain que la plus grande réussite de cette opération a été la libération de l'espace public et tout ce que cela suppose en termes d'image pour le centre-ville, qui est devenu un espace attrayant pour les investisseurs, laissant présager une amélioration de la qualité urbaine.

Sur l'espace libéré de la Praça XV et de ses abords, où se concentrait le plus grand nombre de commerçants informels, les panneaux annonçant les travaux publics consacrés à sa restauration ont déjà suscité l'intérêt d'innombrables partenaires privés qui ont décidé de rejoindre le projet.

Encouragés par la Mairie, les propriétaires du «Chalé da Praça XV», bar-restaurant traditionnel situé au cœur de cette place, ont ainsi agrandi et réaménagé complètement leurs espaces, en procédant notamment à la restauration de l'immeuble d'origine, inscrit au patrimoine historique de la ville.

La Praça Glênio Peres, adjacente à la Praça XV, est l'un des lieux de plus grand passage de la ville, une grande esplanade, souvent occupée, qui s'étend devant la façade du marché public central. Suite à l'annonce de travaux et d'accords de partenariat pour la réhabilitation de l'espace voisin, plusieurs entreprises ont souhaité investir dans la restauration de cette place : réfection du revêtement, éclairage, aménagement des espaces extérieurs des bars du marché, promotion d'événements culturels et entretien de l'espace en échange de publicité, comme l'autorise la législation de Porto Alegre.

### Projet de restauration de la Praça XV

- Situation actuelle
- Manque d'entretien et détérioration de l'environnement.
- Impossibilité de circuler en voiture de nuit.
- Difficulté d'accès aux équipements et aux services publics.
- Isolement de la place et espaces inutilisés.
- Espace sans dynamique d'utilisation et équipé de façon précaire.
- Limitation opérationnelle du «Chalé».
- Isolement du «Chalé» et difficultés opérationnelles liées à la détérioration de ses installations.

#### Proposition

##### Objectifs:

- Améliorer la qualité de l'espace.
- Améliorer l'accessibilité et l'intégration dans l'espace environnant.
- Récupérer l'activité touristique.
- Sauvegarder le patrimoine culturel.

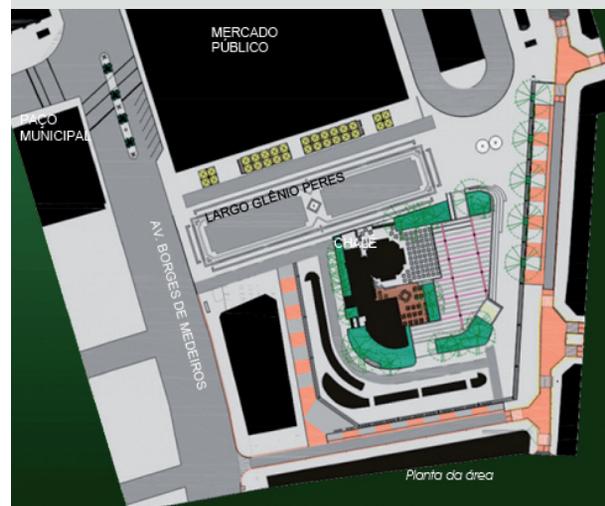
##### Actions:

- Création d'emplacements de stationnement et contrôle de la circulation par un rétrécissement de la voie.
- Aménagement de la Praça XV: éclairage, nouveau revêtement et nouveau mobilier urbain.
- Abaissement du niveau du sol pour intégrer la place dans l'espace environnant.
- Restauration et réaménagement du «Chalé».
- Dynamisation de la place associée à l'agrandissement du «Chalé».
- Aménagement des passages piétons dans une perspective d'accessibilité universelle.

### Projet de restauration de la Praça Glênio Peres

#### Situation actuelle

- Précarité des espaces extérieurs des bars du marché public.



Projet d'aménagement de la Praça XV et de la Praça Glênio Peres  
Projet de restauration du «Chalé»  
Projet d'équipement de la Praça Glênio Peres



Nouveaux investissements commerciaux

- Détérioration du sol due à la présence anarchique de marchés et autres manifestations publiques.
- Précarité du mobilier urbain.
- Difficultés d'entretien.

#### Proposition

- Fixations au sol pour l'installation de stands.
- Habilitation d'un espace pour la tenue de marchés et autres manifestations publiques.
- Embellissement de la place avec deux rangées de 20 jets d'eau.
- Installation de decks en bois surélevés et protégés sur les espaces extérieurs des bars du marché.
- Production d'un agenda cultural de shows et de présentations artistiques.
- Contrat annuel d'entretien des équipements installés par l'entreprise partenaire.

## 7. Conclusion

Huit mois après son lancement, la fréquentation du Centre populaire d'achats est estimée à 50 000 personnes par jour, et celui-ci est désormais un élément complètement intégré à la vie quotidienne de Porto Alegre. Les huit cents postes de vente fonctionnent à plein régime, supervisés par les pouvoirs publics. Le centre accueille régulièrement des stages de vente et des séminaires d'entreprises, ainsi que des événements en lien avec les produits qui y sont commercialisés (journées promotionnelles, défilés de mode, etc.).

La libération de l'espace public, l'annonce de travaux publics et la confirmation des premiers accords de partenariat suscitent de nouveaux investissements dans un secteur qui stagnait depuis des décennies. Plus de 17 millions de dollars devraient être investis pour commencer, 16 millions provenant de l'initiative privée et 1 million de l'administration publique.

L'initiative que nous venons de décrire n'a pas la prétention d'être une solution exemplaire, applicable en toutes circonstances. Mais elle s'est avérée efficace dans le contexte qui entourait notre ville. En dépit de la complexité que présentait son intégration urbaine, et malgré les obstacles rencontrés au départ, il est indéniable que ce projet, à la lumière d'un nouveau scénario fourni par la redémocratisation de l'utilisation de l'espace public, a donné un nouveau souffle au centre-ville.

Cette initiative est une réussite, comme en témoignent la croissance des ventes du commerce local, la création de nouveaux emplois ou encore le retour visible de l'intérêt des investisseurs privés, qui lui valent l'approbation presque unanime d'une opinion publique à l'origine incrédule et absolument défavorable.

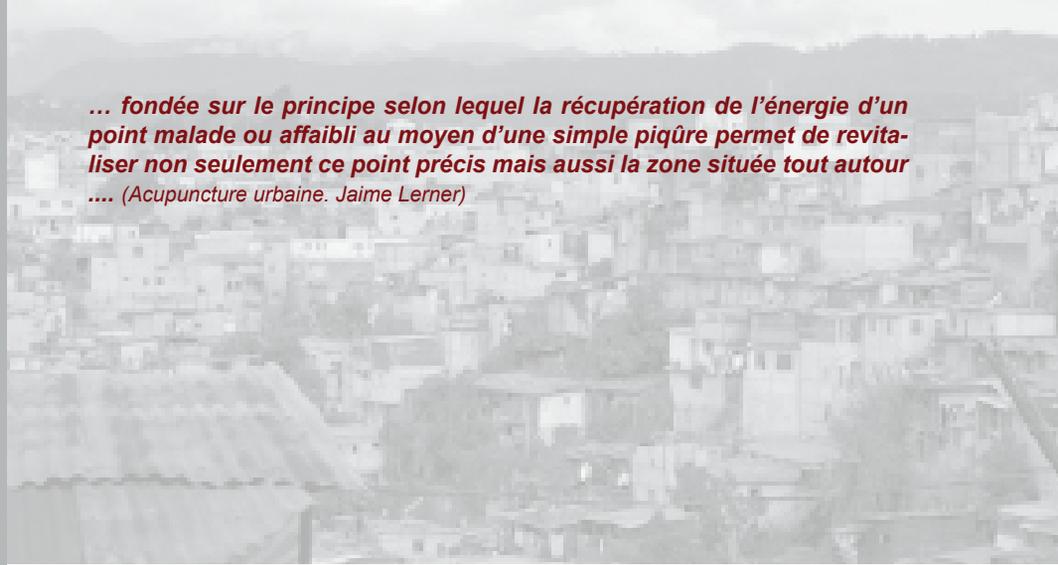


Revitalisation  
du quartier  
«Cerro del  
Carmen»





*... fondée sur le principe selon lequel la récupération de l'énergie d'un point malade ou affaibli au moyen d'une simple piqûre permet de revitaliser non seulement ce point précis mais aussi la zone située tout autour .... (Acupuncture urbaine. Jaime Lerner)*



Le **Guatemala** se trouve sur le territoire méso-américain, sur un point stratégique qui sert de charnière entre l'Amérique du Nord et l'Amérique centrale, dont il fait partie. Il constitue un pôle central et dynamique d'où rayonnent les principaux flux de la région. Il est facile de comprendre que le caractère profondément précolombien, sur lequel vient se greffer l'influence coloniale, confère à ce territoire une identité marquée par le syncrétisme, la variété, la richesse et l'authenticité de ses expressions, autant d'éléments qui font du Guatemala un pays difficile à appréhender et dont la caractéristique la plus marquante est la multi-culturalité de sa population.

La première image que nous renvoie le pays est celle de ses éléments naturels, à savoir la chaîne de montagne située sur la partie centre-sud du pays et dont les versants descendent respectivement vers la mer des Caraïbes et l'océan Atlantique. Les différences d'altitude expliquent la variété des écosystèmes, du climat et des paysages. Cette grande diversité apparaît également au sein des groupes sociaux, qui forment une véritable mosaïque et dont le regard sur le monde est aussi varié que le mode de vie, les rapports avec les autres groupes et avec leur milieu naturel. On peut donc définir le Guatemala comme une construction collective, complexe, variée, s'appuyant sur une culture riche et féconde.

Il conviendrait de compléter cette mosaïque en ajoutant les éléments historiques qui, sur fond de conflits, de régimes autoritaires et répressifs, ont accentué la complexité d'un peuple déjà caractérisé par de profonds clivages internes. Pourtant ce pays, dont l'identité est particulièrement marquée, n'est pas conscient ou ne tire pas suffisamment parti du fait que cette forte identité pourrait être à la base de son développement futur et qu'elle représente un potentiel énorme susceptible de devenir un moteur de développement.

En ce qui concerne la distribution de la population à l'intérieur du pays, un déséquilibre apparaît clairement au niveau de la taille des villes, puisque la capitale, qui est la ville principale, et ses faubourgs comptent plus de trois millions d'habitants, alors qu'aucune autre ville ne compte une population égale à la moitié de celle de la capitale<sup>1</sup>. En ce sens, la «macrocéphalie» dont souffre Ciudad de Guatemala apparaît non seulement au niveau du nombre de ses habitants, avec les conséquences que cela suppose pour la ville, mais aussi au niveau de la concentration des activités hautement spécialisées, des investissements, des activités économiques et des sources d'emploi. Ciudad de Guatemala exerce une

## Flor de María Luna Estrada

Diplôme d'architecture.  
Maîtrise en planification urbaine et territoire.

Chargée de la planification urbaine à URBANISTICA- atelier d'espace public de la mairie de Guatemala. Membre de l'équipe de conception urbaine de l'atelier, responsable de l'économie urbaine.

Coordinatrice du projet de revitalisation du quartier «Cerro del Carmen».

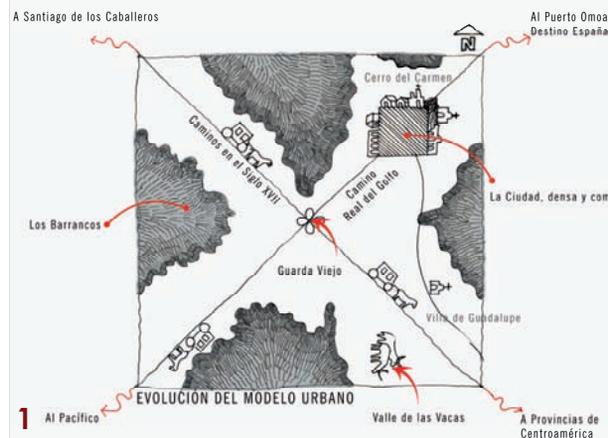


force d'attraction qui accentue le déséquilibre par rapport aux autres villes. C'est dans ce contexte que sera analysé le modèle urbain de Ciudad de Guatemala.

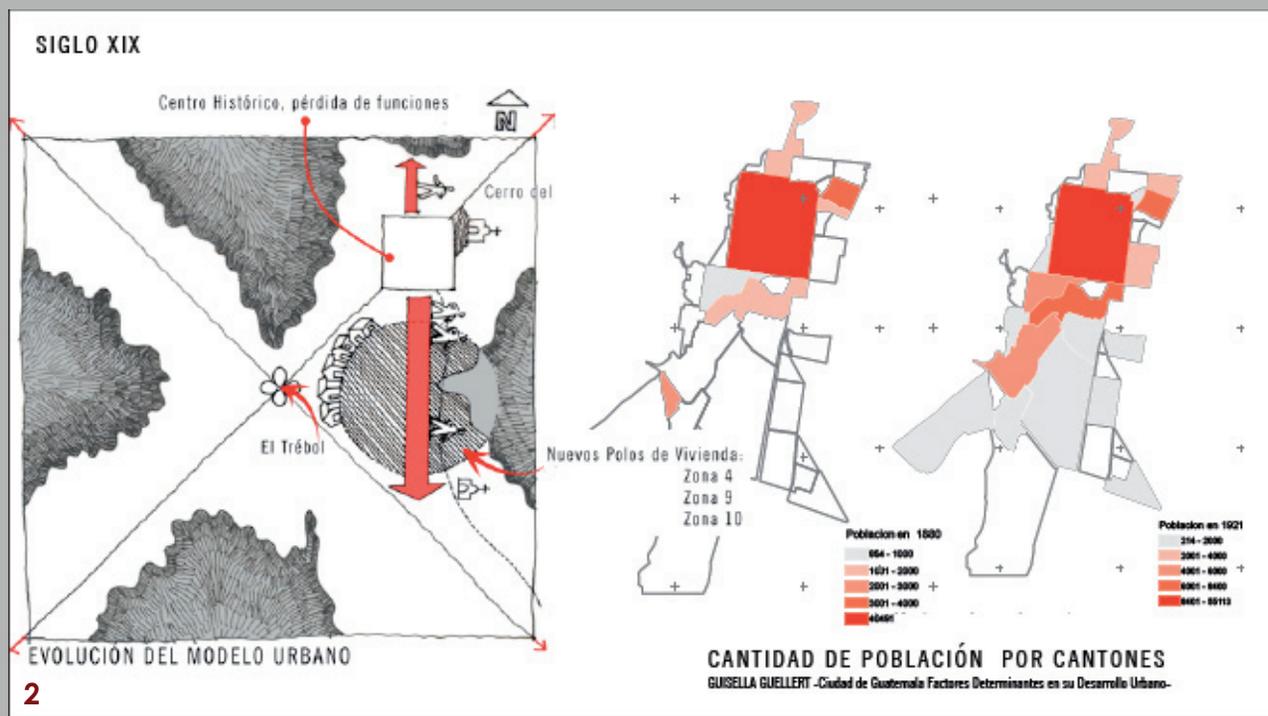
### LE MODÈLE URBAIN

Ciudad de Guatemala a connu divers emplacements jusqu'à ce qu'en 1776, à la suite des tremblements de terre qui ont secoué la ville de Santiago de los Caballeros (Antigua Guatemala), elle s'installe définitivement dans le «Valle de las Vacas» (la vallée des vaches), qui est son emplacement actuel. La ville est située dans une vallée entourée de plateaux et de ravins qui, avant le transfert de la capitale, était le lieu de convergence des principales voies de communication de l'époque. C'est à l'extrémité nord-est de ce lieu qu'ont été posées les fondations de la ville, qui s'est rapidement développée et a débordé sur les plateaux urbanisables, principalement vers le nord et le sud, dans les limites permises par la topographie du terrain (voir image n° 1).

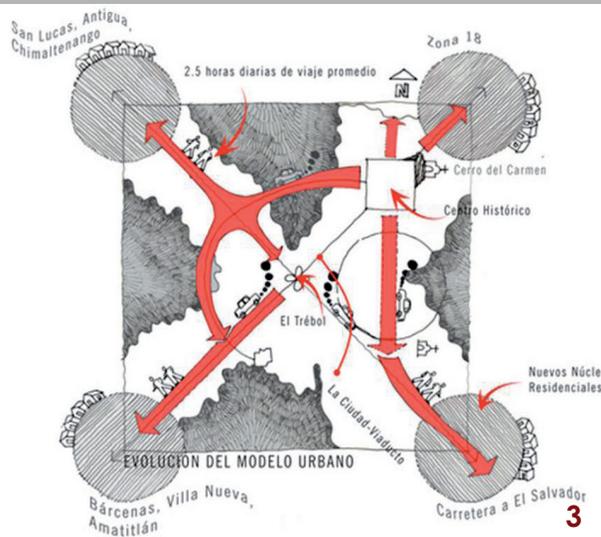
Ce premier exode des résidents vers la périphérie la plus proche concerne les couches socioéconomiques les plus aisées, qui, en s'appuyant sur un modèle urbain de «cité-jardin», construisent de nouveaux quartiers d'inspiration républicaine. Ce nouveau modèle de construction rompt avec le modèle traditionnel de blocs de maisons avec patio intérieur, qui prévalait jusqu'alors. Ces premiers



### ÉVOLUTION DU MODÈLE URBAIN



<sup>1</sup> Deuxième ville par importance : Quetzaltenango (environ 200 000 habitants).



Logements précaires des quartiers périphériques  
Taux élevé de pollution de l'environnement

déplacements devaient également jeter les bases de futures extensions de la ville, au tracé urbain prédéfini, qui ne se produiront qu'au début du XXe siècle. Mais l'expansion de la ville ne s'arrête pas là. En raison de phénomènes nouveaux touchant les principales activités économiques du pays, comme la chute du cours du café, ou de certaines mesures politiques, comme la réforme agraire<sup>2</sup>, la capitale se voit soumise à une nouvelle pression migratoire dans les années 1940-1950. Les conséquences de ces phénomènes sur la ville se traduisent par une croissance accélérée, désordonnée, débordant sur la périphérie, et dont l'effet est de rapprocher les limites de la ville des agglomérations environnantes, qui sont finalement totalement intégrées à la ville après une deuxième vague migratoire intérieure qui se produit à la fin des années 1970, lorsque le pays est frappé par un nouveau séisme (voir image n° 2).

La forte croissance périphérique donne naissance à une ville fragmentée, non seulement en raison des caractéristiques du terrain (voir image n° 3), mais aussi en raison de l'existence de pôles attirant de fortes concentrations de population. Autour de ces pôles, reliés entre eux par des couloirs, se développe le tissu urbain. Ce tissu, marqué par de profonds clivages socioéconomiques, continue de s'étendre rapidement et de façon dispersée vers des zones de grande valeur environnementale. Ces zones, qui auparavant garantissaient un certain équilibre par rapport au milieu construit, sont aujourd'hui des terrains bon marché propices au développement de «quartiers fermés».

Les conséquences de ce modèle de croissance urbain sont largement connues: exploitation de la biomasse et du sol rural, pollution des sources d'approvisionnement en eau et d'autres ressources naturelles, problèmes de trafic aux heures de pointe, implantation de logements précaires dans des zones à risque situées sur des emplacements centraux et stratégiques, ou encore abandon des centres villes urbanisés au profit de nouveaux développements périphériques.

### STRATÉGIE DU CENTRE-VILLE

S'il est vrai que le fait de comprendre le modèle urbain prédominant à Ciudad de Guatemala nous permet d'avoir une image nette de la ville dans son ensemble, il convient aussi de l'observer de plus près pour mieux comprendre les particularités d'un espace extrêmement hétérogène. Un gros plan sur certains quartiers nous permettra d'identifier le modèle de développement à suivre et d'assurer une bonne intégration du centre avec les autres parties de la ville. La stratégie doit ainsi être axée soit sur la qualification de zones consolidées, soit sur la création de nouveaux quartiers dans le centre-ville ou sur la régénération de tissus endommagés, tout en s'appuyant sur des éléments transversaux comme l'aspect environnemental ou la revitalisation économique et sociale.

L'un des quartiers-clés de la ville est un quartier du centre dans lequel sont concentrées des activités ayant une grande valeur symbolique, institutionnelle,

<sup>2</sup> Expropriation par le gouvernement de grandes exploitations de café, qui ne seront pas restituées avec l'arrivée au pouvoir du gouvernement de la révolution en 1944. Source : Mémoire : « Edificio Escuela del Café », Victoria Jiménez de Masch, Faculté d'architecture, UFM, 2003.

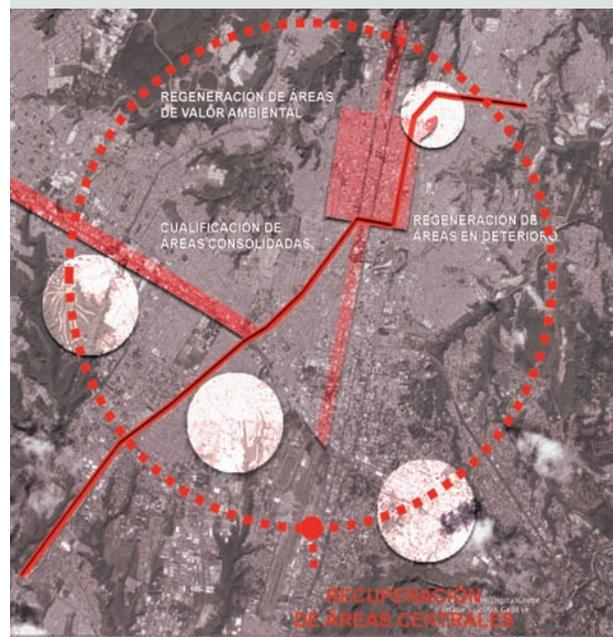
commerciale, économique, historique et résidentielle mais qui, en même temps, présente des signes d'une grande détérioration due à l'exode des résidents, aux espaces publics laissées à l'abandon, à la prolifération d'activités illégales et à toute une série de facteurs négatifs qui mettent en évidence l'importance de ce quartier et son imbrication avec les autres parties de la ville.

Il est non seulement intéressant d'essayer de comprendre les liens existant entre le centre-ville et les autres éléments du tissu urbain, mais également d'examiner les différents «sous-éléments» présents afin d'avoir une vision plus détaillée qui nous permette d'identifier les points sensibles de la ville et de proposer des actions et des projets concrets. Cette perspective, certes plus modeste, permet de formuler des propositions dont les effets seront plus directs et permettront de créer des tendances dans tous les domaines abordés. Il est donc important de définir clairement le concept de «projet urbain».

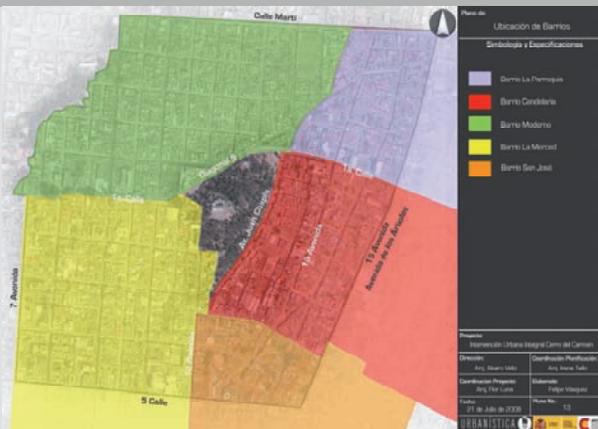
## LE PROJET URBAIN

Face à la complexité que présente la diversité des espaces et aux dimensions multiples que revêt le traitement intégral de chacun d'eux, le projet sera abordé sous l'angle du concept de «projet urbain». Il s'agit là d'un nouvel instrument de traitement urbain, né de l'idée que les plans ne sont pas capables de produire à eux seuls les changements recherchés. Ce nouveau concept implique la concentration des interventions sur certains quartiers de la ville et repose sur des actions urbaines ponctuelles, qui souvent se présentent sous la forme de programmes d'intervention basés sur des actions de niveau intermédiaire et qui, de par leur intégration, ont un impact profond sur le développement de la ville. Ce développement est obtenu grâce à une sorte d'acupuncture urbaine, fondée sur le principe selon lequel la récupération de l'énergie d'un point malade ou affaibli au moyen d'une simple piqûre permet de revitaliser non seulement ce point précis mais aussi la zone située tout autour.

En ce qui concerne la stratégie du centre-ville, il a été jugé prioritaire de traiter sous l'angle de l'acupuncture urbaine certains tissus de cette partie de la ville, notamment le Corredor Central Aurora Cañas, en raison de son profond symbolisme, sa grande valeur historique, sa richesse culturelle et le potentiel paysager, comme nous l'avons déjà signalé.



Vue aérienne de Ciudad de Guatemala  
Objectifs divers du projet urbain



Plan de situation des quartiers  
Tapis de fleurs - Procession de la Semaine sainte

## TRAITEMENT URBAIN INTÉGRAL DU «CERRO DEL CARMEN»

Le «Cerro del Carmen», situé au cœur de Ciudad de Guatemala, est considéré comme «quartier revitalisant» dans le plan de gestion du centre historique, et constitue un élément stratégique de la configuration urbaine de la ville. Il abrite des espaces verts, occupant une superficie équivalente à six pâtés de maisons, et présente quatre styles urbains, vestiges de périodes historiques différentes, riches en éléments religieux, culturels, identitaires et environnementaux datant parfois d'avant la fondation de la ville, lorsque le bourg situé au pied du Cerrito (aujourd'hui les quartiers de la La Parroquia et de La Candelaria) était un lieu de passage pour les voyageurs se rendant de l'ancienne capitale, Santiago de los Caballeros (aujourd'hui Antigua Guatemala) au port d'Omoa, au Honduras, afin de prendre un bateau pour l'Espagne. C'est aussi à cet endroit qu'a ensuite été construite la Ermita de la Virgen del Carmen, devenue un lieu de pèlerinage religieux. Lorsque la capitale a été transférée dans la vallée, l'architecte royal de la couronne d'Espagne, Marcos Ibañez, a dessiné les plans de la nouvelle capitale en situant le Cerro del Carmen à l'angle est de la ville.

Au fil du temps, ces quartiers ont attiré une population de plus en plus nombreuse et sont devenus des quartiers populaires traditionnels, où l'on peut trouver non seulement des éléments matériels du patrimoine mais aussi une grande richesse immatérielle, comme les processions de la Semaine sainte et ses tapis de fleurs, les fêtes religieuses patronales, la vente de spécialités culinaires saisonnières, les contes et légendes ayant pour cadre ces quartiers, sans oublier que c'est à cet endroit qu'a grandi le Prix Nobel de littérature Miguel Angel Asturias, et qu'a vécu le personnage littéraire créé par José Villa, Juan Chapín. Mais cette richesse culturelle ne se limite pas aux réminiscences historiques, elle provient également d'initiatives spontanées actuelles, telles que l'école de guitare, l'école d'aquarelle et d'autres activités culturelles jouissant d'une grande popularité, ou encore les programmes publics et privés coparrainés par la mairie de Guatemala et la fondation Teoxché<sup>3</sup>, qui contribuent à l'importance croissante du Cerro del Carmen.

Malgré ces premiers efforts axés sur le quartier du Cerro del Carmen, la revitalisation s'est étendue de manière évidente aux quartiers avoisinants. Ces quartiers se caractérisent par un climat d'insécurité, par des espaces publics à l'abandon en raison du départ massif de résidents vers les zones périphériques, par l'apparition d'activités illicites comme la prostitution et le trafic de drogue, ainsi que par la présence de jeunes potentiellement à risque, ce qui boucle un cercle vicieux alimenté par l'établissement de commerces incompatibles avec le caractère résidentiel de ces quartiers (garages, magasins de pièces détachées, etc.), qui profitent des bas loyers pratiqués dans le quartier (autre conséquence de la fuite de résidents). Ces différents éléments contribuent à détruire la vie de quartier tout en favorisant des activités de passage ou l'établissement de points de transfert intermodal, en plein essor dans ces quartiers, de par la présence d'une station de bus de banlieue et l'existence d'un vaste réseau de voies de

<sup>3</sup> Réf. : [http://www.muniguatemala.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1872:video18oct&catid=79:01122008](http://www.muniguatemala.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1872:video18oct&catid=79:01122008)

## PÔLES D'ATTRACTION

communication convergeant à cet endroit.

La population qui habite actuellement ces quartiers est formée d'une part de personnes installées depuis longtemps et donc très attachées à leur quartier, et d'autre part, de familles avec peu de ressources qui s'entassent dans des logements vétustes ou informels dans les zones les plus délabrées et soumises à l'insécurité. À cette population de résidents vient s'ajouter une population « flottante », très importante, de passage ou en transit à la station de bus, qui travaille dans le quartier ou qui vient acheter dans les commerces. En tout cas, ces quartiers font preuve d'un certain dynamisme et d'une grande diversité, qui ne manquent pas d'attrait. Pourtant, un examen plus attentif révèle une structure sociale fragile due au manque de connexion entre ces différents groupes et à l'absence d'espaces favorisant les rencontres et les échanges.

À partir de cette approche intégrale de la problématique du quartier, la mairie de Guatemala a élaboré une proposition pilote fondée sur le concept de « projet urbain », déjà mentionné, et reposant principalement sur une image objective, développée conjointement avec la communauté et en élaboration permanente.

«Les quartiers situés au pied du Cerrito s'organisent autour de cet espace au travers de rues, de places, de ruelles rénovées, qui forment un réseau parfaitement intégré reliant le cœur du Cerro à chacune des maisons du quartier, et qui permettent des ballades en toute sécurité, parmi les espaces verts, le mobilier urbain et d'autres espaces consacrés à des activités diverses, dont la vente par les peintres du Cerro de leurs œuvres, les expositions de sculptures, les représentations théâtrales ou les spectacles de marionnettes. On trouve également des librairies et des cafés, installés sur les trottoirs au pied du Cerrito ainsi que des immeubles aujourd'hui rénovés, dont les étages supérieurs sont habités par des familles et les étages inférieurs abritent des activités commerciales diverses, des activités de quartier et/ou des activités culturelles, attirant également de nombreux visiteurs. L'impression qui se dégage est que la grande richesse de traditions, qui a toujours été la marque de ces quartiers, brille aujourd'hui d'un nouvel éclat, même si d'une manière différente, adaptée aux « Chapins » du XXI<sup>e</sup> siècle, tout en préservant sa saveur particulière.

Les quartiers rénovés, situés au pied du Cerrito, sont devenus l'axe principal autour duquel s'articulent le quartier dynamique du Mercado de La Parroquia, les stations du Transmetro et la succession d'églises situées autour du Cerrito, qui apportent à cet ensemble une touche religieuse, populaire et traditionnelle. L'avenue Juan Chapín est désormais l'endroit idéal pour une promenade dont le point de départ ou d'arrivée est le Cerrito, qui propose les activités culturelles les plus intéressantes du quartier».

En plus des éléments qui composent le tableau que nous venons de décrire, il convient de prendre en compte, pour l'élaboration de la proposition, certains aspects supplémentaires.

### COMPOSANTE SOCIALE

S'il est vrai que les quartiers autour du Cerro del Carmen rassemblent une population qui se caractérise par la richesse de ses valeurs traditionnelles et populaires, leur potentiel de revitalisation est lui aussi énorme. Deux lignes d'action



Av. Juan Chapín  
Magasin typique du quartier



Promotion d'activités culturelles  
Promotion de logements subventionnés

sont proposées:

**a. Développement artistique et culturel.** Il s'agit d'élaborer une stratégie simple, basée sur les aspects sociaux et visant à mettre en œuvre un agenda d'activités culturelles axé essentiellement sur le soutien aux écoles et aux activités déjà existantes, tout en prévoyant le développement d'activités spécifiques, notamment dans le cadre d'ateliers de formation, qui se dérouleraient tout au long de l'année. Cette initiative est actuellement à l'étude en collaboration avec le centre culturel espagnol.

**b. Renforcement de la structure sociale.** La priorité est accordée à deux éléments principaux : premièrement, doter le quartier d'installations à vocation sociale, permettant de disposer d'un siège pour l'organisation d'activités visant à consolider cette structure (réunions de comités, activités culturelles, fêtes spéciales, ateliers de formation, etc.) ; deuxièmement, assurer la formation de responsables chargés de la gestion du quartier, afin qu'ils puissent établir des liens plus solides avec les autres acteurs impliqués et obtenir des résultats mieux adaptés à leurs besoins. La formation envisagée devrait leur fournir une méthodologie et des moyens techniques qui permettront à la communauté, par le biais de ces responsables, de gérer ses ressources et de concentrer les efforts sur des activités diverses telles que foires, journées sur la santé et le sport, etc.

## COMPOSANTE LOGEMENT

Dans le souci de prendre en considération la population habitant dans des conditions précaires, tout en sachant que la plupart des logements formels présentent eux aussi des déficiences, comme l'entassement et le manque d'éclairage, deux lignes d'action sont proposées:

**a. Logements sociaux.** Deux stratégies spécifiques sont envisagées : la réhabilitation du patrimoine afin de le reconvertir en logements et la promotion dans le quartier de logements en location par le biais du bureau de location du centre historique<sup>4</sup>. Par ailleurs, les négociations engagées avec le vice-ministère du Logement du gouvernement central portant sur la création dans le centre-ville de 2000 logements subventionnés, sont en phase d'aboutissement.

**b. Amélioration des logements existants.** Étant donné la grande valeur historique et populaire du milieu bâti, il s'avère absolument nécessaire de travailler sur une amélioration des logements existants en s'appuyant sur deux initiatives: le programme d'amélioration du logement existant et le Bureau de conseil en conception. Ces deux structures ont pour objectif l'amélioration des éléments intérieurs des immeubles : éclairage, aération, renforcement des structures en prévision d'éventuels agrandissements, réfection des façades, adaptation éventuelle à d'autres fins (diversification) dans le cadre de l'initiative d'incubation économique. Dans le premier cas, une aide ou subvention à l'amélioration est proposée et, dans le second cas, des conseils sont donnés aux propriétaires désireux d'entreprendre des travaux.

<sup>4</sup> Projet présenté dans le cadre des stratégies pour le Corredor Central.

## ESPACES URBAINS

## ESPACES OUVERTS

Compte tenu du fait que les différents éléments sont liés entre eux et que l'intervention sur l'un d'eux peut déclencher une réaction en chaîne, deux systèmes d'espaces ouverts, considérés comme vitaux pour le quartier, sont proposés:

**a. Système d'espaces publics.** L'utilisation du mot «système» souligne la nécessité de doter ces espaces urbains d'un véritable «tissu», parfaitement intégré, sous la forme d'un réseau d'espaces de détente et de rencontre qui, tout en étant diversifié, donne une image de continuité. Ce système prévoit des espaces symboliques et emblématiques d'une grande importance et d'un grand potentiel pour le quartier. Le projet prévoit également un développement des zones piétonnes, l'installation de mobilier urbain et la création d'infrastructures. Parmi les espaces les plus importants figurent:

- Avenue Juan Chapin (travaux déjà en cours en collaboration avec l'école-atelier)
- 14ème avenue (emplacement actuel du terminal de transport suburbain)
- 1ère rue (reliant les zones 1 et 2)
- 12ème avenue (limite du périmètre du centre historique)
- 14ème avenue (ancien «Camino Real del Golfo Dulce» qui conduit au port d'Omoa ; c'est à cet endroit que se trouvent la maison où a grandi Miguel Angel Asturias ainsi qu'une place qui porte son nom)

**b. Système d'espaces verts.** Malgré la forte occupation du quartier, il existe de nombreux espaces verts de grande valeur. Ceux-ci présentent néanmoins des problèmes comme la sous-utilisation de certains espaces à grand potentiel, ou parfois, des difficultés d'accès pour les habitants. En outre, il apparaît clairement que la zone présente un déficit d'espaces verts, ce qui représente un véritable défi pour le projet puisqu'il faudra reconverter certains terrains. Pour l'heure, seul l'espace occupé par la station de bus de banlieue pourrait être libéré, si la station est effectivement transférée vers la périphérie de la ville. Enfin, il est prévu que soient créés des espaces verts linéaires pour relier certains éléments précis, afin de former un système qui puisse offrir à la population des services environnementaux adéquats. À cet égard, des plans de gestion de l'environnement et des programmes éducatifs spécialisés devraient être mis en œuvre. Les principaux espaces du système sont les suivants:

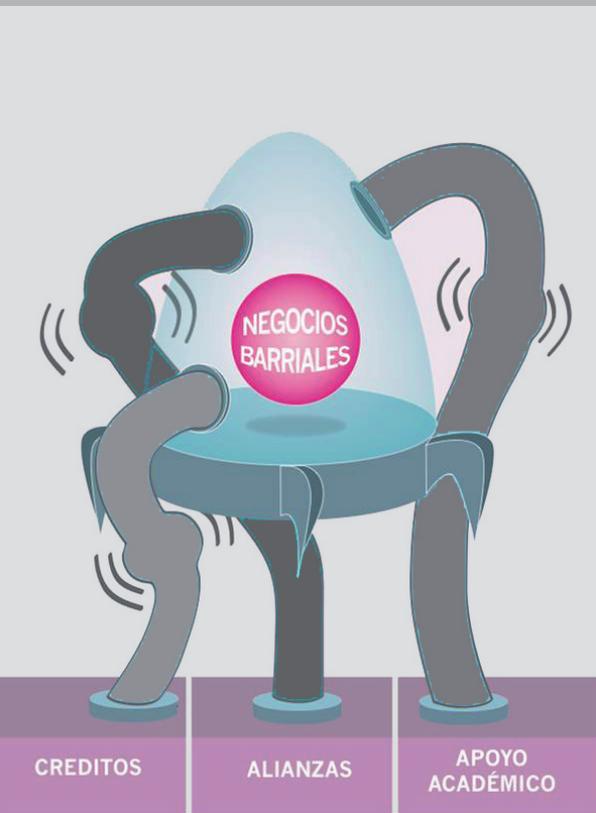
- Cerro del Carmen (actuellement en phase de revitalisation en collaboration avec la fondation Teoxché)
- Parc Isabel La Católica
- Tronçon linéaire 1ère rue (reliant El Cerrito au parc Isabel la Católica)
- Barranco el Marrullero (zone aujourd'hui partiellement occupée par des habitations informelles à risque)
- Tronçon 12ème avenue (jonction linéaire avec le parc Colón).

## RELANCE ÉCONOMIQUE

Étant donné le grand potentiel en termes de commerces de quartier, il est prioritaire d'impulser la revitalisation sous l'angle commercial. Dès lors, l'objectif est de travailler sur la notion d'«incubation d'entreprises» axée sur des commer-



Réhabilitation de l'espace urbain



Soutien au développement durable des commerces de quartier  
Concerts à Cerro del Carmen

ces soit caractéristiques, soit différenciateurs, ou sur des commerces en rapport avec le caractère résidentiel du quartier. La proposition relative à l'incubation d'entreprises implique notamment l'identification des éléments nécessaires à un développement durable du quartier, l'inventaire des commerces existants, le développement d'une stratégie de positionnement, l'amélioration des standards par la création de labels (hygiène, qualité, conditionnement), le transfert de connaissances favorisant l'innovation et une stratégie de responsabilité sociale des entreprises fondée sur la pyramide économique comme instrument de durabilité.

L'objectif est que la combinaison de toutes ces stratégies et des mesures concrètes qui y sont rattachées, serve de détonateur et d'élément de contagion dans les quartiers avoisinants afin de favoriser les tendances positives, quoique fragiles, du quartier, et de corriger les tendances négatives décelées. Un certain nombre d'obstacles ont néanmoins été identifiés : difficulté de communication avec les habitants du quartier et avec d'autres acteurs, pression politique en faveur de l'avancée des travaux ou des investissements donnant des résultats «visibles» et la non-prise en compte de graves problèmes sociaux comme la prostitution et le trafic de drogues. Au vu de ces difficultés, des adaptations et des redéfinitions ont été proposées afin de corriger et d'améliorer l'approche actuelle:

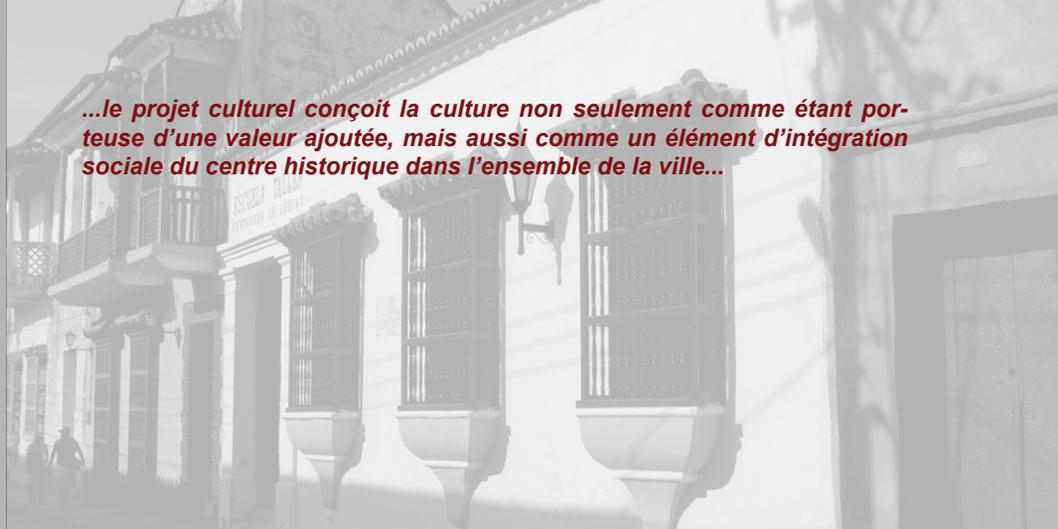
- Mettre en œuvre une stratégie de communication impliquant notamment une publication sur le projet, l'organisation de rencontres au cours desquelles le projet serait présenté et débattu, la promotion d'une image institutionnelle et la création d'un site web ou d'un blog sur le projet.
- Travailler sur deux échéances : l'une plus immédiate, ayant pour but de répondre aux exigences politiques relatives au projet en général, et l'autre, de garantir des lignes de discours et des propositions dûment fondées assurant la cohérence de l'ensemble du projet.
- Diffuser l'information. S'il est vrai que cette mesure ne constitue pas une solution aux problèmes qui ne sont pas du ressort de la mairie, elle pourrait permettre de trouver des partenaires stratégiques susceptibles de travailler sur l'un ou l'autre aspect du projet.

En conclusion, ce projet, qui n'en est qu'à ses premiers balbutiements, offre de réelles possibilités de revitalisation intégrale du Cerro del Carmen et des quartiers avoisinants, parce qu'il repose précisément sur la richesse et le potentiel existants, qu'il entend développer et consolider tout en corrigeant les tendances négatives du quartier. Le défi est lancé mais il reste encore à voir que le projet devienne une réalité.

Colombie  
Cartagena de Indias

Plan de  
revitalisation  
du centre  
historique de  
Cartagena





*...le projet culturel conçoit la culture non seulement comme étant porteuse d'une valeur ajoutée, mais aussi comme un élément d'intégration sociale du centre historique dans l'ensemble de la ville...*

## Ligia Eugenia Salazar del Castillo

Diplômée en droit  
Titulaire d'un master en multiculturalisme et droits de l'homme  
Experte en gestion publique et urbanisme

Conseillère de la vice-ministre des Mines et de l'Énergie de la République de Colombie.  
Coordinatrice du plan de revitalisation du centre historique de Cartagena et conseillère de la Chambre de commerce de Cartagena, service chargé de l'urbanisme, de la gestion publique et du développement régional.  
Actuellement membre du Conseil consultatif d'aménagement du territoire de Cartagena en qualité de représentante des associations professionnelles.



## ANTÉCÉDENTS

La Convention de coopération entre la Banque interaméricaine de développement (BID), le district de Cartagena et la Chambre de commerce de Cartagena, a été signée le 17 mars 2007.

Le montant total du projet était de 322 000 USD. Le Fonds fiduciaire italien pour la conservation et la restauration du patrimoine et pour le développement durable a fait un don de 252 000 USD, les ressources apportées par la Chambre de commerce de Cartagena s'élevant à 70 000 USD.

La BID a engagé le processus de sélection du cabinet conseil, et le projet a été remporté par l'agence GLASS Architettura Urbanistica SRL.

## CADRE DE RÉFÉRENCE

Il est possible désormais de dire que le centre historique de Cartagena de Indias a surmonté ses problèmes de conservation physique du patrimoine et que les défis qui subsistent concernent le développement urbain, notamment les processus de transformation économique-fonctionnelle et sociale auxquels doit faire face la ville historique.

Du point de vue économique et fonctionnel, la croissance progressive des activités économiques liées au tourisme constitue sans aucun doute le processus le plus significatif. Le développement touristique du centre historique est à l'origine de plusieurs phénomènes, dont un renchérissement des valeurs mobilières, l'augmentation du commerce informel destiné aux touristes, la transformation d'immeubles résidentiels en hôtels et restaurants, ou encore de résidences permanentes en résidences temporaires, louées à la semaine ou pour de brefs séjours. La fonction résidentielle est la plus fragile, la plus vulnérable aux pressions des investissements immobiliers induits par le tourisme, et par conséquent le risque qu'elle disparaisse définitivement du centre historique est considérable.

Par ailleurs, d'un point de vue urbanistique, l'aspect suivant peut être observé: même si de nouvelles centralités font leur apparition dans la ville (centres commerciaux, centres de loisirs, etc.), le centre historique conserve une fonction importante de centre-ville. Cet espace urbain, qui accueille les principaux sièges de l'administration publique (mairie, préfecture, administration centrale), offre une concentration élevée de bâtiments religieux très importants, ainsi que d'immeubles de bureaux privés ou réservés à des activités tertiaires (banques, assurances, etc.). Il est d'ailleurs significatif que le nombre de personnes arrivant

tous les jours dans le centre soit aujourd'hui équivalent, voire supérieur, au nombre de personnes y résidant. La fonction de centre-ville du centre historique est confirmée par la valeur symbolique que celui-ci conserve encore à l'heure actuelle, perçu comme étant le cœur de Cartagena, où sont rassemblés les sièges du pouvoir politique et de l'Église, ainsi que les grands espaces collectifs.

## Scénarios

Au vu des processus et des tendances en cours dans le centre historique, deux scénarios extrêmes sont envisageables:

- Premier scénario: il se produit une croissance spontanée du tourisme de masse et le centre historique devient un lieu de tourisme bas de gamme, avec une présence dominante de touristes à la journée, qui y achètent des produits susceptibles d'être produits également dans d'autres pays (articles internationaux). Les services offerts aux touristes sont standardisés et bas de gamme (les établissements de restauration rapide remplaçant par exemple les restaurants traditionnels). Parallèlement à cette typologie de touriste à la journée, une augmentation du tourisme « sexuel » est elle aussi prévisible, ce qui aurait pour autre conséquence le développement du trafic de drogue et de la prostitution.
- Deuxième scénario: un tourisme d'élite « fermé » se développe, né, d'une part, de la volonté de créer des conditions attrayantes et exclusives à l'intention de touristes ayant des revenus élevés, et, d'autre part, en réaction à la pression des vendeurs informels sur les touristes ainsi qu'à la recrudescence du tourisme sexuel, de la prostitution et, en général, des problèmes de sécurité urbaine. Il en résulterait la mise en œuvre de politiques répressives visant à expulser du centre-ville tous les groupes de population potentiellement dangereux, l'adoption de mesures policières pour contrôler l'accès au centre et, dans l'ensemble, une généralisation des mesures de surveillance répondant aux exigences de sécurité urbaine.

Dans ce deuxième cas de figure, le centre historique se transformerait en « ville-musée », sans résidents permanents, mais avec des boutiques, des hôtels, des villas et des restaurants de luxe, destinés à un tourisme haut de gamme. Et la réalisation de ce scénario exigerait le déploiement d'un large dispositif de sécurité urbaine afin de garantir la sécurité de l'espace public et, notamment, du centre historique. Le centre historique deviendrait donc une sorte de "quartier fermé", réservé au tourisme d'élite, national et international, totalement isolé et séparé du reste de la ville.

Face au risque que représentent ces deux scénarios, le plan de revitalisation du centre historique de Cartagena a pour objectif de mener des actions concrètes et de proposer des politiques facilitant la réalisation d'un scénario alternatif, axé sur la mise en œuvre d'une politique urbaine visant à intégrer le centre historique de Cartagena de Indias au reste de la ville, afin de surmonter le dualisme actuel et de construire une seule et unique ville.



Vue aérienne du centre historique  
Centre historique de Cartagena



Rue du quartier de Getsemani  
La Matuna aujourd'hui

Le profil social des résidents du centre est actuellement en train de changer. Cette tendance ne peut être inversée, mais il est possible de l'atténuer en renforçant la présence des classes moyennes (3 et 4). Par ailleurs, le risque est grand de voir disparaître la fonction résidentielle et, par là même, le « mix » fonctionnel indispensable pour préserver la vie du centre-ville. Pour remédier à ces problèmes et maintenir le centre en vie, sans qu'il dépende exclusivement de l'activité touristique, outre l'adoption de mesures spécifiques (qui s'inscrivent dans le projet de développement urbain), il convient de renforcer sa valeur symbolique en tant qu'espace de centralité urbaine tout en transformant sa centralité en un moteur coordinateur d'autres centralités, celles-ci pouvant apparaître en périphérie. Il est évident que ce troisième scénario exige une bonne connexion entre le centre historique et le reste de la ville, d'où l'importance du projet Transcaribe.

Les projets proposés poursuivent donc les objectifs généraux suivants:

- le centre historique doit constituer une ressource pour l'ensemble de la ville et des couches sociales, et devenir un espace qui offre des opportunités à tous plutôt que d'être synonyme de déséquilibres et de dysfonctionnements sociaux;
- le centre historique doit pouvoir exister par lui-même sans le tourisme, afin que les touristes puissent vivre une expérience alliant tourisme culturel et ethnique, singulière et différente de celle qu'offrent d'autres lieux historiques;
- la fonction résidentielle doit être maintenue dans le centre, avec des résidences principales, même si la typologie des résidents a changé et peut encore changer à l'avenir;
- le tourisme et les investissements internationaux induits par celui-ci doivent devenir une opportunité de développement pour l'ensemble de la ville, pas seulement pour les grandes entreprises de tourisme ;
- le centre historique doit savoir tirer parti des ressources (humaines et économiques) présentes sur le territoire urbain, afin de ne pas dépendre uniquement du tourisme;
- malgré l'apparition de nouvelles centralités sur le territoire du district, tous les habitants de la ville doivent continuer à assimiler le centre historique au centre-ville.

Ces objectifs généraux comprennent les principaux objectifs spécifiques suivants:

- renforcer la fonction symbolique et de centre-ville du centre historique, autrement dit renforcer le développement d'activités économiques offrant une alternative à la seule exploitation touristique;
- étendre la capacité d'attraction du centre historique au reste de la ville. Ce n'est pas seulement une question de communication. Il s'agit aussi de parvenir à socialiser les atouts que peut supposer, pour l'ensemble de la ville et pour toutes les activités économiques qui y sont développées, le fait de posséder une vitrine nationale et internationale comme le centre historique;
- améliorer la connexion entre le centre historique et le reste du territoire urbain. Le projet de connexion rapide Transcaribe joue un rôle-phare pour l'avenir de la ville en général et pour celui du centre historique en particulier;

- protéger et consolider la fonction la plus vulnérable du centre, c'est-à-dire la fonction résidentielle, par des interventions visant à améliorer les conditions de l'habitat et à accroître l'offre résidentielle;
- transformer le centre historique et sa réalité économique et fonctionnelle pour en faire un moteur d'opportunités en termes d'emploi et d'activités économiques, ce qui contribuera à résoudre certains problèmes sociaux, comme la vente informelle, et à réduire le phénomène de l'exploitation sexuelle.

Pour atteindre ces objectifs et favoriser ce troisième scénario, un projet unitaire a été pensé, porteur de synergies entre les différentes composantes du programme de revitalisation du centre historique.

## PRINCIPALES PROPOSITIONS

Le projet culturel, d'une part, et les projets de développement urbain, associés à des propositions visant à améliorer la mobilité, d'autre part, constituent les axes charnières du programme, que complètent les objectifs de développement économique et social.

Deux espaces stratégiques ont été identifiés dans le centre historique : le quartier de La Matuna, de par sa fonction de centre-ville, et celui de Getsemaní, qui offre un potentiel résidentiel pour des secteurs de la population aux ressources économiques moindres, et où il est encore possible de réaliser des interventions phares, susceptibles d'enrayer les phénomènes spéculatifs en cours.

### Développement urbain

Trois grands domaines d'intervention sont définis pour la revitalisation du cœur historique : requalification urbaine de La Matuna; redensification de zones détériorées ou vides dans le quartier de Getsemaní; transformation en voies piétonnes de deux axes de connexion urbaine.

#### Requalification urbaine de La Matuna

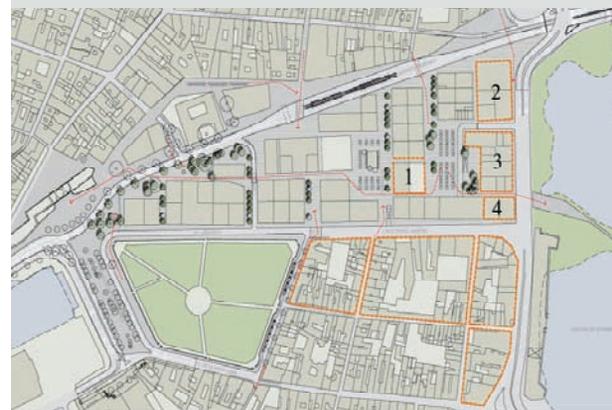
La Matuna constitue un obstacle qui s'érige entre, d'un côté, Getsemaní, et de l'autre, les quartiers Centro et San Diego. Toutefois, ce quartier offre un potentiel énorme pour le projet de revitalisation du centre-ville.

Deux actions sont prévues sur ce grand "îlot", séparé fonctionnellement du reste du centre historique : la première porte sur l'amélioration et la réorganisation de l'utilisation de l'espace public (voie piétonne est-ouest, installation de marchés sur les places Olímpica et Telecom); la seconde envisage la construction de nouveaux bâtiments dans des zones stratégiques détériorées ou inutilisées (notamment la zone de Puerto Duro).

Au total, il est prévu de construire 126 unités de logement (8 822 m<sup>2</sup>) et 26 466 m<sup>2</sup> de surface à usage commercial et de bureau.

#### Projet résidentiel dans le quartier de Getsemaní

Getsemaní apparaît aujourd'hui comme étant le quartier qui, à l'intérieur de la ville fortifiée, offre le plus grand potentiel pour la revitalisation de l'ensemble du centre historique. Mais c'est aussi un espace extrêmement fragile, qui risque



Projet quartier de la Matuna  
Vue panoramique de Getsemaní et de la Matuna  
Projet quartier de Getsemaní



grandement de devenir exclusivement touristique, ce qui l'éloignerait de sa véritable vocation. La consolidation de sa fonction résidentielle pour les classes moyenne et moyenne aisée confèrera sans aucun doute au centre un « mix » fonctionnel garantissant le maintien des services offerts aux résidents, tout en donnant aux touristes la possibilité de découvrir un quartier résidentiel et authentique.

Deux actions principales sont prévues:

- densification et réhabilitation des espaces détériorés le long de l'avenue Daniel Lemaître et du front des lagunes de Chambacú et de San Lázaro;
- réutilisation du terrain de l'ancienne usine Lemaître, situé en plein cœur du quartier.

Au total, il est prévu de construire 1 111 unités de logement (77 744 m<sup>2</sup>), de différentes tailles, et 11 745 m<sup>2</sup> de surface à usage commercial.

### Transformation en voies piétonnes des axes Las Bóvedas-Arsenal et Santo Domingo-Santa Teresa

Deux axes pavés et piétonniers compléteront le système actuel d'espaces publics et de zones piétonnes du centre historique de la ville:

- Axe Las Bóvedas-Arsenal : cet axe vise à relier l'extrême nord de la ville fortifiée (Las Bóvedas) et l'extrême sud (Arsenal), en créant une véritable colonne vertébrale de liaison piétonnière entre les quartiers de San Diego, la Matuna et Getsemaní. Dans le sens ouest-est, il est prévu de prolonger la voie vers le château de San Felipe, en construisant une passerelle piétonne sur la lagune de Chambacú, côté est.
- Axe place Santo Domingo-couvent Santa Teresa: cet axe, qui revêt un caractère monumental et touristique, reliera la place du couvent de Santo Domingo et celle du couvent de Santa Teresa, pour rejoindre ensuite l'actuelle voie piétonne qui longe la muraille jusqu'à la place San Pedro Claver.

Les coûts totaux estimés (USD) des actions de développement urbain peuvent être regroupés sous deux grands volets:

- espace public (axes piétonniers, marchés, passerelle piétonne) : 4 millions USD;
- action immobilière publique/privée pour la construction de logements et de surfaces à usage commercial : 189 millions USD. L'intervention conduite dans le centre historique en matière de logements devrait pouvoir bénéficier des propositions de création d'une banque foncière, dont au moins une partie des investissements pourrait se tourner vers des zones du centre-ville, et non seulement vers les zones périphériques. Il est ici pertinent de préciser que l'investissement privé est indispensable au développement de l'action immobilière. Les ressources du projet doivent donc être affectées à des investissements ponctuels et essentiels facilitant l'investissement privé, comme par exemple la "régularisation de la situation juridique" des propriétés foncières.

## Mobilité urbaine

Le projet de mobilité a été conçu dans un esprit de coordination et de cohérence avec Transcaribe, en partant du principe que ce projet stratégique et essentiel pour la revitalisation du centre était déjà une réalité.

Les interventions proposées cherchent à faciliter la circulation et l'accessibilité au centre, en s'appuyant sur la présence de Transcaribe, qui transformera complètement la mobilité vers le centre-ville. Il est ainsi prévu de modifier le sens de circulation de certaines voies, ce qui améliorera le trafic et facilitera la liaison avec le reste de la ville, ou encore de réorganiser l'offre de stationnement, notamment dans le quartier de La Matuna, afin d'y favoriser la présence et le maintien d'activités économiques tertiaires.

Les objectifs principaux sont les suivants:

- tirer parti de certaines des modifications apportées par le projet Transcaribe, afin de garantir une circulation fluide sur la ceinture périphérique et de gérer les flux piétons;
- soutenir les propositions de réhabilitation urbaine et le développement économique du centre;
- améliorer la fluidité du trafic dans le centre.

Le projet envisage un système de circulation qui longerait les remparts, en modifiant le sens et la catégorie de certaines voies afin de faciliter la connexion et la circulation. Ce circuit rejoindrait directement en plusieurs points les grandes artères qui desservent le centre historique, l'ensemble de la ville et les lieux stratégiques, comme l'aéroport. Plusieurs accès au cœur historique de la ville sont prévus, avec une voie réservée aux bus Transcaribe, un itinéraire préférentiel pour les pompiers, les ambulances ou les services publics autorisés, et un itinéraire d'accès aux zones de requalification.

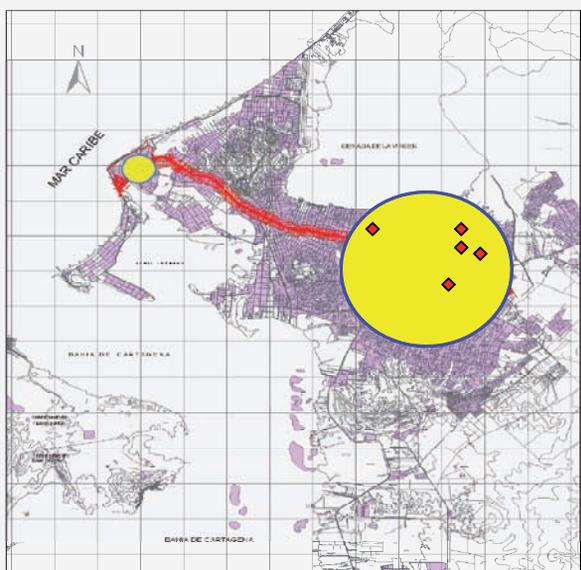
S'inspirant de l'exemple de grands centres historiques européens, qui ont résolu avec succès et efficacité la question de la mobilité en développant les voies piétonnes et en encourageant l'usage du vélo comme moyen de transport alternatif, le projet prévoit également la création d'un système de pistes cyclables, avec un réseau principal longeant les anciens bastions espagnols, qui permettra leur requalification et soulignera leur valeur historique et artistique, un deuxième réseau entrant dans le cœur historique de Cartagena, et un troisième reliant ce centre historique au reste de la ville. De la sorte, les usagers qui envisagent d'utiliser le vélo comme moyen de transport alternatif disposeront d'un véritable itinéraire cyclable.

## DÉVELOPPEMENT SOCIOÉCONOMIQUE ET CULTUREL

L'intervention dans ce domaine revêt une importance stratégique. En effet, elle représente l'opportunité d'allier le développement d'un secteur économique à la réalisation d'un objectif social majeur, en réduisant les inégalités et en favorisant une forte intégration entre le centre historique et le reste de la ville.



Ensembles piétons et pistes cyclables  
Projet de vélo pour le transport de marchandises



Système culturel bipolaire  
Réseau de villes

Les objectifs principaux sont les suivants:

- contribuer au développement social et économique de Cartagena à travers l'art et la culture;
- réduire les inégalités et faciliter l'intégration entre le centre et la périphérie;
- prévenir les risques sociaux;
- favoriser le sentiment d'appartenance à la ville;
- promouvoir l'égalité des genres et la reconnaissance des personnes d'ascendance africaine et appartenant à d'autres groupes ethniques.

### Développement culturel

La culture n'est pas seulement source de profits. L'intégration créative de différentes activités permet à la société d'avancer vers de nouveaux modèles d'utilisation du temps et des ressources. L'innovation et l'intégration sociale produites par le secteur de la culture favorisent le développement économique, la naissance d'une identité propre à la ville et d'un nouveau système social : la périphérie devient un nouveau lieu de production et de développement pour l'ensemble du territoire. Quant à la capacité d'attraction internationale du centre historique, elle devient aussi une ressource pour les activités productives des zones périphériques : la relation centre-périphérie se renforce et la population résidente de l'ensemble de la ville est consciente du rôle important que joue le centre.

Axes d'intervention:

- construction d'un système culturel bipolaire, avec la création en périphérie d'une nouvelle offre culturelle reliée à l'offre culturelle du centre;
- la culture en tant que facteur de cohésion sociale:
  - a. renforcement du système décentralisé de lieux d'activités sociales et culturelles
  - b. création d'une identité et d'une culture propres à la ville ;
- la culture en tant que facteur de développement économique:
  - a. création d'un nouveau centre culturel en périphérie, à l'intention des résidents et des visiteurs
  - b. la périphérie comme nouvelle ressource de développement territorial et de revitalisation du centre.

L'idée est de construire un système culturel bipolaire, fondé sur la richesse de l'offre du centre historique, d'une part, et sur le développement d'un nouveau centre culturel en périphérie, d'autre part. Ce nouveau centre culturel doit être facilement accessible depuis le centre historique, et il doit être possible d'y conduire des actions contribuant au développement économique et culturel de l'ensemble du territoire de Cartagena. La mise en place du système Transcaribe joue donc un rôle essentiel dans ce système bipolaire, puisqu'il permettra une connexion rapide entre les deux pôles, tout en entraînant une modification des zones intermédiaires, ce qui aura pour résultat d'équilibrer ces deux secteurs de la ville. Divers effets positifs pour la ville sont attendus de cette intervention.

Plusieurs actions principales sont proposées pour contribuer au développement social par le biais de la culture, notamment les suivantes :

- programmes culturels à l'intention des jeunes en situation de risque : arts du spectacle, musique et arts visuels;
- mise en valeur de la culture des personnes d'ascendance africaine et autres;
- programmes de découverte du centre historique.

Trois lignes stratégiques ont été identifiées pour développer un nouveau centre culturel s'inscrivant dans le contexte du district:

- Durabilité culturelle (travailler pour et avec les jeunes générations, promouvoir un nouveau processus identitaire chez les jeunes de toute la ville): création d'un atelier urbain consacré aux arts du spectacle (théâtre, musique, danse), à l'intention des jeunes (14-25 ans). Cet atelier doit avoir un siège dans le centre, par exemple l'ancien théâtre de Getsemaní, ou bien s'asseoir sur un réseau de centres polyvalents regroupant des prestataires de services culturels déjà existants et dont l'expérience dans la ville est reconnue (orchestre Batuta, «Colegio del Cuerpo»). L'objectif de cet atelier est de stimuler et d'organiser la créativité spontanée des jeunes, et de l'associer à une réflexion sur le sens et l'actualité du patrimoine culturel.
- Innovation culturelle (capacité d'attirer des producteurs culturels nationaux et internationaux pour la revitalisation créative des lieux du patrimoine) : mise en œuvre d'une politique d'attraction systématique de talents créatifs extérieurs au territoire. Cette politique pourrait s'appuyer sur un programme de résidences d'artistes ouvert à différentes disciplines, ce qui encouragerait également les expériences interdisciplinaires.
- Formation (développement des capacités des communautés locales pour leur permettre de participer à l'offre culturelle de la ville): alors que les deux premières lignes d'action font référence à des instruments de promotion de la nouvelle production culturelle, celle-ci s'intéresse aux formations susceptibles d'être proposées dans le nouveau centre, en coordination avec l'offre actuelle du centre historique. Il serait possible par exemple d'offrir des formations en lien avec les activités artisanales et les professions du tourisme et de la culture (artisanat artistique, marketing du territoire, conception de sites web) ou avec la création d'objets artistiques ou artisanaux (tissus, bois, émeraudes, or, etc.), d'accueillir des séminaires et des ateliers internationaux, s'inscrivant dans le cadre des résidences d'artistes et des études de troisième cycle des universités du centre, ou bien encore de créer une nouvelle formation en conception de produit.

Les interventions concrètes proposées dans ce domaine sont les suivantes : construction d'un centre culturel polyvalent dans une zone périphérique, à proximité de la station Transcaribe du quartier d'El Amparo; réfection des cinq bibliothèques municipales situées dans les quartiers périphériques (en tant qu'institutions impliquées dans les différentes activités qui seront lancées dans le centre historique et dans le centre culturel polyvalent); et enfin, réaménagement de quelques espaces



Soutien aux activités culturelles



Design et emplacement des nouvelles poubelles

dans le centre pour qu'ils puissent accueillir ces activités.

Le centre culturel polyvalent comprendrait une faculté de design, un incubateur d'entreprises et des ateliers. Au total, les investissements prévus pour ce domaine d'intervention sont de l'ordre de 3,5 millions USD.

### **Développement économique et consolidation des entreprises**

Dans ce domaine, les propositions prévoient des actions visant à soutenir les acteurs économiques du centre, et notamment de Getsemaní (commerçants et artisans et, en synergie avec la composante sociale, vendeurs informels).

Les principaux axes d'intervention concernent la formation des acteurs et quelques actions associées aux propositions culturelles.

Instruments d'aide technique et financière au développement économique:

- création d'un réseau de centres de conseil et d'aide aux entreprises;
- assistance technique pour améliorer la qualité des prestations des microentreprises de Getsemaní et de San Diego, en termes d'offre et de commercialisation;
- aide aux processus de reconversion des vendeurs informels et assistance technique;
- aide au processus de réinstallation des vendeurs informels dans le quartier de La Matuna.

Les coûts d'investissement prévus dans ce domaine s'élèvent à 2 millions USD.

### **Développement social et prévention de l'exploitation sexuelle des enfant.**

Il est essentiellement prévu de travailler auprès des jeunes en s'appuyant sur la composante culturelle et de renforcer d'un point de vue institutionnel les structures chargées des questions liées au commerce ambulant et à l'exploitation sexuelle des enfants et des adolescents. Il est recommandé à ces structures d'associer leurs actions aux propositions de développement urbain et de tirer profit de l'expérience Transcribe, en utilisant les synergies créées pour encourager la mise en œuvre de programmes d'aide et de formation également dans ce domaine. Le montant total de l'investissement est de 3,2 millions USD.

## **SENSIBILISATION CITOYENNE ET MOBILIER URBAIN**

### **Sensibilisation citoyenne**

Actions prévues :

- aide aux programmes de découverte du centre historique ;
- forum-théâtre.

### **Mobilier urbain**

Actions prévues :

- mise en place de distributeurs automatiques;
- installation de nouvelles poubelles;
- bains publics;

- installation de caméras afin de garantir la sécurité citoyenne;
- adoption de mesures de sécurité (présence policière) dans des zones-clés (arrêts Transcribe, nouveaux marchés, espaces piétons, etc.)

### Voirie

Seul le quartier de La Matuna requiert une intervention. Il est prévu d'y instaurer une nouvelle organisation du ramassage des ordures en étroite coordination avec la réorganisation de l'espace public, telle que proposée dans le projet de développement urbain.

Le montant total des investissements prévus dans ce domaine s'élève à 0,5 millions USD. Le projet de voirie comprend:

- des propositions pour la gestion des déchets sur les nouveaux marchés de La Matuna (en coordination avec le projet de développement urbain);
- des interventions de renforcement institutionnel pour constituer une unité de soutien à la mairie pour les services publics, en coordination avec les activités pour le développement du plan de gestion intégrée des déchets solides (PGIRS - *Plan de Gestión Integrada de Residuos Sólidos*).

## COÛT DU PLAN DE REVITALISATION

Réhabilitation urbaine	197 654 740 USD
Mobilité et stationnement	17 129 375 USD
Enfants en situation de risque	2 770 000 USD
Centre culturel	3 479 459 USD
Vendeurs informels	550 000 USD
Développement entrepreneurial	2 108 000 USD
Nouveaux services et mobilier	739 657 USD
Sensibilisation et communication	1 060 000 USD
<b>TOTAL</b>	<b>225 491 231 USD</b>

## PROPOSITION DE LANCEMENT DES TRAVAUX

Ressources disponibles 2009: 5 millions de dollars.

### Interventions proposées:

1. MOBILITÉ (cf. photo 1)
  - Construction d'un rond-point à l'intersection de l'avenue Luis Carlos López, de la rue Media Luna et de l'avenue Pedregal (Puente Heredia);
  - Installation de cinq feux de signalisation sur la ceinture périphérique qui entoure le centre historique;
  - Le premier feu sera un élément de l'ensemble piétonnier que Transcribe doit construire pour relier Bocagrande au centre.
2. RESTAURATION DE LA PLACE DE TELECOM
  - Organisation de la vente informelle de denrées alimentaires en installant sur la place un marché de produits locaux;

#### LEYENDA

- Viabilidad de Proyecto
- Areas de Proyecto
- Areas de Recalificación Urbanística
- Semaforos de proyecto
- Rotonda de Proyecto





- Accompagnement commercial des vendeurs : formation, assistance technique, marketing, ventes et service aux clients;
- Parking souterrain d'environ 110 places.

3. CONNEXION LA MATUNA – CHÂTEAU DE SAN FELIPE (cf. photo 3)
  - Construction d'une passerelle piétonne avec piste cyclable reliant Puerto Duro, de l'avenue Luis Carlos López au château de San Felipe (ancien pont du chemin de fer). Traversée du quartier d'El Espinal où des itinéraires seront aménagés.
4. CONCOURS D'IDÉES POUR LA CONCEPTION D'ESPACES DE STATIONNEMENT (cf. photo 4)
  - Concours d'idées et étude de faisabilité pour la création d'espaces de stationnement, en commençant par la construction d'un parking souterrain à La Tenaza, d'une capacité de 400 places. L'étude devra mettre l'accent sur les questions hydrauliques.
5. CONSEIL SPÉCIALISÉ (cf. photo 5)
  - Dotation de 20 000 USD pour la mission d'accompagnement du processus de conception et de construction, confiée aux consultants engagés par la BID pour participer à l'élaboration du plan de revitalisation.

## SYNTHÈSE DES INVESTISSEMENTS

Sur la base des budgets prévisionnels établis en phase de pré-faisabilité, la synthèse des investissements proposés est la suivante:

1. Mobilité	450 000 USD
2. Restauration place Telecom	450 000 USD
3. Parking souterrain place Telecom	1 155 000 USD
4. Liaison La Matuna-Château de San Felipe	1 300 000 USD
5. Concours d'idées et faisabilité	20 000 USD
6. Conseil spécialisé	20 000 USD

<b>TOTAL</b>	<b>3 395 000 USD</b>
--------------	----------------------

Politiques de  
Réhabilitation  
et d'Intégration  
de Quartiers  
dans le Centre  
de Montevideo





montevideo

*..... sans un plan global et un modèle de gestion cohérent, le développement intégral et durable des centres historiques est impossible .....*



### **Mercedes Hegoburu Silvera**

Diplômée en travail social.  
Spécialisation en politiques sociales et en gestion sociale.

Responsable des questions sociales au sein du département Réhabilitation du centre-ville, service Terrains et Logements, Intendencia Municipal de Montevideo (IMM).  
Membre de l'équipe technique chargée du projet de revitalisation de Ciudad Vieja (IMM-BID).  
Membre de l'équipe chargée de coordonner le plan stratégique de Montevideo et les plans de développement zonal.  
Coordinatrice du projet «Ciudad Vieja Renueva» pour le centre historique de Montevideo.



C'est au cœur de Ciudad Vieja (vieille ville) de Montevideo qu'ont été posées les fondations de la ville. Ciudad Vieja s'étend sur une superficie de 100 hectares. Située sur une péninsule entourée par la Bahía de Montevideo, le Cerro et le Rio de La Plata, elle présente une architecture éclectique et dispose d'une grande variété d'installations et de services. Ce centre, à caractère plurifonctionnel, a toujours été l'un des plus importants de l'Uruguay. Dans cet espace sont concentrées les activités financières, publiques et privées, les fonctions administratives (diverses institutions étatiques sont situées dans ce quartier, notamment le Port de Montevideo et plusieurs ministères), ainsi que les principales activités commerciales, culturelles et touristiques. Ce quartier, qui abrite également des commerces à caractère local, de nombreux restaurants et des espaces de loisirs, constitue un véritable pôle d'attraction pour les habitants d'autres parties de la ville et pour le tourisme international.

Une partie importante de ce quartier est destinée à un usage résidentiel, avec une population hétérogène de 12 769 habitants. Une baisse constante du nombre de résidents a néanmoins été observée. Les femmes représentent 54,5% de cette population.

En ce qui concerne l'âge et le niveau d'études de la population, il s'agit principalement de personnes adultes, voire d'un âge plus avancé, avec une formation moyenne (enseignement secondaire terminé).

Quant au niveau des revenus, le modèle est moins homogène : les revenus les plus faibles correspondent généralement aux retraités, ouvriers ou travailleurs indépendants et les revenus les plus élevés, aux employés ou personnes exerçant une profession libérale.

En somme, Ciudad Vieja est un quartier qui tend à être délaissé par sa population et dont le nombre de nouveaux arrivants ne compense pas celui des personnes qui s'en vont. Plus de la moitié de ces nouveaux arrivants proviennent de quartiers habités par une classe socio-économique moyenne ou élevée (côte est de Montevideo et quartiers du centre). La population installée depuis plus longtemps est une population à revenus plus faibles habitant dans des immeubles dévalorisés ou en mauvais état. Ce quartier est également confronté à des situations extrêmes comme l'occupation illégale et la présence de logements insalubres.

En résumé, Ciudad Vieja est entrée dans un processus de régression démogra-

phique et de fragmentation spatiale. Les différences en termes de revenus et de niveaux d'études expliquent l'hétérogénéité socioéconomique de cet espace où coexistent différents modes de vie.

Avec le processus de décentralisation mis en œuvre la mairie de Montevideo (Intendencia Municipal de Montevideo, IMM), Ciudad Vieja fait maintenant partie du gouvernement local de la zone <sup>1</sup>.

Les premières initiatives visant à protéger le centre historique ont été lancées dans les années 80. En 1983, l'IMM a déclaré Ciudad Vieja «zone à valeur testimoniale» et mis sur pied la Commission spéciale permanente de Ciudad Vieja (CEPCV) <sup>1</sup>. De 1985 à 1989, Ciudad Vieja a été déclarée zone d'intérêt prioritaire, et en décembre 1998 est entré en vigueur le plan spécial de Ciudad Vieja de Montevideo (PECVM). Ce plan fait partie du plan d'aménagement territorial de Montevideo. En plus de ces mesures de préservation, au cours des 25 dernières années, pendant lesquelles l'IMM s'est chargée de la gestion de Ciudad Vieja, des actions innovatrices ont été mises en œuvre, avec plus ou moins de succès. Parmi les mesures réussies, figurent les programmes d'aménagement de zones piétonnes et d'amélioration des espaces publics, la réglementation du commerce informel, la restauration d'immeubles patrimoniaux, la construction de nouveaux logements, la réhabilitation de maisons anciennes, la promotion des allègements fiscaux et la mise à jour de la réglementation municipale, entre autres.

De tous les nombreux projets et programmes mis en œuvre par l'IMM, j'ai choisi de vous présenter le projet «Ciudad Vieja Renueva» et certaines actions réalisées dans le cadre de la politique municipale en matière de logements sociaux.

## PROJET «CIUDAD NUEVA RENUEVA»

Ce projet s'inscrit dans le cadre du programme UR-BAL, programme de coopération horizontale entre diverses communes d'Amérique latine et l'Union européenne.

En 2003, Montevideo a été choisie par la Commission européenne pour coordonner ce projet, auquel participent également les villes de Rosario (Argentine), Santo André (Brésil), Bilbao (Espagne) et Turin (Italie). La subvention octroyée par la Commission européenne s'élève à 800 000 euros pour une période de deux ans, cette somme représentant 70% du budget total.

La décision de réaliser ce projet dans le quartier de Ciudad Vieja, repose sur le potentiel et les atouts que présente ce quartier et sur la conviction que cette initiative enrichirait d'autres déjà en cours destinées à rénover et à réhabiliter le centre historique de Montevideo. L'accent a été mis sur la population locale et la promotion de l'amélioration des conditions de vie des résidents vivant dans les quartiers les plus dégradés.

Objectifs:

- développement social et économique de Ciudad Vieja;

<sup>1</sup> La CEPCV est formée de représentants de la Faculté d'architecture de l'Université de la République, de la Commission du patrimoine culturel de la nation, de la Société des architectes de l'Uruguay (SAU), du Conseil communal n° 1 (gouvernement local) et de l'association des promoteurs privés du secteur de la construction.



Situation de Ciudad Vieja  
Rue Sarandí



Réfection de façades – école-atelier

- développement des qualifications et du potentiel local dans l'optique de l'insertion professionnelle;
- amélioration du cadre bâti;
- participation locale et coopération entre le secteur public et les entreprises privées.

Afin d'atteindre ces objectifs, trois programmes ont été mis en œuvre:

1. formation professionnelle et amélioration des revenus des familles;
2. réfection de façades et réhabilitation des espaces publics;
3. mobilisation des différents acteurs.

Quatre critères d'intervention ont été définis, ces critères étant présents dans la conception de tous les programmes et la mise en œuvre de toutes les actions:

- intégralité: entendue en termes de politique sociale et de développement local;
- transversalité: appliquée aux quartiers et aux services municipaux concernés par le projet;
- associativité: diversité des acteurs publics et privés appelés à participer ;
- communication sociale: diffusion et visibilité afin de favoriser la participation et l'implication locales dans le projet.

## ACTIONS PRINCIPALES

### École-atelier

Cette initiative avait pour but de concilier l'apprentissage d'un métier avec l'exercice de celui-ci, de sorte que les élèves (travailleurs) puissent bénéficier en même temps et de manière coordonnée d'une formation et d'un salaire pendant la durée de leur formation.

Des formations ont ainsi été offertes dans le domaine de la construction, de la maçonnerie et de la métallurgie, appliquées à la rénovation de l'espace urbain : réfection des façades et aménagement des espaces publics.

Trois cours d'une durée de 6 mois ont été offerts à 72 personnes (29 femmes et 27 jeunes – hommes et femmes de moins de 29 ans). Ces cours étaient réservés à des chômeurs ou travailleurs à temps réduit résidant dans le quartier de Ciudad Vieja.

Les interventions de l'école-atelier ont porté sur des travaux ou des services présentant un intérêt pour la communauté. Parallèlement, ces personnes ont reçu une formation complémentaire dans le domaine de la sécurité sociale, du droit du travail et de la gestion d'entreprises, tout en acquérant une routine de travail. Pour la plupart des jeunes, ce programme constituait une première expérience professionnelle. Cette expérience leur a également offert la possibilité d'établir ou de renforcer des contacts avec d'autres personnes, ce qui a favorisé l'ouverture à de nouvelles opportunités de travail, une plus grande socialisation et/ou la satisfaction d'autres besoins comme le logement.

Le modèle adopté pour la création de l'école-atelier est fondé sur l'implication et

la coopération publique-publique et publique-privée, par le biais de conventions interinstitutionnelles passées entre l'Intendencia Municipal, l'organisme public d'enseignement technique et professionnel, le syndicat de la construction et une ONG réalisant des activités socio-éducatives dans les quartiers déshérités.

## Réhabilitation de l'espace urbain local

Deux types d'intervention ont été définis :

- restauration de façades
- réhabilitation d'espaces publics

Toutes les interventions ont été réalisées par les élèves de l'école-atelier dans le cadre de stages pratiques faisant partie de leur formation. Certains de ces élèves ont continué à travailler pendant six mois sous contrat en qualité de salariés, en vertu d'un accord signé avec le syndicat de la construction portant sur l'utilisation de main d'œuvre provenant de la bourse de travail du syndicat.

Trente-six façades ont été restaurées, situées pour la plupart dans les deux zones résidentielles du quartier.

Les propriétaires des immeubles concernés ont signé une convention par laquelle ils s'engageaient à restituer le coût des matériaux sous la forme de paiements mensuels calculés sur la base de leurs possibilités financières. Ces paiements ont permis de constituer un fonds de roulement utilisé pour couvrir les emprunts effectués par le bureau de réhabilitation installé à Ciudad Vieja en 2006.

En ce qui concerne les espaces publics, des terrasses ont été aménagées dans une rue où sont situés de nombreux restaurants et établissements de nuit, et la zone piétonne de la rue Sarandí a été prolongée sur quatre pâtés de maisons.

Toutes les interventions, de par leur nature, se sont avérées être d'une grande visibilité, ce qui a contribué à la réalisation de certains objectifs poursuivis : d'une part, l'acceptation et le soutien du projet de la part des différents acteurs, de la population en général, et de la population locale, en particulier, et d'autre part, une meilleure identification et un plus grand sentiment d'appartenance par rapport à leur quartier de la part des personnes directement impliquées : élèves-stagiaires et propriétaires d'immeubles, de restaurants et d'établissements de nuit.

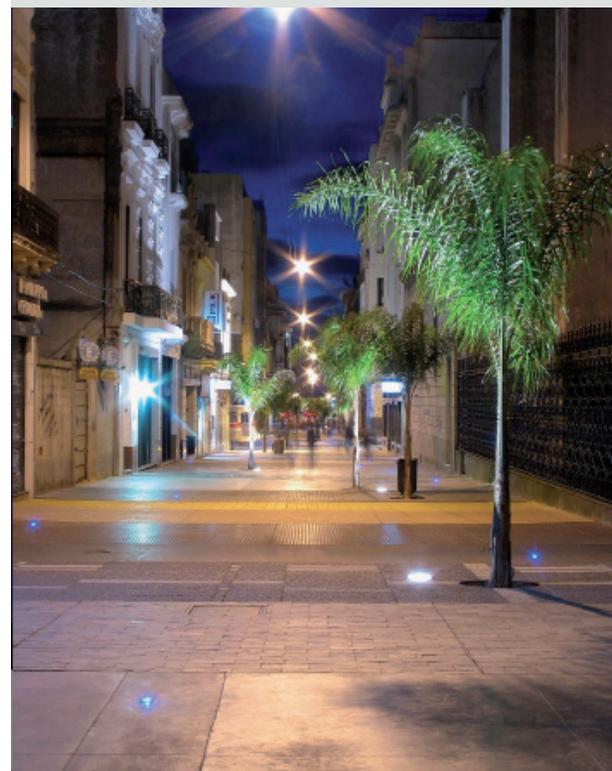
## Formation, soutien financier sous forme de crédits et aide technique pour la création d'emplois

### a. Bureaux d'information:

Ces bureaux ont été ouverts afin de fournir des renseignements et une orientation aux personnes ayant créé ou désireuses de créer une entreprise, dans l'optique de consolider les entreprises déjà existantes ou d'apporter une aide à la création de nouvelles entreprises. Ce service, offert au public deux jours par semaine pendant toute la durée du projet, était assuré par un comptable et une économiste.

### b. Fonds pour le travail:

Un appel d'offres a été lancé pour la présentation de projets de création ou de



Réhabilitation de la rue Bartolomé Mitre  
Mise en zone piétonne de la rue Sarandí



Ateliers de gestion d'entreprises  
Réunions d'évaluation avec les communes participant au projet

consolidation d'emplois s'appuyant sur l'embauche de chômeurs du quartier. Les projets retenus ont bénéficié de microcrédits et d'un soutien technique pour leur mise en œuvre.

Il convient de souligner que la sélection des projets a été assurée par une Commission de sélection formée de représentants du gouvernement local et de la société civile. Les projets ont été retenus sur la base d'un rapport d'évaluation élaboré par des techniciens participant au projet.

Outre l'appel d'offres, une aide financière a été octroyée au Paseo Cultural de Ciudad Vieja pour la construction de stands destinés aux artisans participant aux activités touristiques et culturelles qui se tiennent tous les samedis sur la Plaza Matriz, la principale place du centre historique.

### c. Ateliers de formation

Deux cours de gestion d'entreprises, en atelier, d'une durée de 18 heures chacun, ont été organisés à l'intention de chefs d'entreprises déjà installés ou désireux de s'installer dans le quartier. Des cours de cuisine ont été organisés pour les jeunes (hommes et femmes).

### d. «Ciudad Vieja Emplea»

Un groupe de travail a également été créé grâce à la participation de diverses institutions travaillant avec les familles appartenant à des milieux à risque. Ce groupe a élaboré un certain nombre de propositions et de programmes, dont le programme Ciudad Vieja Emplea, mis en œuvre sur la base d'un partenariat local public-privé chargé de canaliser et de rapprocher l'offre et la demande d'emploi.

À cet effet, des fiches individuelles ont été créées pour chaque demandeur et chaque entreprise ou commerce de la zone susceptibles de créer des emplois. Une base de données a ainsi été élaborée.

Un cours de cuisine a été organisé à l'intention des jeunes. Ce cours est le fruit d'une réflexion sur la possibilité de favoriser l'insertion dans le monde du travail de jeunes issus des milieux les plus marginaux en termes socio-économiques.

## Production de connaissances et politiques publiques

### a. Appel d'offres à l'intention de sociétés et de cabinets de conseil

Cet appel d'offres avait pour objectif la présentation de projets de recherche dans le domaine économique destinés à identifier les tendances du marché et les opportunités d'investissement économique, et de procéder à une évaluation complète du quartier de Ciudad Vieja.

Cinq projets de recherche ont été présentés. Le projet retenu a bénéficié d'une aide financière qui a permis de couvrir les travaux de recherche sur le thème : «Ciudad Vieja: espace touristique, historique et culturel».

Les résultats de ces travaux ont été largement utilisés dans le projet « Ciudad Vieja Renueva ». Ils se sont également avérés d'une grande utilité pour d'autres acteurs économiques du quartier. Les résultats ont été présentés dans le cadre d'un atelier qui a compté sur la présence de très nombreux participants. Cette présentation a également été enregistrée sur un CD, très largement diffusé.

### b. Contrôle permanent et évaluation finale

Un accord a été signé avec deux institutions, l'Universidad Católica et le Centro Latinoamericano de Economía Humana (CLAEH), qui ont mis à la disposition du projet trois experts chargés du suivi permanent et du contrôle des résultats.

Une évaluation intermédiaire a été réalisée à la fin de la première année de travail, sur la base de divers instruments: groupes de travail chargés de la réalisation du diagnostic, questionnaires, examen des activités et des zones affectées, recueil de données et élaboration de rapports.

Un contrôle a été effectué tout au long du processus et une évaluation finale a été réalisée sur la base de sondages d'opinion, de la perception des différents acteurs impliqués et de renseignements objectifs sur les produits et les résultats obtenus. Cette initiative s'est avérée fondamentale car elle a permis:

- des réajustements importants au niveau de la gestion, et partant, des améliorations de certains aspects sensibles;
- l'adoption de stratégies d'adaptation aux changements survenus dans le cadre du projet;
- l'identification des points forts et des points faibles des résultats et l'évaluation de la reproductibilité et de la durabilité du projet;
- la définition d'une méthodologie d'intervention dans les quartiers défavorisés du centre (l'un des objectifs visés lors de la création du projet).

### c. Publication d'un guide méthodologique

L'équipe chargée des activités de contrôle et de l'évaluation du projet a également élaboré un guide publié sous le titre : «Politiques urbaines d'intégration sociale : stratégies de développement local pour la réhabilitation de quartiers dans le centre-ville».

Cet ouvrage apporte une contribution au débat actuel sur les politiques urbaines d'intégration sociale, notamment en matière de stratégies méthodologiques de développement des centres historiques.

L'élaboration de ce guide repose sur le besoin de joindre la théorie à la pratique, sur la base d'un processus continu d'action-réflexion, qui doit être présent dans toutes les initiatives municipales visant l'amélioration et le progrès en matière de planification et de gestion.

## Communication sociale

La publication et la diffusion de l'ensemble du projet, des activités, des propositions, et des résultats obtenus, ont joué un rôle fondamental pour obtenir la participation sociale ainsi que l'implication et l'engagement, absolument nécessaires, des acteurs.

Un large éventail de moyens de communication ont été utilisés : presse orale et écrite, télévision, matériel graphique, audiovisuel, etc. Les aspects esthétiques et techniques ont été particulièrement soignés et adaptés en fonction du public ciblé.

Le travail fourni a permis au projet d'être bien accueilli au sein de la communauté locale et avoisinante. Cette initiative a été reconnue et favorablement perçue par la population ainsi que par d'autres acteurs. Ce travail a également éveillé un sentiment d'appartenance au sein de l'école-atelier et de ses participants.



Réhabilitation et recyclage des logements



Séminaire international regroupant les communes participantes  
Création d'emploi

## APPRENTISSAGE À PARTIR DE L'EXPÉRIENCE

### Atouts et enjeux:

- **Dimension administrative des structures municipales** pour des projets de développement local. Il a fallu faire appel à des formules de gestion innovatrices en conflit avec la logique administrative et bureaucratique, ce qui a suscité des tensions et des conflits internes. Afin de mettre en œuvre le projet, il s'est avéré nécessaire de recourir à des mécanismes complexes qui n'ont pas toujours été bien reçus par les autorités locales. Des tensions sont apparues:
  - en raison de la lenteur administrative face à la nécessité d'apporter des réponses rapides aux exigences du projet (en particulier en ce qui concerne les décaissements)
  - en raison du peu de temps consacré au projet par un personnel qui devait en même temps s'occuper d'autres tâches sur son lieu de travail.
- **Dimension politique des gouvernements locaux:** dans des projets de ce genre il est fondamental de compter sur un soutien politique gouvernemental qui garantisse:
  - l'équité
  - la participation locale
  - la durabilité
  - le pouvoir de décision en cas de conflit, de négociation ou d'accord.
  - les rapports locaux-globaux, surtout au niveau des relations entre le gouvernement local et les interlocuteurs au niveau central ou international.

Bien souvent ce type de projet est davantage lié à la bonne volonté du responsable de service qu'à une politique officielle émanant des autorités locales. Dans quelle mesure ces projets parviennent-ils à survivre aux changements de gouvernement et à l'alternance des partis au pouvoir?

- **Participation des citoyens:** selon les cas et les conditions sociales et politiques, la participation des citoyens peut être de nature différente. Elle peut simplement relever d'une approche méthodologique (participation aux prises de décisions) ou d'une approche idéologique et politique plus fondamentale, visant la promotion de la citoyenneté. Ces deux approches, qui présentent de nombreuses nuances, coexistent tout au long du projet dans certains cas, dans d'autres elles s'alternent, et parfois seule l'une d'entre elles prévaut.

L'une des questions méthodologiques qui reste sans réponse est l'identification des principaux médiateurs et la manière de définir clairement le rôle que les intervenants peuvent jouer à chaque niveau de participation. Dans des projets de cette nature, en particulier, la participation sociale constitue un moteur à trois hélices :

- elle apporte une importante contribution au niveau du contenu et des objectifs du projet;
- elle contribue à l'amélioration des conditions de durabilité;

- elle favorise la citoyenneté.
- **Capacités de l'équipe technique chargée de l'exécution:** une bonne coordination au niveau de la direction du projet est fondamentale, coordination non seulement sur le plan des aspects techniques ou de la capacité de gestion et d'organisation, mais aussi sur le plan de l'engagement personnel par rapport au travail.

Le succès d'un projet comme celui-ci repose sur une approche non seulement interdisciplinaire mais également transdisciplinaire, qui tienne compte de l'importance du savoir des habitants du quartier, qui composent la société au sein de laquelle le projet sera mis en œuvre.

Il est important de souligner l'importance de disposer de moyens adaptés permettant de garantir l'efficacité de la fonctionnalité, autrement dit de pouvoir s'appuyer sur un cadre institutionnel qui définisse les conditions d'organisation des différentes fonctions. Cet aspect est lié à celui déjà mentionné concernant la dimension administrative des gouvernements municipaux, étant donné que ces derniers interviennent dans des domaines comme la passation de contrats, l'affectation des ressources humaines et financières, l'infrastructure, les moyens technologiques disponibles, etc.

### Impacts structurels au niveau de la gestion locale

Dans les centres historiques dont la population locale est relativement hétérogène et riche en contrastes, comme c'est le cas de Ciudad Vieja à Montevideo, et de nombreux centres villes en Amérique latine, ces projets ont mis en évidence la nécessité de concevoir le développement local sous l'angle d'une approche intégrale, en renforçant l'imbrication des aspects politiques, économiques et sociaux. La complexité des politiques intégrales tient à la nécessité de tenir compte de:

- la nature interdisciplinaire de l'équipe technique.
- la dimension intersectorielle au niveau du gouvernement et de son organisation.
- le rapport connaissances-politiques.

Dans de nombreux cas, il a été démontré que des interventions strictement physiques dans les centres historiques (en particulier sur des monuments), ayant pour cible un seul secteur de l'économie (le tourisme), entraînent inexorablement la perte du caractère central de ce lieu et le vident de son contenu historique. La société disparaît et le centre devient une enclave<sup>2</sup>.

Dans une approche intégrale, ce qui est réellement important n'est pas de la considérer comme une intégration des dimensions sociale et spatiale, mais de s'appuyer sur un modèle de planification qui intègre les projets dans des plans de développement plus vastes et dans une formule de gestion adaptée au centre historique.

En général, et surtout en Amérique latine, les plans plus vastes sont généralement assujettis aux projets eux-mêmes, et ceux-ci, à leur tour, aux conditions de financement, qu'il soit national ou international. Cela étant, il arrive bien souvent que la durabilité et l'intégralité des actions réalisées se perdent.



Rue Pérez Castellano  
Réhabilitation d'un espace public – zone piétonne de Bacacay

<sup>2</sup> Carrión, Fernando, "Sostenibilidad de los Centros Históricos en América Latina" 2002



Réhabilitation d'immeubles à l'aide de subventions  
Réhabilitation de l'espace public

## PERSPECTIVES POUR CIUDAD VIEJA

Actuellement, diverses actions et divers programmes sont mis en œuvre dans le cadre de la politique locale, l'objectif étant de revitaliser Ciudad Vieja tout en préservant le caractère plurifonctionnel et le large éventail de classes sociales qui coexistent à l'heure actuelle.

Je me limiterai, faute de temps, à citer sommairement les quelques exemples suivants:

- Poursuite des interventions au niveau de l'espace public: réseau de zones piétonnes dans divers endroits du quartier, réhabilitation de places et d'espaces publics.
- Réorganisation du commerce ambulant.
- Mesures d'incitation à la construction de logements sociaux: des accords sont passés avec les fédérations de coopératives de logements, sur la base du soutien réciproque et de l'épargne. En vertu de ces accords, l'Intendencia de Montevideo attribue les terrains ou les immeubles, le ministère du Logement assure le financement et les coopératives se chargent de gérer le projet et d'apporter soit une main d'œuvre bénévole, soit les capitaux provenant de l'épargne. Ces programmes ont pour but de faciliter l'accès des familles à faibles revenus à un logement, de permettre aux habitants du centre-ville de rester dans leur quartier, de donner une nouvelle utilité aux terrains et aux bâtiments propriété de la municipalité, et de repeupler certains quartiers désertés par leurs habitants. En définitive, l'objectif est de préserver une population « multi-classe », qui a toujours été la marque de la vieille ville, en évitant que les couches les plus défavorisées ne soient déplacées en raison de la spéculation et de la hausse des prix des logements.
- Un programme de réhabilitation d'immeubles appartenant à la municipalité et occupés illégalement est en phase d'achèvement. Dans le cadre de cette initiative, il a été nécessaire de procéder à des expulsions et au relogement de certaines familles et personnes seules, et d'explorer de nouvelles possibilités d'utilisation pour chacun des immeubles. En général, ces maisons, « squattées » depuis plus de 30 ans et transformées en taudis, se trouvaient en très mauvais état et abritaient des activités illégales comme le trafic de drogues et d'articles volés.
- L'ouverture d'un bureau de réhabilitation a permis d'octroyer des prêts pour la réhabilitation d'immeubles destinés au logement, dans l'optique d'améliorer la qualité de vie de leurs occupants. Les prêts doivent être utilisés pour des aménagements, améliorations ou travaux de réfection à l'intérieur des logements. Des subventions sont également disponibles pour la réhabilitation de façades, ce qui constitue un point positif pour le quartier dans son ensemble.
- Un projet de coopération technique a été signé avec la BID, portant sur une mise à jour du plan spécial pour Ciudad Vieja approuvé il y a 10 ans, sur l'incorporation de certains éléments qui n'avaient pas été pris dûment en compte à l'époque et sur l'adoption d'un modèle de gestion du centre historique. Ce projet devrait donc contribuer à apporter une réponse au problème posé précédemment : sans un plan global et un modèle de gestion cohérent, le développement intégral et durable des centres historiques est impossible.



Programme de  
revitalisation et  
développement  
urbain de La Paz





*...il est important de préserver le mode de vie de la population, qui forge le caractère de la ville... de préserver la fonction qu'il remplit...*



### Jorge Valenzuela Valenzuela

Diplômé en architecture et urbanisme  
Master en architecture et conception urbaine

Consultant auprès du ministère bolivien de l'Urbanisme et du Logement, du gouvernement municipal de La Paz et d'organismes internationaux. Responsable de programmes et projets dans les domaines suivants: aménagement du territoire, urbanisme, planification participative, établissements humains, cadastre et renforcement institutionnel. Membre du gouvernement municipal de La Paz, chargé de la gestion territoriale, et directeur général du projet "Parc urbain central" (PUC).



## LE CENTRE-VILLE DE LA PAZ

Depuis sa fondation en 1548 et pendant son développement sous la colonisation, le centre-ville de La Paz s'est peu à peu doté d'une structure urbaine caractérisée par des quartiers différenciés, séparés au départ par le Río Choqueyapu et aujourd'hui par les avenues Montes et Mariscal Santa Cruz.

Le «quartier des Espagnols», situé sur la rive est de la rivière trouve ses origines dans les plans et le modèle d'aménagement territorial établis par le Royaume d'Espagne dans la réglementation concernant les villes des colonies. Ce quartier est aujourd'hui le centre administratif et financier de La Paz. Ses caractéristiques spatiales et morphologiques sont similaires à celles de toute autre ville d'Amérique latine. C'est dans ce quartier que sont concentrés la plupart des activités et des immeubles qui constituent le patrimoine historique et architectural de la ville.

Le quartier appelé à l'époque coloniale «quartier des Indiens», aujourd'hui connu sous le nom de «quartier commercial ouest», est situé sur la rive ouest de la rivière et constitue le centre vital de La Paz. Sa physionomie est le résultat de l'adaptation des établissements humains à la topographie et aux conditions physiques du terrain. Parmi les éléments les plus marquants figurent les églises avec parvis, comme celles de San Francisco, San Sebastian ou San Pedro. Aux nombreux exemples de l'architecture coloniale et républicaine, particulièrement intéressants, viennent s'ajouter les innombrables manifestations du patrimoine immatériel qui n'a d'égal dans aucune autre ville du pays. Citons également les nombreuses activités productives et commerciales à grande échelle qui, ajoutées à celles de la ville d'El Alto, constituent l'un des principaux atouts de la métropole, et dont le rayonnement s'étend aux villes du nord du Chili et du sud du Pérou, jusqu'à l'océan Pacifique.

Ce quartier offre une grande concentration d'activités commerciales formelles et informelles, ce qui constitue également un atout pour la ville, tant en ce qui concerne son rôle au sein de la région, qu'en termes de production de richesses économiques. Ces activités occupent une infrastructure bâtie, mais aussi des espaces publics, qui se font rares et sont donc saturés, entraînant de graves problèmes de circulation. C'est dans ce quartier que se trouvent les principaux centres d'approvisionnement traditionnels (marchés), notamment EL Lanza, Camacho, Yungas et d'autres centres de commerce informel

(rue Graneros, rue Comercio, rue Tiquina, rue Evaristo Valle).

Ces deux quartiers convergent en un point, «le centre du centre», qui, telle une charnière, articule l'espace urbain autour de la Plaza San Francisco, théâtre des plus importantes expressions de masse de l'histoire politique et sociale du pays et aujourd'hui carrefour crucial pour la ville et sa mémoire.

Le parc urbain central est également situé dans le centre-ville. Enclavé au sein de son territoire, l'espace occupé par le parc est resté vide en raison de son relief accidenté et de ses mauvaises conditions géologiques et géotechniques, creuse une véritable faille dans le tissu urbain, séparant Miraflores de Sopocachi. Ce parc constitue, en même temps, un réservoir qui pourrait combler le déficit en espaces verts et espaces publics.

Le 19 février 2002, des pluies torrentielles ont mis en évidence la vulnérabilité de la ville, et plus particulièrement du centre. Cette tragédie, qui a fait de nombreuses victimes, s'est soldée par la destruction d'une partie de l'infrastructure urbaine et du patrimoine de la ville. Sous la conduite des autorités municipales, la réaction de la population face à la tragédie a été immédiate, désintéressée et efficace, tout comme celle de la coopération internationale. Après la première étape des secours d'urgence, l'inquiétude suscitée par la catastrophe a conduit à l'élaboration du «Plan directeur pour le quartier de San Francisco» par le Collège départemental des architectes de La Paz, avec le soutien financier de la coopération hollandaise. Cette initiative s'appuie sur les grandes lignes stratégiques du Plan d'aménagement urbain pour le centre et du Programme de revitalisation et de développement urbain de La Paz.

## PROGRAMME DE REVITALISATION ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA PAZ

### Objectifs du programme

#### Objectif général

Promouvoir le développement urbain, social et économique du centre de La Paz, en inversant le processus de dégradation physique et sociale dont souffre ce quartier, surtout depuis ces dix dernières années.

#### Objectifs spécifiques

- Augmenter la productivité et la compétitivité des activités économiques dans la zone d'intervention.
- Améliorer l'offre de services sociaux à l'intention des groupes vulnérables.
- Revaloriser le patrimoine culturel et architectural du quartier.
- Démocratiser l'accès aux espaces publics et intensifier l'utilisation des espaces récréatifs à des fins de socialisation.
- Améliorer les conditions et multiplier les opportunités offertes à l'investissement privé.
- Réduire la vulnérabilité face aux risques naturels et améliorer la capacité de réponse et d'intervention pour pallier les conséquences.



Plan historique de La Paz  
Vue actuelle de La Paz

- Renforcer la capacité institutionnelle et financière des autorités municipales de La Paz.

## Éléments du programme

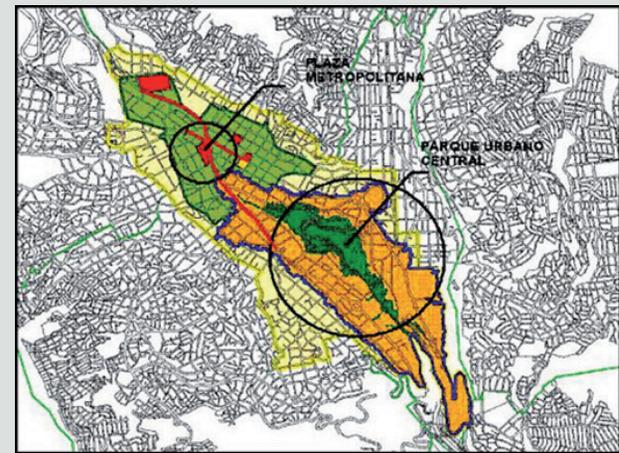
Le programme s'articule autour de trois axes, qui ont conduit à l'élaboration des sous-programmes suivants:

**a. Requalification des espaces urbains:** l'objectif est d'inverser le processus de dégradation du centre-ville en favorisant la valorisation immobilière, en améliorant l'offre d'espaces publics, la circulation et les infrastructures, et en réduisant la vulnérabilité environnementale du quartier. Ce sous-programme est doté d'un budget de 21,7 millions de dollars, réparti entre les projets suivants:

- projets d'intervention urbaine stratégique: consolidation du PUC (parc urbain central) en tant qu'infrastructure à l'échelle métropolitaine, en améliorant sa stabilité et son système de drainage en valorisant son environnement.
- projets d'habilitation d'espaces publics: amélioration du réseau de circulation automobile et du réseau piétonnier, amélioration des infrastructures sur lesquelles s'appuient les activités économiques, commerciales et de services, valorisation de la propriété immobilière, réhabilitation des espaces publics et réduction de la vulnérabilité environnementale du centre-ville.

**b. Promotion du développement social et économique:** l'objectif est d'améliorer la qualité de vie de la population résidant, travaillant ou circulant dans le centre, ou utilisant ses services, par des actions de développement social et économique. Un budget de 4,5 millions de dollars a été attribué à ce volet, réparti entre les projets suivants:

- Projets de développement social et d'aide aux groupes vulnérables, par l'intermédiaire d'un fonds social octroyant des aides sur appel d'offres: financement de projets, sélectionnés par concours, répondant aux objectifs suivants: (a) accompagnement des enfants de moins de six ans; (b) réinsertion scolaire des enfants et adolescents travaillant dans les rues; et (c) insertion professionnelle des femmes au foyer, adultes âgés et handicapés.
- Projets de soutien à la productivité et à l'emploi informel dans le centre : en soutenant les activités économiques et en favorisant les associations d'artisans, les micro et petites entreprises, les commerçants travaillant sur la voie publique ou sur les marchés, les travailleurs indépendants et les chômeurs vivant ou travaillant dans la zone d'intervention. Ces projets s'appuient sur les actions suivantes: (a) création d'un fonds pour l'octroi des subventions sur concours, (b) promotion et organisation de foires ; (c) mise en place de centres autonomes multiservices (CAM) et (d) création d'un système d'information économique et sociale.
- Concertation et accompagnement social: en soutenant la réalisation des travaux et des activités prévues dans le PRU.



Plan détaillé des zones d'intervention du PRU  
Commerce informel traditionnel

**c. Renforcement institutionnel:** renforcer la capacité du gouvernement municipal à définir et à mettre en œuvre des politiques et des investissements visant le développement urbain, la promotion économique et l'offre de services sociaux. Le budget alloué à ce volet s'élève à 2,7 millions de dollars, réparti entre les actions suivantes: (a) création d'une entreprise pour le développement du centre de La Paz; (b) renforcement des services opérationnels du gouvernement municipal de La Paz (GMLP); (c) renforcement des services administratifs et financiers du GMLP et (d) promotion et diffusion du programme.

### Modèle de gestion

Le Programme de revitalisation et de développement urbain de La Paz (PRU) bénéficie d'un financement de 28,5 millions de dollars provenant de la Banque interaméricaine de développement, l'investissement total s'élevant à 34 millions de dollars, compte tenu de la contribution municipale.

Le PRU est mis en œuvre par l'intermédiaire de l'unité d'exécution du programme, qui fait appel à des entreprises privées pour la réalisation des travaux de construction et de supervision, ainsi qu'à d'autres entreprises, fondations ou organisations non gouvernementales bénéficiant des fonds sociaux ou de production octroyés par voie de concours. Le comité de coordination du PRU, présidé par le maire et par le secrétaire exécutif du GMLP et formé de fonctionnaires et adjoints au maire, est l'organe chargé de l'intégration du programme au sein des unités opérationnelles du gouvernement municipal et de sa coordination avec les politiques et stratégies municipales.

### MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME

Lors de la conception des projets d'intervention s'inscrivant dans le cadre du Programme de revitalisation et de développement urbain de La Paz (PRU), il a fallu définir des priorités, sélectionner soigneusement les projets étant donné les faibles ressources disponibles, et optimiser les investissements à réaliser.

#### a. Requalification du milieu urbain

Les critères utilisés pour déterminer les investissements à effectuer dans ce domaine ont été les suivants : sécurité des zones d'intervention et des travaux à réaliser et impact positif et multiplicateur des travaux sélectionnés sur les quartiers du centre et de la ville, en général. Par ailleurs, étant donné que le périmètre délimité par les rues San Francisco et Pérez Velasco et les avenues Montes et Mariscal Santa Cruz constitue «le centre du centre», les principales interventions prévues dans le programme seront réalisées à l'intérieur de ce périmètre, précisément parce qu'elles auront des retombées positives certaines sur l'ensemble de la ville.

#### Projets de réhabilitation des espaces publics

Chaque projet comprend un ensemble d'actions destinées à résoudre les principaux problèmes posés dans chacune des zones d'interventions. Ces



Parc urbain central (PUC)  
PUC - Installations sportives  
PUC - Espace de lecture



Viaduc de Potosí  
Nouveau marché de Lanza et passerelle piétonne  
Modernisation de l'avenue Camacho

projets sont les suivants:

- Projet de réhabilitation de l'avenue Camacho

Les actions prévues répondent aux objectifs du Plan directeur pour le centre-ville, et couvrent plus particulièrement les aspects suivants : réseau des rues et circulation, espaces publics, activités économiques, patrimoine architectural et urbain, compétitivité et services haut de gamme, infrastructures et services de base.

- Projet de mise en zone piétonne des rues Evaristo Valle et Comercio

Ce projet répond lui aussi aux objectifs du Plan directeur pour le centre-ville, en particulier dans les domaines suivants : réseau de voies piétonnes, espaces publics, patrimoine architectural et urbain et activités économiques. Ce projet a été conçu en tenant compte des besoins futurs en termes de système de transport public à grande échelle, qui devra inclure un terminal routier sur le site de l'ancienne gare de chemin de fer de La Paz. Cette voie piétonne, ainsi que les éléments complémentaires qui viendront s'ajouter, doivent garantir la facilité de circulation en direction ou en provenance du terminal.

- Projet concernant les voies automobiles: avenue Mariscal Santa Cruz et avenue Montes.

Ce projet porte principalement sur le réseau des rues, figurant dans le Plan directeur pour le centre-ville, mais implique également d'autres aspects tels que: espaces publics, patrimoine urbain et architectural, activités économiques, compétitivité et services de base. Toujours dans l'optique de la sécurité, le programme inclut un projet de réfection et de construction du recouvrement du Rio Choqueyapu et de ses affluents depuis l'extrémité de l'autoroute La Paz-El Alto jusqu'à la rue Bueno, ce qui facilitera l'accès au parc urbain central par le nord, tout en diminuant les risques en cas de catastrophes naturelles.

- Projet «nouveau marché de Lanza»

Ce projet couvre les aspects: réseau des rues, espace public et activités économiques, figurant dans le Plan directeur pour la zone commerciale ouest, et propose une conception de «rue marché» qui garantirait la continuité entre espaces publics, voies de circulation et emplacement du marché, tout en créant des conditions favorables à l'activité commerciale et en facilitant l'accès aux usagers.

- Projet Plaza San Francisco

Ce projet, qui répond aux objectifs du Plan directeur pour la zone commerciale ouest (espaces publics, patrimoine architectural et urbain et activités économiques), vise à réhabiliter la Plaza San Francisco, théâtre des principaux événements historiques et sociaux de la ville, située au pied de ce joyau architectural qu'est l'église San Francisco.

- Projet de voie piétonne et commerçante Graneros-Tiquina

Ce projet couvre les aspects suivants: système de voies piétonnes, espaces publics, activités économiques, patrimoine architectural et infrastructures et services. L'objectif est ici de consolider l'activité commerciale sur la base d'une bonne organisation, en permettant au commerce sur la voie publique de tirer profit d'une plus grande facilité d'accès aux espaces publics. Cet avantage vaut également pour les immeubles situés aux alentours, qui pourraient

abriter des commerces stables et des galeries commerçantes. Plusieurs de ces immeubles présentent des caractéristiques architecturales intéressantes et une valeur patrimoniale valorisée par la nouvelle offre d'espaces publics.

### **Projets d'intervention urbaine stratégique**

Le deuxième volet du chapitre «requalification du milieu urbain» comprend les projets d'intervention urbaine stratégique, portant sur des interventions au niveau du parc urbain central (PUC) qui, comme nous l'avons signalé précédemment, est l'élément qui permet d'articuler le réseau et le tissu urbains du centre-ville. Ce parc est l'espace vert le plus important de cette partie de la ville. Les projets relatifs au PUC figurant dans le PRU ont pour objectif de consolider ce site, ses installations et ses espaces récréatifs, et d'aménager une zone réservée aux activités de commerce artisanal.

- Projet de recouvrement du Rio Choqueyapu et de stabilisation des glissements de terrain à Santa Barbara

Ce projet répond aux objectifs définis dans Plan directeur pour le centre en matière d'infrastructures et de services de base, et permettra de favoriser le développement d'autres projets liés aux composantes : espaces publics, réseau routier et activités économiques.

- Projet Plaza Camacho – accès nord au PUC

Ce projet, qui couvre les volets : espaces publics, réseau de voies piétonnes et activités économiques, du Plan directeur pour le centre, vise à consolider l'accès au PUC par le nord, tel que prévu dans le Plan directeur du projet.

- Projet de parc des expositions

Ce projet se rapporte directement aux chapitres suivants du plan directeur pour le centre: espaces publics, lieux d'intérêt et randonnées touristiques, activités économiques. Son objectif principal est de promouvoir le développement économique et social du Programme de revitalisation urbaine. Il est également étroitement lié aux politiques de conservation et de revalorisation du patrimoine immatériel de la ville et au renforcement de l'activité de production artisanale.

### **b. Promotion du développement économique et social**

Ce volet du PRU est directement lié aux chapitres compétitivité et déconcentration des fonctions et des activités économiques des Plans directeurs pour le centre et pour la zone commerciale ouest, et surtout aux objectifs spécifiques du Programme de revitalisation urbaine.

L'attribution de fonds sur concours a permis de financer plus de 30 projets, élaborés par différentes entreprises, organisations non gouvernementales et fondations, et destinés aux petits producteurs, mères au foyer, commerçants, etc.

L'un des projets les plus importants, qui s'inscrit dans le cadre de l'aide à la compétitivité et à l'emploi informel dans le centre, est la création d'un système d'information économique et sociale, dont le point de départ est le recensement des activités économiques. Cette information devrait, d'une part, profiter aux producteurs, artisans, commerçants et travailleurs, et d'autre part, permettre le traitement et la diffusion de l'information visant à promouvoir la ville de La Paz, ses avantages comparatifs et son potentiel à attirer les investissements étrangers.



Projet Plaza Camacho - Accès nord au PUC  
Projet Plaza San Francisco  
Réorganisation du commerce - Centre commercial du centre-ville



Projets de soutien axés sur la productivité, l'emploi et les groupes vulnérables

### c. Renforcement institutionnel

Sous cette rubrique, d'importantes actions ont été mises en œuvre afin de renforcer les services opérationnels, administratifs et financiers du gouvernement municipal.

L'un des projets majeurs a été la création de l'entreprise pour le développement du centre, une société anonyme d'économie mixte (SEM) chargée de «promouvoir, organiser, impulser, mettre en œuvre et gérer les projets, les opérations et les commerces qui, à la demande du gouvernement municipal de La Paz, auront pour mission de réhabiliter, aménager et rééquiper les espaces publics et de restaurer et construire des immeubles dans le centre de La Paz».

### ÉVALUATION DU PROGRAMME

«L'approche choisie pour aborder la problématique du centre historique s'est avérée judicieuse, compte tenu du fait que l'un des objectifs principaux du programme est de servir de modèle et de référence pour d'autres stratégies, programmes et projets qui pourraient être mis en œuvre dans d'autres quartiers de la zone ou de la ville. De la même manière, la décision d'ignorer, voire de supprimer le clivage historique, que l'on pourrait même qualifier de rupture entre deux villes, l'une indigène, l'autre espagnole, a été très pertinente puisqu'elle a permis de créer un lien entre les deux parties du centre. Ce rapprochement a été possible grâce à une série de projets portant sur la création de diverses infrastructures ayant permis de supprimer les barrières les plus marquantes et de jeter les bases d'une stratégie de grande valeur». «Les projets sont d'une grande utilité, individuellement et dans leur ensemble, tant en raison de la nécessité de les mettre en œuvre que du point de vue de la conception et des solutions d'ingénierie adoptées, le choix et l'orientation de ces projets étant conformes aux objectifs poursuivis».

### CONTINUITÉ DU PROGRAMME

«En plus de 50 ans, le centre-ville n'a fait l'objet d'aucune intervention intégrale suffisamment importante pour être considérée comme un projet de rénovation urbaine. Les différentes étapes de développement de la ville, dans le contexte des diverses situations politiques et économiques qu'a connues le pays, ont progressivement conduit le centre-ville à un état de dégradation considérable, de désordre et d'appauvrissement de la qualité de l'environnement urbain qu'il est nécessaire de corriger, d'où l'importance d'incorporer dans le plan de développement municipal un outil stratégique comme le projet «Revive el centro» («une nouvelle vie pour le centre»).

Étant donné l'importance d'aborder la question de la revitalisation du centre-ville, le plan de développement municipal, JAYMA 2007-2011, a inclus parmi ses priorités stratégiques le projet «Revive el Centro» qui, dans le cadre du plan d'aménagement du centre, s'appuie sur des stratégies visant à consolider le Plan directeur pour le centre, au travers d'actions majeures en termes d'aménagement urbain de la zone commerciale ouest et envisage la réhabilitation de la zone centre-nord.

Préserver  
n'est pas  
paralyser,  
réflexion  
autour des  
centres  
historiques  
habités





buenos aires

## Luis Grossman

Diplômé en architecture et urbanisme.

Directeur du Bureau du centre historique de Buenos Aires.  
Professeur universitaire pendant 25 ans.  
Architecte du cabinet Luis & Julio Grossman.  
Chronique architecture au quotidien La Nación depuis 30 ans.



*...il faut tenir compte de la valeur de la rue dans « l'urbanisme citoyen »... les "lieux" sont de plus en plus délaissés au profit des « non-lieux »... pour améliorer l'habitat, il est nécessaire de travailler sur l'espace public...*



Comme la plupart des centres historiques, **le centre historique de la Ville autonome de Buenos Aires** s'est développé autour de l'endroit où la ville a été fondée. Toutefois, étant donné qu'il ne s'agissait pas d'une zone fortifiée ou limitée par des accidents géographiques autres que le Río de la Plata, il est le fruit d'un tracé relativement arbitraire.

Les plans primitifs révèlent une structure symétrique, ayant pour axe le fort de Buenos Aires (aujourd'hui « Casa de Gobierno », siège du gouvernement). Mais il s'est ensuite étendu vers le sud et comprend aujourd'hui les quartiers de San Telmo et de Monserrat.

Cette partie de la ville couvre une superficie totale de l'ordre de 5 km<sup>2</sup> et abrite une population stable de plus de 110 000 habitants, répartis de façon homogène sur environ 250 pâtés de maisons.

### PLAN DE GESTION

La Direction générale du centre historique a commencé à fonctionner en tant que telle en 2000, date à laquelle elle s'est lancée dans l'élaboration du Plan de gestion publié en 2003.

Toutes les actions mises en œuvre depuis lors forment un tout, qui répond aux objectifs fixés par les 7 programmes figurant dans le plan.

Ces 7 programmes sont les suivants:

- amélioration environnementale de l'espace urbain.
- conservation et mise en valeur des bâtiments du patrimoine.
- consolidation résidentielle.
- promotion des activités.
- équipement communautaire.
- école-atelier.
- sensibilisation et découverte du patrimoine.

Ils constituent la plateforme opérationnelle pour la mise en œuvre au quotidien des activités définies par notre Direction générale.

Nous nous consacrons en ce moment à la mise à jour détaillée du Plan de gestion, afin d'adapter notre action à la réalité de notre métropole, alors que nous nous apprêtons à célébrer le bicentenaire de l'Argentine.

L'un des principes qui guide le travail de la Direction générale, et qui est clairement exposé dans les 7 programmes, consiste à privilégier la qualité de vie des habitants du centre historique. Si cet objectif est atteint, l'affluence des touristes sera la bienvenue, mais en aucun cas nous ne nous limiterons à accueillir les

touristes dans un cadre attrayant si, derrière cette image, il y a des gens qui vivent en dessous d'un seuil de qualité de vie acceptable.

Certes, nous souhaitons promouvoir la conservation et la mise en valeur des bâtiments du patrimoine, et nous poursuivons cette tâche avec détermination, mais d'autres aspects requièrent également notre attention: le ramassage des ordures, surtout dans les quartiers gastronomiques; la réfection des trottoirs et des chaussées; l'éclairage public et le mobilier urbain; ou encore l'entretien et la mise en valeur des espaces publics.

### LA VERTU DE LA LENTEUR

Dans les villes, la perte de la sérénité nécessaire à de nombreux moments de la vie humaine, liée à la prépondérance croissante de l'automobile au sein de la population, constitue un danger dont l'impact sur la santé physique et mentale des citoyens est reconnu.

L'éclosion de la «fast food» témoigne de cette altération du comportement et, avec elle, l'augmentation de certaines pathologies, comme le stress et les maladies coronariennes, dans les populations des villes.

En réaction à ce phénomène, Rome a vu naître l'émergence de la philosophie «slow food» (qui s'est ensuite étendue à de nombreuses villes), s'accompagnant, dans le domaine de l'urbanisme, d'un autre concept, celui des «slow cities» ou, comme l'ont appelé les Italiens: Città Slow.

En Italie, la ville de Bra, près de Turin, offre un exemple intéressant de la mise en pratique de ce concept, de même qu'aux États-Unis, les villes de Portland, dans l'Oregon, et, plus récemment, de Kentlands, dans l'État du Maryland, où de grands progrès ont été réalisés en ce sens.

Attention, il ne faut pas confondre ces expériences avec les idées de Ebenezer Howard. Il s'agit de petites villes (des agglomérations d'environ 20 000 habitants), dans lesquelles la voiture occupe un second plan et où le niveau de qualité de vie est élevé.

La santé des habitants de ces villes s'est nettement améliorée, et des statistiques américaines révèlent que les habitants de Kentlands pèsent en moyenne 3 à 4 kg de moins que ceux des villes environnantes, qui, elles, répondent au modèle conventionnel.

À Buenos Aires, comme dans de nombreuses métropoles d'Amérique latine, le centre historique est proche de la City, c'est-à-dire le centre économique et financier le plus influent de la ville et du pays.

L'idée est donc de développer, tout à côté du centre névralgique de la ville, un havre de calme, de lenteur et de sérénité, précisément dans le centre historique de Buenos Aires.

### RETROUVER UNE PARTICULARITÉ EN VOIE DE DISPARITION

S'il est une particularité anthropologique qui caractérise l'être humain, c'est son instinct grégaire. Mais les progrès technologiques récents (automobile, télévision, informatique, télécommunications) ont altéré cette qualité qui avait con-



FAST FOOD? 🍔

FAST LIFE? 🏃

EL CASCO ES OTRA COSA

Plan de la fondation de Buenos Aires  
Rue Corrientes  
«Fast Food ? Fast Life ? Le centre, c'est autre chose»



Place Dorrego  
Installation de bancs sur la voie publique  
Projet de mise en zone piétonne de la rue Bolivar

duit au regroupement des habitants des villes, et ont fini par estomper ce trait essentiel de la nature humaine.

Dans un processus d'action-réaction, quand les habitants des villes s'enferment chez eux et ont recours à ces nouvelles techniques, la vie dans les rues s'apparente à une aventure dangereuse et les espaces publics – détériorés et hostiles, sombres et sales – n'invitent pas à une vie sociale intense et gratifiante.

En faisant du centre historique un «espace de sérénité», qui ne soit pas uniquement une réserve de monuments de grande valeur historique et artistique, l'idée est de récupérer ce grégarisme, sans renoncer aux progrès technologiques, mais tout en maintenant une échelle de valeurs qui nous éloignent de l'isolement et de la robotisation.

Un large éventail de mesures peuvent être appliquées pour atteindre cet objectif, parmi lesquelles nous pouvons citer, à titre d'exemple: la réduction de la vitesse dans les artères qui traversent le centre historique, la transformation de rues en voies piétonnes, l'élargissement des trottoirs ou encore la création d'espaces destinés aux échanges et aux loisirs; la promotion de lieux gastronomiques avec des espaces ouverts et un service qui laisse les clients prendre leur temps; des représentations musicales ou théâtrales en plein air ou dans des lieux semi-couverts; des équipements de mobilier urbain permettant aux habitants du quartier et aux touristes de se reposer ou de s'amuser (jeux de société).

Nous préparons actuellement le terrain afin de lancer cette expérience dans le centre historique de Buenos Aires, et, dans un avenir que j'espère proche, nous vous ferons part des résultats.

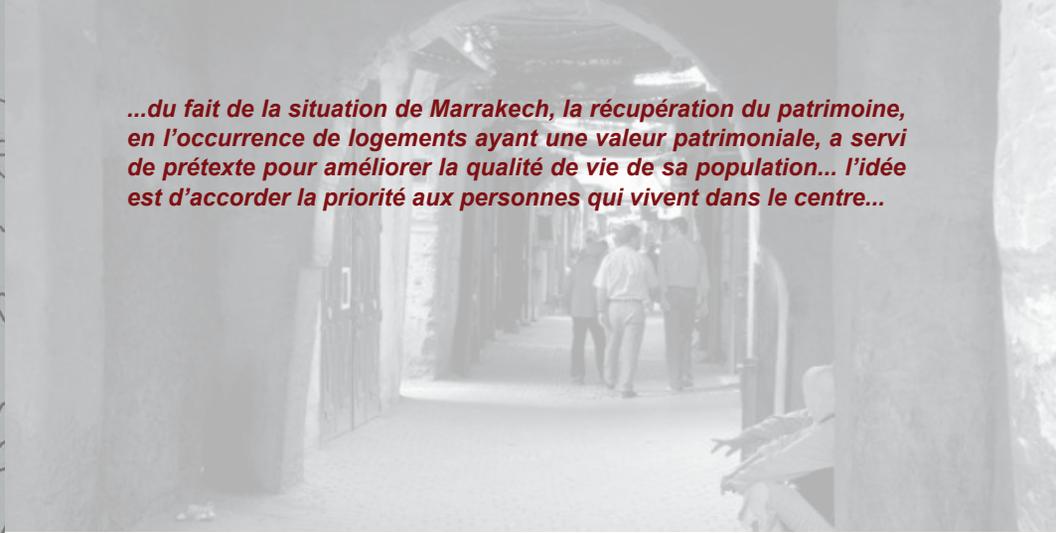


Réhabilitation  
de logements  
dans la  
médi<sup>n</sup>a de  
Marrakech





*...du fait de la situation de Marrakech, la récupération du patrimoine, en l'occurrence de logements ayant une valeur patrimoniale, a servi de prétexte pour améliorer la qualité de vie de sa population... l'idée est d'accorder la priorité aux personnes qui vivent dans le centre...*



## Faissal Cherradi

Architecte technique  
CEAA Réhabilitation, réutilisation et restauration dans l'architecture.

Directeur régional du ministère de la Culture du Royaume du Maroc pour la région de Casablanca.

Responsable de l'opération « Réhabilitation et action sociale – Medina de Marrakech », réalisée dans le cadre du projet Rehabimed. Membre du Conseil consultatif.

Consultant pour le projet d'inventaire du patrimoine culturel de la vallée du Drâa.



En ces temps où les villes explosent, s'étendent et se fondent dans un paysage sans limites, il me semble intéressant de jeter un regard en arrière et de concentrer notre attention sur des villes aux contours précis, comme **Marrakech** à l'intérieur de ses remparts. La présence même de cette limite physique et une vision rétrospective peuvent nous aider à essayer de comprendre la façon dont les hommes ont parfois su organiser l'espace pour vivre ensemble.

Les formes et les organisations spatiales des anciennes villes du Maghreb résultent sans aucun doute du croisement d'influences venant d'Orient et d'Afrique subsaharienne. Tandis que le métissage culturel a fait l'objet d'études dans des villes telles que Tombouctou ou Djenné, jusqu'à présent les villes de l'Afrique méditerranéenne ont été, quant à elles, principalement analysées sous l'angle de villes islamiques.

À Marrakech, la superficie de la ville et la répartition tribale des espaces intra-muros semblent être marquées par l'héritage d'une culture nomade et saharienne, totalement éloignée des coutumes urbaines médiévales. La médina de Marrakech se caractérise par la densité excessive de ses habitants et se présente comme le principal réceptacle d'une population au niveau de vie faible, ce qui a pour corollaires entassement et dégradation des bâtiments.

Ce phénomène, que nous pouvons observer dans la majorité des médinas du Maghreb depuis une trentaine d'années, est le résultat d'un processus qui comporte trois phases principales : augmentation rapide de la population, densification de l'habitat, paupérisation de la population. L'arrivée massive de migrants en provenance du monde rural, du fait de la sécheresse que nous subissons depuis plusieurs années, a provoqué le morcellement des structures qui constituent l'habitat traditionnel, la détérioration de celui-ci et la dévalorisation des anciens modèles, entraînant une dissolution du tissu social qui donnait à l'espace de la médina sa cohérence interne.

La revalorisation de la médina en tant que modèle architectural et urbain constitue l'un de nos principaux objectifs. Celle-ci doit pouvoir conserver son rôle central et sa dimension identitaire au sein de la future agglomération de Marrakech, même si ce rôle et cette dimension suscitent le seul intérêt d'une élite intellectuelle et de quelques étrangers qui, la plupart du temps, ne sont impliqués ni historiquement, ni socialement.

Si l'intérêt patrimonial de la structure spatiale et architecturale de la médina de Marrakech est reconnu au niveau international, sur le plan local la situation est bien distincte. Sans oublier que la sensibilité envers tout ce qui a trait au patrimoine est fort différente dans le monde occidental et dans le monde musulman.

Dans l'esprit traditionnel marocain, l'idée de patrimoine renvoie avant tout à la préservation des structures sociales et des contenus, plutôt qu'à la conservation des formes architecturales et urbaines. Nous nous intéressons plus à l'aspect ornemental (zellige, plâtre sculpté, etc.) qu'aux modes de construction, même si la ville de Marrakech a été sensible à la sauvegarde de certains monuments, comme la Koutoubia, par exemple.

Je pense que l'avenir de la médina réside dans la recherche d'un nouvel équilibre entre les différents quartiers qui la composent. Un équilibre social, spatial et surtout culturel. J'aimerais ajouter, si vous me le permettez, que le Maroc, ce n'est pas l'Espagne, ni l'Italie, ni la France, etc. Au Maroc, il n'existe aucun établissement de formation de restaurateurs, et la restauration du patrimoine n'est pas enseignée dans la seule école d'architecture du pays. Nous ne pouvons pas non plus parler, dans le milieu professionnel de l'architecture, d'une spécialisation en préservation et sauvegarde du patrimoine, tant sur le plan technique que pratique, les entreprises de construction n'étant pas spécialisées dans ce domaine et peu sensibilisées aux questions qui nous intéressent.

Pour notre part, conscients de transmettre notre patrimoine aux générations futures, nous luttons dans la mesure de nos possibilités contre toute une idéologie et des habitudes qu'il est difficile de faire évoluer. Sans parler de l'absence de sensibilité sociale et de volonté politique, et de l'insuffisance de ressources humaines et économiques.

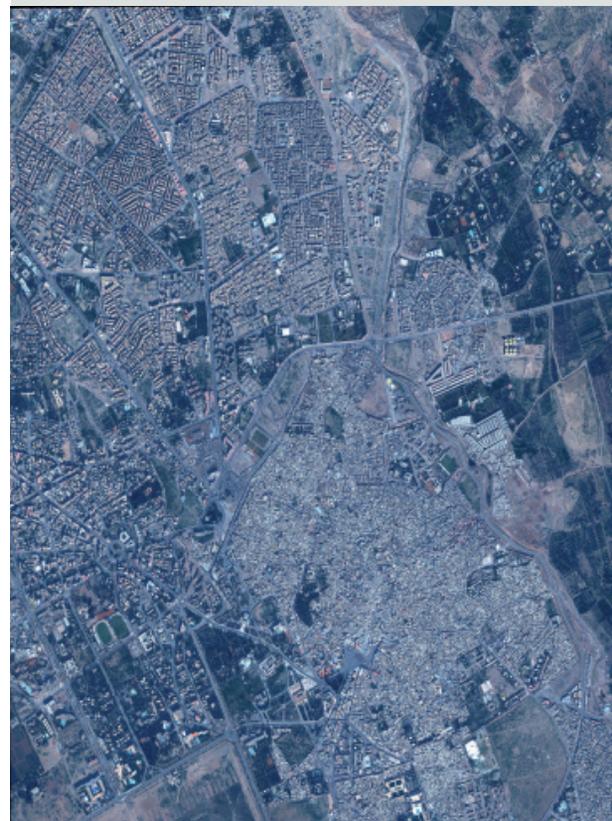
### PROJET DE RÉHABILITATION ET ACTION SOCIALE – MÉDINA DE MARRAKECH

Lors de la rédaction du projet REHABIMED, en 2001, il a été décidé de privilégier et de développer quatre vecteurs de réhabilitation : réhabilitation et paysage urbain (Lefkara, Chypre), réhabilitation et artisans (Le Caire, Égypte), réhabilitation et tourisme durable (Kairouan, Tunisie), réhabilitation et action sociale (Marrakech, Maroc).

La problématique complexe qui existe à Marrakech et notre connaissance de sa médina ont motivé le choix de cette ville pour la réhabilitation liée aux aspects sociaux. Une forte pression sur le foncier et une spéculation immobilière exceptionnelle dans le Maghreb confèrent à Marrakech une importance singulière. Il existe une large variété de situations et les contrastes sont grands entre les riads gérés par les agences de tourisme comme maisons d'hôtes, d'un côté, et, de l'autre, les logements des habitants autochtones, dont la valeur patrimoniale est élevée mais qui se caractérisent par une forte dégradation en termes de construction et de conditions d'habitabilité.

### CHOIX DES MAISONS POUR LE PROJET PILOTE

Nous avons cherché trois maisons modèles, c'est-à-dire des maisons qui devaient permettre à l'action mise en œuvre dans le cadre de l'opération pilote de devenir un exemple facile à reproduire. Notre choix s'est porté sur trois quartiers différents, et nous avons pu ainsi définir trois modèles singuliers et complémentaires. Des critères patrimoniaux et sociaux ont été également pris en compte pour effectuer la sélection, et nous souhaitons par ailleurs choisir des propriétés inaliénables, afin d'éviter que les travaux réalisés dans le cadre du projet REHABIMED soient ensuite récupérés à des fins spéculatives.



Vue aérienne de Marrakech  
Marché dans la médina



Logement délabré dans la médina  
Logement après intervention

Les maisons de Sidi Bel Abbes et Hart Soura sont des propriétés du ministère des Habous et des Affaires islamiques et sont, par conséquent, des biens inaliénables, ce qui garantit la durabilité de la finalité sociale des fonds investis. Ces deux maisons présentent en outre un réel intérêt patrimonial, et elles n'avaient subi aucune transformation que ce soit au niveau de la structure ou des aspects décoratifs.

La maison située dans le quartier de Sidi Bel Abbes, plus récente et avec des éléments architecturaux plus simples, est un modèle exemplaire, de par ses dimensions, sa structure et son emplacement, à côté de l'un des principaux sanctuaires de la ville. Le morcellement dont elle avait fait l'objet présentait également un grand intérêt.

L'on retrouve la même problématique dans la maison située dans le quartier de Hart Soura. Il s'agit d'une demeure patrimoniale plus ancienne, qui se trouvait également dans un état critique.

La maison du mellah complète le tableau. Située dans l'un des quartiers les plus détériorés de la ville (l'ancien quartier juif), elle est la plus densifiée des maisons qui font l'objet de l'opération pilote, et son architecture, plus fragile, nous a obligés à chercher des solutions plus innovantes qu'ailleurs. Comme toutes les maisons de ce quartier, elle ne fait pas l'objet d'un droit de pleine propriété. Elle est régie par ce que l'on appelle au Maroc le « droit de zina », selon lequel la propriété s'applique uniquement à ce qui est construit, tandis que le terrain continue d'appartenir à l'État.

### LES PRINCIPES DE L'INTERVENTION

Les opérations réalisées dans le cadre du projet pilote avaient le souci de préserver les caractéristiques de l'architecture traditionnelle méditerranéenne, qui fait la richesse des maisons sélectionnées. Elles ont donc respecté certaines règles élémentaires, tant en ce qui concerne l'architecture à proprement parler que les matériaux utilisés.

L'architecture des maisons traditionnelles de la médina est organisée autour de l'espace intérieur, le «wast ed-dar», espace privé, intime, souvent marqué de façon symbolique par la présence d'un point d'eau et des jardins ornés de plantes. La surexploitation des espaces disponibles et le morcellement dont ont souffert ces maisons mettent en péril l'intégrité de cet élément essentiel ; c'est la raison pour laquelle l'un des principes de l'intervention était de rétablir l'intégrité de cet espace central et son unité formelle, mais, surtout, de rétablir les espaces communs progressivement divisés en espaces privés. Les murs périphériques des toitures-terrasses ont fait l'objet d'un soin tout particulier, afin de garantir l'intimité des terrasses, l'interdiction traditionnelle selon laquelle les hommes ne pouvaient accéder aux terrasses ayant été transgressée un peu partout.

En ce qui concerne les équipements de base, nous voulions que chaque logement dispose au moins d'un point d'eau et d'un point d'alimentation électrique. Quant à la question des installations sanitaires, étant donné l'extrême densité de population à l'intérieur des maisons sélectionnées, elle a dû être abordée sous un angle communautaire.

Nous avons pour souci de permettre une sauvegarde ultérieure de ces demeures, en espérant qu'un jour le problème social pourra être résolu sans avoir recours au morcellement, et qu'à l'avenir elles pourront retrouver un usage à leur mesure. Le montant des interventions s'est élevé à 150 000 euros.



Espagne  
Vitoria-Gasteiz

Réhabilitation  
Intégrale  
du Quartier  
Historique de  
Vitoria-Gasteiz





dans la vieille ville:

- en misant sur un modèle de gestion intégrale, visant à éliminer la fragmentation qui caractérise actuellement l'administration et à optimiser la coordination entre les différents services;
- en prenant l'initiative d'un engagement interinstitutionnel (au niveau local, national et européen) garantissant le financement pour les prochaines années (Initiative européenne URBAN 2008-2014, à hauteur de 7,5 millions d'euros, fonds nationaux d'investissement local, engagements municipaux,...).

Les résultats se sont fait peu à peu sentir dans le quartier : augmentation du passage, sensibilisation au milieu local en général, intérêt renouvelé pour la centralité du quartier et les atouts qu'il présente pour les services et les commerces. Aussi bien les habitants du quartier que ceux du reste de la ville se sont enfin mis à croire définitivement en son potentiel.

### AGENCE POUR LA REVITALISATION INTÉGRALE DU QUARTIER HISTORIQUE

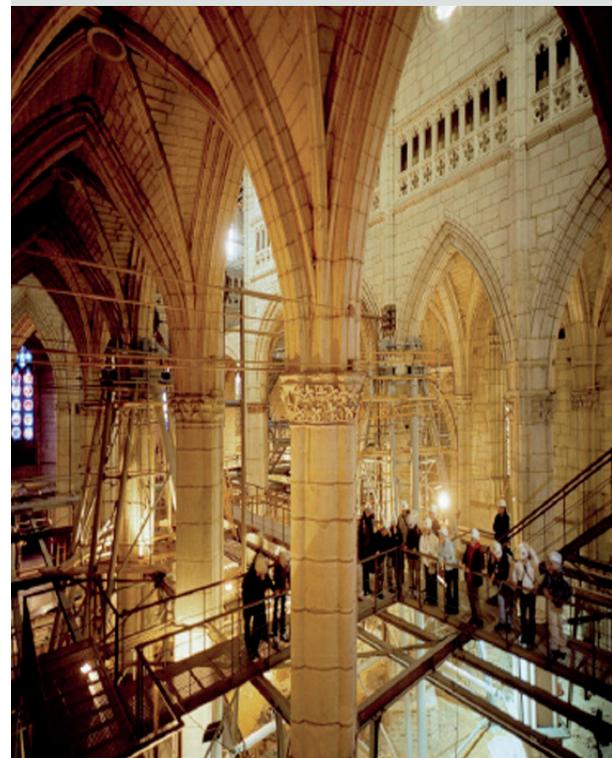
La première étape de cette nouvelle initiative municipale en faveur de la revitalisation de la vieille ville, a consisté en la création, en mai 2008, de **l'Agence pour la revitalisation intégrale du quartier historique**. Cet organisme, dont le statut juridique est celui d'une société anonyme sous contrôle de l'État, se veut un instrument de gestion intégrale ayant pour mission d'améliorer la coordination entre les différents services et unités qui interviennent dans le centre historique.

Notre travail au sein de l'agence consiste à la fois à rechercher les soutiens économiques nécessaires au plan de revitalisation du centre historique, considéré comme l'un des projets stratégiques de la ville, et à obtenir le degré le plus élevé possible d'implication et de consensus social autour du projet.

Nous voulons faire de la vieille ville un espace où l'on ait envie de vivre, de travailler, de s'amuser ou de laisser libre cours à ses rêves, un espace où l'on puisse tirer avantage de la diversité, promouvoir la confiance entre les habitants et favoriser entre eux une relation positive, afin de construire un environnement propice à l'innovation et au développement social, culturel et économique. Un environnement capable de faire en sorte que son patrimoine historique et social soit générateur d'un sentiment d'attache et d'appartenance contribuant à l'émergence de nouvelles dynamiques.

Nos lignes d'action sont les suivantes:

- intervention urbanistique au niveau des espaces publics et du logement;
- régénération et relance de l'activité socioéconomique interne;
- revalorisation et récupération du patrimoine pour l'intégrer durablement à l'activité socioéconomique d'un point de vue social, culturel et économique;
- revitalisation des dynamiques sociales comme moteur du changement, en encourageant la participation aux projets des habitants du quartier et de la ville et en les impliquant dans leur élaboration.



Visite guidée de la cathédrale pendant les travaux de restauration



## GRANDES LIGNES D'ACTION

### LOGEMENT ET URBANISME

- Aménagement et réfection des rues et des espaces publics.
- Réhabilitation des logements.
- Rénovation des infrastructures.
- Récupération du patrimoine historique affecté à de nouveaux usages.
- Approche transversale intégrant l'élimination des obstacles physiques, avec la mise en œuvre d'un plan d'accessibilité visant à réduire les difficultés d'accès et à faciliter les déplacements à l'intérieur du quartier.

En bref, au mois de juillet 2009, les interventions suivantes sont en cours:

- Aménagement intégral de plus d'une dizaine de rues et ruelles, les résultats poursuivis étant les suivants : création d'un espace homogène en termes de revêtement, modernisation des infrastructures, intégration de mesures de sécurité contre les risques d'incendie, suppression des câblages vétustes, amélioration de l'éclairage public, etc.
- Réhabilitation d'espaces publics ayant une valeur patrimoniale (Plaza de San Miguel, Los Arquillos, etc.)
- Début des travaux engagés par la ville dans des blocs de logements (rues Nueva Dentro, Correría,...), réhabilitation de logements destinés à la colocation entre jeunes.
- Aménagement de locaux collectifs (parkings à vélos,...).
- Études préalables à l'aménagement et à la gestion d'espaces urbains offrant un potentiel pour des activités au service de la collectivité (Campillo Sur).

### RELANCE ÉCONOMIQUE

Plus de 150 locaux commerciaux sont inoccupés dans le quartier historique. Nous souhaitons promouvoir la réutilisation du plus grand nombre d'entre eux, de sorte que derrière chaque vitrine brille une lumière porteuse de vie et d'activité.

Un travail d'une grande intensité a été mis en œuvre pour favoriser l'installation dans les locaux vacants d'activités visant à leur redonner vie. Notre agence soutient cet effort avec diverses mesures :

- Achat de locaux pour les mettre à la disposition des nouvelles initiatives.
- Aide aux initiatives.
- Subventions pour l'aménagement des locaux, à hauteur de 50 000 € maximum.
- Aide à la location : loyers compétitifs, location avec option d'achat (si l'achat se produit dans les 5 premières années, 70% du loyer est déduit du prix de vente), vente directe.
- Infrastructures modernes : wifi, plan d'amélioration de la logistique générale en matière de branchements,...

Il ne s'agit pas seulement d'attirer dans le quartier médiéval des activités économiques, mais aussi des activités à caractère socioculturel, avec par exemple l'installation du siège de certaines sociétés publiques, du Centre de recherche et de gestion du patrimoine ZAIN, du Centre des entreprises et services numériques avancés ou encore du Centre des métiers destinés à la restauration, dans des palais ou des bâtiments emblématiques, dont l'avenir est ainsi garanti (palais de Maturana-Verástegui, palais Ruiz de Vergara, Casa del Cordón,...).

Il est par ailleurs prévu de promouvoir une amélioration partielle du secteur hôtelier, afin qu'il adapte ses services au nouveau type d'activités que l'on souhaite attirer.

Toutes ces initiatives s'inscrivent dans une même perspective, qui a pour objectif d'encourager la coopération plutôt que la concurrence entre les différentes activités, de promouvoir le rapprochement entre les unes et les autres, et de faciliter l'innovation et la créativité croisée.

### PROMOTION DU PATRIMOINE

La richesse patrimoniale constitue l'un des axes de la stratégie de revitalisation du centre historique.

Plusieurs actions sont envisagées, notamment les suivantes:

1. Restauration de différents espaces emblématiques et élaboration de stratégies de gestion visant à les revaloriser (Palais de Montehermoso, rempart médiéval, Musée des lanternes, Musée des jeux de cartes et Musée archéologique – Bibat –,...).
2. Renforcement de la visibilité internationale du quartier médiéval, en attirant des événements culturels importants: festival de jazz, festival international des jeux, festival de télévision, congrès sur le patrimoine (Hispania Nostra, Villes fortifiées, coopération internationale,...), journées consacrées à la culture et à la gastronomie médiévales, présentation de publications éditoriales importantes, et nombreux autres événements culturels au plan local.

Ces actions ont pour objectif de faire connaître le potentiel du quartier médiéval et de créer des synergies positives, qui permettront de relancer les initiatives de réhabilitation et d'obtenir un soutien plus grand encore de la part de tous les acteurs de la ville, et plus particulièrement des habitants du quartier.

### INTERVENTION SOCIALE ET DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE

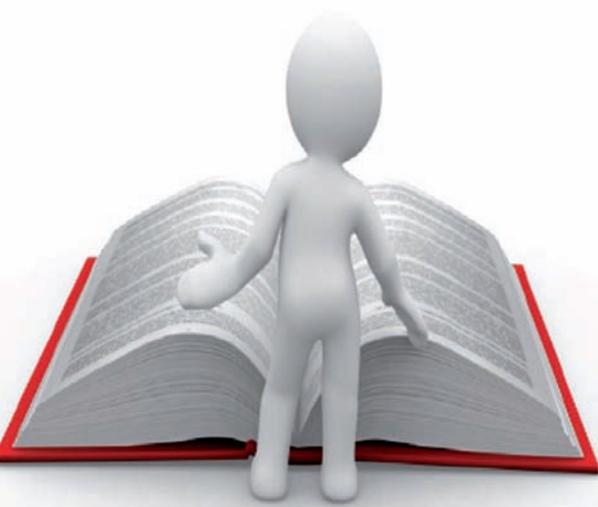
La revitalisation intégrale du quartier historique s'inscrit dans une démarche de réhabilitation intégrée de deuxième génération. Autrement dit, l'amélioration des aspects sociaux liés au quotidien des résidents est envisagée elle aussi comme un axe incontournable, qui s'ajoute aux interventions plus courantes portant sur les aspects urbanistiques et économiques.

Nous considérons que l'investissement dans le bien-être des personnes favorise la croissance et le développement socioéconomique. Dans cet esprit, en vue de convertir le quartier médiéval en un espace où il fait bon vivre et travailler, nous avons décidé d'intervenir de façon significative à deux niveaux:

1. Améliorer les aspects structurels ayant un impact stratégique pour la communauté à moyen et long terme: école, centre de santé, état du logement, développement de l'aide sociale aux personnes en situation de vulnérabilité, accès à l'emploi ou encore promotion de propositions d'économie solidaire liée aux besoins de la communauté.
2. Améliorer certains aspects élémentaires qui concernent le quotidien du quartier: service de voirie, éclairage, nuisances sonores, sécurité, accessibilité et mobilité interne, ou encore aménagement des espaces publics, l'objectif étant de rendre plus agréable la vie quotidienne, de favoriser les rencontres et les échanges, et de stimuler de la sorte la cohésion sociale et la confiance entre



Panneau à l'entrée de la cathédrale de Vitoria:  
«Ouvert pour travaux»



les habitants du quartier.

Mais pour mener à bien ces processus de changement, le seul effort de l'administration est insuffisant. Les avis et les contributions des citoyens sont nécessaires, non seulement parce qu'ils connaissent les problèmes de près, mais aussi pour qu'ils aient le sentiment de participer à la prise de décision, pour qu'ils s'impliquent et assument leur part de responsabilité dans les solutions proposées, dans leur mise en œuvre et dans leur viabilité dans le temps.

De ce point de vue, la participation citoyenne est un outil essentiel qu'il faut développer :

- a) d'une part, en élargissant le champ de participation des citoyens, autrement dit en ne se limitant plus simplement à les informer ponctuellement de l'avancement des projets mais en leur offrant la possibilité de faire part au préalable de leurs opinions sur les solutions envisagées ;
- b) d'autre part, en impliquant les organisations et les acteurs sociaux dans le développement et la mise en œuvre de projets communs, s'inscrivant dans la stratégie de changement proposée pour le quartier.

L'objectif est que les citoyens aient l'opportunité de contribuer au processus et de se sentir impliqués, que l'action collective acquière une visibilité et soit revalorisée, afin que la communauté soit motivée et se considère capable de promouvoir les changements dont elle-même a besoin.

### L'ÉCOLE EN TANT QU'ESPACE DE SOCIALISATION

L'école a toujours été l'espace de socialisation par excellence, notamment parce que c'est entre ses murs que naissent les relations d'amitié et de confiance qui nous accompagneront tout au long de notre vie et que sont jetées les bases de la cohésion sociale.

L'école de notre quartier a dû faire face à une série de circonstances qui ont nui à cette fonction de socialisation. En voici quelques-unes :

- Elle accueille une majorité d'élèves issus de familles immigrées, dont le taux d'inscription en dehors des délais habituels est élevé, et l'adaptation de ces élèves aux dynamiques éducatives et d'intégration sociale suppose un effort supplémentaire important de la part des enseignants. Quant à la population autochtone, elle ne considère pas que cet établissement soit une option intéressante, et préfère porter son choix sur d'autres écoles en dehors du quartier.
- Le fait qu'il y a encore 5 ans cet établissement offrait un enseignement « exclusivement en espagnol » (modèle A) a également joué un rôle important dans le choix des familles autochtones. En général ce modèle n'a pas la faveur de celles-ci, qui préfèrent majoritairement (67% des inscriptions en école primaire) l'enseignement en basque (modèle D). Toutefois, le changement de modèle n'a pas eu l'effet souhaité sur les inscriptions d'élèves autochtones.
- Le bâtiment de l'école présente des limites en termes d'infrastructures et a besoin d'être rénové. Son intérieur vétuste et ses contraintes architecturales (salles sombres, absence d'espaces de récréation adaptés,...) influencent fortement le choix de ceux qui voient en l'éducation un investissement

personnel important, et conditionnent également les possibilités pour l'établissement d'enrichir son offre éducative avec des stratégies et des méthodologies innovantes, susceptibles de le rendre plus attractif et d'assurer sa viabilité future.

- Parallèlement, l'école doit faire face à une grande instabilité en termes d'effectifs, avec des changements importants tous les ans, ce qui implique des réajustements constants.

Pourtant, les enseignants s'impliquent et ne cessent de se former, soucieux d'améliorer l'image de l'école dans le quartier, mais ils ont encore besoin de temps et de soutien pour atteindre leur objectif.

La population scolaire (élèves et parents d'élèves) ne partage donc pas le même espace de socialisation naturelle, et il est par conséquent plus difficile de nouer les relations élémentaires (jeux, activités périscolaires, relations de voisinage, etc.) qui permettraient de jeter peu à peu les bases du vivre ensemble et de la cohésion. Au lieu d'aborder l'interculturalité avec naturel dès l'école et de tirer parti d'un point de vue éducatif de la richesse qu'elle représente, celle-ci est perçue comme un problème, et il devient nécessaire d'intervenir indirectement par d'autres voies, de façon transversale et quelque peu artificielle, pour essayer de résoudre et d'enrayer les problèmes découlant de cette « non-intégration » qui commence au niveau de l'école. Dans un environnement comme le quartier médiéval, où 20,6% de la population recensée est d'origine immigrée, ce n'est pas la meilleure façon de favoriser l'interculturalité, ni de construire un modèle d'intégration permettant de développer un vivre ensemble sur le long terme.

Or il n'est pas simple d'intervenir dans le domaine de l'école, d'une part parce que l'éducation ne relève pas exclusivement de la compétence municipale, d'autre part parce que la situation actuelle résulte d'une diversité de facteurs qui se sont conjugués au fil du temps. Ni l'école, ni le système éducatif ne peuvent résoudre à eux seuls la problématique à laquelle ils se trouvent confrontés, une problématique qui ne concerne pas seulement des départements administratifs concrets, et qui requiert l'implication de l'administration et de la communauté dans leur ensemble.

Notre agence peut agir sur certains aspects afin d'essayer de faire évoluer la situation, car nous sommes conscients du rôle stratégique de l'école et de l'importance pour l'avenir de sa contribution à la cohésion sociale et au vivre ensemble. Nous pouvons notamment mener les actions suivantes:

- a) amélioration des infrastructures de l'école, pour qu'elle puisse offrir les mêmes conditions d'accueil que les autres établissements éducatifs de la ville et recouvrer ainsi la capacité de répondre aux attentes de la population en âge scolaire du quartier;
- b) aide à l'incorporation de stratégies et de méthodologies visant à enrichir l'offre éducative et à apporter à l'établissement une valeur ajoutée suffisante, afin que les habitants du quartier portent de préférence leur choix sur celui-ci pour leurs enfants:
  - a. incorporation du trilinguisme (espagnol, basque et anglais) pour surmonter la division créée par les modèles linguistiques basque-espagnol;
  - b. incorporation de stratégies éducatives visant à développer la prosocia-





lité et les relations réciproques entre l'école et la communauté, avec notamment la mise en œuvre de l'initiative «Apprentissage et service solidaire» ou des «Plans éducatifs locaux» (PEL).

En avançant dans cette voie, nous souhaitons aider l'établissement à reprendre de nouvelles initiatives et à s'impliquer davantage au sein de la communauté. Il pourrait de la sorte présenter un avantage compétitif qui devrait attirer les familles autochtones, celles-ci voyant avec d'autres yeux le potentiel de l'école. Parallèlement, cette action contribuera à promouvoir une plus grande intégration sociale dès le départ, non seulement au niveau des élèves, mais aussi de leurs familles et du quartier en général, dans le sens où elle favorisera une vie de quartier plus riche. L'école pourrait ainsi devenir le vecteur non seulement de connaissances concrètes, mais aussi de comportements et de valeurs facilitant l'intégration.

L'initiative «Apprentissage et service solidaire» s'inscrit dans la lignée des approches pédagogiques visant à encourager la participation des élèves à des projets solidaires. Dans un cadre institutionnel établi, les activités étant intégrées dans les programmes scolaires et planifiées en fonction des critères d'apprentissage, les élèves fournissent un service solidaire, qui a pour objectif de répondre, de façon encadrée et efficace, à des besoins réels et effectivement ressentis au sein d'une communauté.

Ces activités ne servent pas seulement à répondre aux besoins de la communauté, mais aussi à améliorer la qualité de l'apprentissage académique et à former les élèves à certaines valeurs et à la participation citoyenne responsable. Elles permettent, surtout, de prendre conscience de notre propre capacité à changer les choses, attitude fondamentale chez toute personne envisageant de se lancer dans une quelconque entreprise, qu'elle soit d'ordre économique ou social. Nous voulons impulser ce type de méthodologies au sein de l'établissement. Nous sommes convaincus qu'en impliquant la communauté éducative, l'initiative sociale, ainsi que d'autres acteurs et les personnes intéressées, l'on renforce la fonction éducative de l'école et l'on en fait un acteur actif et reconnu du quartier, tout en jetant les bases d'une communauté plus solidaire, plus responsable, impliquée dans son propre développement.

### INTERVENTION DANS LE DOMAINE DE LA SANTÉ

Le centre de santé du quartier est confronté aux problèmes généraux qui touchent la plupart des centres de santé, notamment en termes de structure organisationnelle, conçue davantage pour prendre en charge des pathologies aiguës que des maladies chroniques (80% des consultations), d'où une forte proportion de consultations par jour pour chaque médecin. Même si notre centre de santé est conscient de cette problématique et qu'il s'implique dans la promotion d'initiatives communautaires, il ne bénéficie pas des soutiens suffisants pour répondre aux besoins spécifiques de la population résidente : fort pourcentage de patients âgés, qui consultent fréquemment; volume important d'étrangers présentant des problématiques spécifiques (syndrome d'Ulysse, méconnaissance de la langue et du système,...); pourcentage plus élevé que dans d'autres centres de personnes en situation de vulnérabilité sociale avec des pathologies

associées ; etc. De surcroît, le centre est situé en haut de la colline, ce qui ne facilite pas son accès pour un grand nombre de patients parmi ceux qui s'y rendent le plus souvent.

Là encore, comme pour l'école, la communauté peut contribuer à atténuer le problème et réduire en partie la saturation du centre de santé par un travail social en amont auprès de ces personnes. En effet, pour beaucoup de pathologies, le point de départ est une situation de solitude, une absence de réseaux d'aide et de relations personnelles.

Nous devons être conscients qu'il s'agit là d'une des coordonnées du problème, et que la solution ne réside pas tant (ou du moins pas exclusivement) dans la prise en charge sanitaire que dans une prise en charge de type «socio-sanitaire», favorisant l'établissement de relations saines, qui fassent sentir à la personne qu'elle est importante pour quelqu'un, qui la sortent de son isolement.

Tout un éventail d'activités communautaires peuvent être réalisées en dehors du centre de santé, dont voici quelques exemples: programmes de prévention au niveau de l'école et de la communauté, soins à domicile et de proximité pour les personnes âgées vivant seules et présentant des difficultés de mobilité, ou encore conseils en matière de santé sur l'utilisation et la consommation de différents produits.

Une autre idée serait d'impliquer différents acteurs, comme les habitants du quartier ou les étudiants en dernière année de médecine, d'infirmier, de travail social ou de gériatrie, qui interviendraient dans un cadre établi s'inscrivant dans la perspective de l'apprentissage et du service solidaire. Ce genre d'initiative contribuerait à établir un lien entre les besoins du quartier au niveau social et l'université (et à apporter des solutions). L'université deviendrait alors un acteur supplémentaire de la transformation du quartier et jouerait un rôle social fondamental, en faisant plus qu'offrir des contenus académiques et en aidant à promouvoir des valeurs solidaires et collectives.

Il est également possible de développer des espaces d'aide sociale, qui permettraient d'atténuer les souffrances de la population étrangère du quartier, souvent liées à ce que l'on appelle le «syndrome d'Ulysse», pathologie pour laquelle les réseaux d'entraide jouent un rôle précieux. Toutes ces mesures pourraient contribuer à résoudre les problèmes de saturation du centre de santé, qui aurait moins à traiter des problèmes associés aux maladies chroniques et pourrait concentrer ses efforts sur la prévention communautaire.

### INTERVENTION EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ESPACES PUBLICS

Nous devons être capables d'améliorer les conditions actuelles du quartier, où le nombre d'espaces publics ouverts est insuffisant. Or ces espaces permettent de répondre à un besoin humain élémentaire, qui est le besoin de relation, ainsi que de revaloriser et de rétablir les liens de voisinage, créateurs de confiance mutuelle et d'amitié civique, et de maintenir le sentiment d'appartenance à une communauté.

D'une part, il est très important de développer l'habitabilité du parc de logements, afin de rehausser la qualité de vie des personnes habitant actuellement dans le quartier et d'attirer de nouvelles familles qui enrichiront et dynamiseront





sa régénération continue. Voici quelques propositions en ce sens:

- faciliter l'accès aux aides pour la réalisation de petits travaux d'amélioration du logement (installation électrique, accessibilité intérieure, rénovation de salles de bains, etc.), ces aides n'étant pas assujetties à la réalisation de travaux de réfection dans toutes les parties communes;
- accompagner les copropriétaires dans la gestion des copropriétés, en subventionnant une gestion externe et professionnalisée (pendant 2 ou 3 ans), pour leur apprendre à prendre en charge et à administrer l'entretien des bâtiments afin d'éviter leur détérioration progressive.

D'autre part, nous souhaitons avancer progressivement en matière d'accessibilité et de transit piétonnier, tout en procédant graduellement à une réorganisation de la circulation des véhicules à l'intérieur du quartier. Ces projets s'inscrivent dans la continuité du plan de mobilité durable mis en œuvre par la municipalité, et répondent à la philosophie des «Slow cities», un concept de plus en plus largement accepté et qui pourrait trouver dans le quartier médiéval un espace naturel d'expérimentation. La rue deviendrait ainsi un espace à vivre, comblant les carences actuelles.

### INTERVENTION DANS LE DOMAINE DE L'ÉCONOMIE

Même si l'économie est totalement mondialisée, et qu'elle s'est engagée sur une voie fort éloignée des besoins réels des personnes, l'activité économique n'est pas quelque chose d'automatique, d'involontaire ou d'irréfléchi, mais dépend des décisions individuelles concernant les fins auxquelles chacun souhaite employer son argent.

Il existe une sensibilité croissante à l'égard d'une approche éthique de l'activité économique. Des mouvements collectifs voient le jour, défendant l'idée qu'une «autre économie est possible», une économie dont l'objectif n'est pas la maximisation du bénéfice. Diverses actions collectives responsables s'efforcent ainsi de redonner à l'économie son rôle d'instrument de répartition équitable des ressources au service des personnes.

Ce sont des initiatives «toutes petites... qui n'exproprient pas les cavernes d'Ali Baba» (comme l'a si bien dit Galeano), mais qui s'étendent peu à peu dans l'espace géographique et revêtent des formes de plus en plus variées. Du troc<sup>1</sup> à la banque éthique<sup>2</sup>, en passant par les microcrédits, les communautés autofinancées<sup>3</sup> ou les entreprises solidaires<sup>4</sup>, toutes ces initiatives concrètes, qui naissent au niveau local et communautaire, ont un point commun : elles placent la personne au centre des préoccupations et s'efforcent de rétablir la capacité collective à transformer la réalité à partir de l'économie.

Les entreprises solidaires<sup>5</sup> sont un bon exemple. En apportant des réponses locales aux besoins des personnes et du milieu dans lequel elles vivent, elles permettent non seulement de fournir des emplois aux plus vulnérables, mais aussi

<sup>1</sup> <http://bancodeltiempovitoria.wordpress.com/>

<sup>2</sup> <http://www.proyectofiare.com/default.aspx?tabid=28>

<sup>3</sup> [http://www.comunidadescaf.org/web/caf.html#/Presentacion/que\\_son\\_las\\_CAF](http://www.comunidadescaf.org/web/caf.html#/Presentacion/que_son_las_CAF)

<sup>4</sup> <http://www.economiasolidaria.org/>

<sup>5</sup> <http://www.catalogosocial.net/catalogo/index.php>

de promouvoir un modèle de responsabilité sociale des entreprises qui va au-delà de l'entreprise elle-même, qui modifie la perception de son rôle au sein de la communauté et contribue à l'émergence de nouvelles dynamiques sociales plus intégratrices.

Nous avons l'intention de favoriser la mise en place de telles initiatives, en les impliquant dans le développement de services d'aide à la communauté, et de promouvoir dans le quartier l'éclosion d'un mouvement susceptible d'impulser ces dynamiques économiques.

### INTERVENTION DANS LE DOMAINE DE L'ACTION SOCIALE

Nous sommes conscients qu'une partie des habitants du quartier se trouve en situation de vulnérabilité, et qu'il est important de les impliquer dans le processus de revitalisation du quartier médiéval.

En tant que communauté, nous ne pouvons gaspiller le capital humain que représentent nos aînés, nos chômeurs, nos groupes de population en difficulté. Nous devons trouver les voies pour que ces personnes puissent contribuer activement au processus de reconstruction communautaire. Le rôle des services sociaux est certes fondamental, mais, encore une fois, ils ne sont pas les seuls à être concernés.

Notre agence travaille à la mise en œuvre d'un cadre systématique de collaboration entre l'initiative sociale, le tiers secteur et les services sociaux, d'autre part. Ces derniers ont en effet besoin de pouvoir proposer des activités susceptibles d'aider les personnes à sortir des dynamiques d'assistanat, ce qui, parallèlement, leur permettra d'accroître le rendement de leur effort et de disposer de temps à consacrer à l'orientation et à l'accompagnement personnel dans les parcours d'insertion.

Pour encourager cette collaboration et assurer sa viabilité dans le temps, nous devons promouvoir, tant entre les différentes initiatives qu'entre celles-ci et l'administration, de nouvelles formes de relation, dépassant les visions à court terme et permettant de développer des liens de coopération réciproque entre pairs, basés sur la confiance et la responsabilité partagée.

Autrement dit, nous souhaitons impliquer ces acteurs dans la mise en œuvre commune d'actions planifiées, afin qu'ils sentent qu'ils participent activement à la revitalisation du centre. Pour atteindre cet objectif, nous considérons qu'il est nécessaire d'encourager et de soutenir le travail en réseau, ainsi que de promouvoir des actions donnant l'exemple et créant un effet d'entraînement, capables de susciter de nouvelles propositions collectives.

### FORMATION TECHNIQUE ET PROFESSIONNELLE

Pour contribuer à réduire les situations de vulnérabilité, nous envisageons donc de renforcer les réseaux d'entraide communautaire, mais également de promouvoir des activités de formation technique dans des métiers qui permettront aux personnes se trouvant dans ce type de situation d'améliorer leurs compétences personnelles, ce qui facilitera leur accès ultérieur au marché de l'emploi.

Ces activités de formation viseront à répondre non seulement aux attentes des personnes concernant leurs propres potentialités et leur possibilité d'obtenir ra-





pidement un emploi, mais aussi aux besoins du quartier. Le processus de formation jouera un rôle éducatif, favorisant les changements personnels, en termes de motivation, de comportements et de valeurs, et s'attachera particulièrement à mettre en place des dynamiques de groupes qui contribueront à développer la relation avec les habitants du quartier.

Notre objectif est double : d'une part, proposer des stages professionnels dans le cadre desquels les élèves rendront un service actif à la communauté, ce qui les aidera à accroître leur confiance en soi et à obtenir la reconnaissance des habitants du quartier ; d'autre part, apporter les soutiens nécessaires à la mise en place et au maintien ultérieur d'initiatives professionnelles répondant aux besoins du quartier. L'aide aux personnes dépendantes, l'entretien et le nettoyage des espaces publics, ou encore la restauration de logements, constituent quelques-uns des secteurs auxquels nous avons pensé.

Ainsi, dans l'immédiat, il est prévu d'ouvrir fin 2009 le Centre des métiers de la ville historique, qui offrira, tous les 18 mois, une formation et un emploi à 30 jeunes ayant un lien avec le quartier. Les métiers proposés concernent la restauration intégrale de façades avec des techniques artisanales respectueuses du patrimoine.

Nous espérons ensuite élargir notre champ d'action en collaborant avec d'autres services de la municipalité et avec l'initiative sociale, afin que le quartier puisse disposer d'un large éventail d'activités de formation professionnelle qui, en tirant parti des synergies, profiteront tant aux personnes qu'à la communauté.

### ATTIRER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

En ce qui concerne la relance économique, nous souhaitons favoriser l'établissement d'activités susceptibles d'offrir au quartier médiéval un nouvel attrait, qui en fasse un espace de référence, où il fait bon vivre et travailler. Nous avons l'intention de faire en sorte d'attirer des activités qui non seulement apporteront un plus au niveau local, mais qui deviendront aussi les meilleures ambassadrices du quartier.

Nous essaierons notamment de promouvoir les initiatives d'économie sociale et solidaire. En effet, celles-ci, en plus d'offrir des services responsables, sont en phase avec le ressenti du quartier et apportent une valeur ajoutée qui renforce les autres valeurs que nous nous efforçons de récupérer.

Pour encourager l'esprit d'initiative, nous fournirons une aide et un accompagnement à la création d'entreprise. L'ouverture prochaine du Centre des entreprises et services numériques avancés est une mesure importante qui s'inscrit dans ce contexte.

### ENCOURAGER LA CRÉATION CULTURELLE

Le quartier médiéval est encore aujourd'hui le reflet de ce qu'il a été tout au long de son histoire, un mélange de cultures d'une grande richesse. Ses rues, ses bâtiments, ses palais historiques et la diversité culturelle des personnes qui y vivent actuellement nous le rappellent à chaque instant. Plus que jamais l'occasion s'offre de nouveau à nous de tirer parti de toute cette richesse et d'en faire naître un nouvel amalgame, fruit de la rencontre entre différentes cultures,

dont nous devons contribuer à faciliter le brassage. Il s'agit là d'une opportunité supplémentaire pour donner un sens positif au processus de changement que nous sommes en train de vivre.

Nous avons donc l'intention de contribuer à canaliser toute l'expressivité que renferme le quartier en offrant des espaces d'échanges et de créativité collective, qui permettront l'émergence de propositions culturelles innovantes, conjuguant des disciplines et des modes d'expression variés, afin que le modèle de culture-spectacle s'enrichisse d'initiatives plus actives et plus proches de notre réalité quotidienne. Nous souhaitons revaloriser la capacité créative individuelle et collective, et l'associer à notre propre processus de changement.

Nous envisageons notamment de promouvoir l'expressivité dans le domaine de la communication, en lançant des ateliers radios et en soutenant la création d'une web TV qui, dans le cadre de projets éducatifs d'apprentissage et de service solidaire, reflétera l'évolution du processus, l'idée étant que l'histoire du changement soit racontée par ses propres acteurs. Nous pensons également associer la création artistique des producteurs locaux au domaine éducatif, et faire en sorte que leur production soit présente dans les différents espaces sociaux du quartier.

Ce sont là des petites choses, qui n'apportent pas une solution à tous les problèmes, mais qui aident à jeter les bases d'un avenir différent.

### PRATIQUER ET DÉVELOPPER LA PARTICIPATION CITOYENNE

De plus en plus, la participation citoyenne est envisagée comme un mécanisme nécessaire pour répondre à la complexité croissante de l'organisation et de la gestion des affaires de la ville. Mais le passage à la pratique n'est pas simple. Il faut y consacrer du temps, des moyens, de la méthode, trouver les canaux appropriés afin de stimuler et de maintenir l'intérêt des habitants envers la participation à la « chose publique » et de faire en sorte qu'ils se rendent compte que ce n'est pas là une fin en soi, mais que leurs propositions auront un impact sur les actions futures.

L'une des difficultés auxquelles nous devons faire face est notre propre capacité, en tant qu'administration, à apporter rapidement des réponses à des demandes qui ne cadrent pas avec la structure classique de nos services. Il est important d'assumer que tout est lié et de se convaincre des avantages du travail transversal pour améliorer l'efficacité des actions qui concernent les citoyens.

Nous devons être capables de considérer les processus participatifs comme un rouage supplémentaire des procédures administratives. Nous devons comprendre que ce qui, au départ, peut nous sembler interférer dans l'action ou retarder son accomplissement, non seulement produit des bénéfices en termes d'efficacité et contribue à la viabilité future de la proposition en soi, mais aussi produit une autre sorte de bénéfices, qui ont trait à l'exercice du droit à la citoyenneté, au sentiment de faire partie de quelque chose et de participer à la construction de sa propre ville. Et plus les points de vue que nous serons capables de prendre en compte seront nombreux, plus les nuances seront riches et plus la solution adoptée sera intégratrice.

Certes, ce n'est pas facile, et la solution parfaite n'existe pas. Voilà pourquoi nous





devons développer notre pratique, afin de continuer à progresser et à perfectionner les mécanismes et les instruments dont nous nous sommes progressivement dotés, et, surtout, nous devons être capables de susciter un apprentissage continu de la participation, un processus qui, pour ainsi dire, vient tout juste de commencer. Cette démarche est nécessaire, car la pratique constitue le meilleur moyen d'apprendre ensemble.

Nous pouvons ainsi mettre en œuvre différentes actions, comme par exemple offrir l'information pertinente avec transparence, ou encore créer des espaces permettant de «faire la somme» de toutes les contributions et d'en extraire des propositions plus riches en nuances.

Tel est l'objectif de la proposition de constitution de ce que nous avons appelé le «Bureau de la revitalisation sociale» du quartier médiéval, un espace spécifique au sein duquel nous envisageons de tester des stratégies susceptibles d'enrichir les mécanismes de participation déjà mis œuvre dans la ville. Nous souhaitons doter ces mécanismes d'autres outils et méthodologies, visant à développer encore davantage la relation directe avec les habitants du quartier, en évitant les obstacles bureaucratiques et en assouplissant les structures de participation. Notre idée est de créer un espace ouvert et convivial, où les personnes auront envie de se rendre, facilitant la participation de tout type d'acteurs, sans exclusion, avec un horaire d'ouverture large, un lieu accessible du point de vue de sa conception architecturale, accueillant et favorisant le rapprochement interculturel, un espace qui permettra d'instaurer un climat de confiance et de cohésion entre les habitants du quartier.

Notre objectif est que ces derniers puissent collaborer aux projets et aux propositions concernant le quartier, que ce soit de façon personnelle ou organisée, individuelle ou collective. Nous voulons surtout qu'ils aient l'opportunité d'apporter leurs idées et leurs arguments dans un espace privilégiant l'écoute active et participative, favorisant la naissance de projets collectifs qui répondront aux attentes de toutes les parties, et contribuant à renforcer chez eux le sentiment de communauté et la perception que la collectivité a la capacité de transformer les choses qui les concernent, ce qui pourra les aider à sauter le pas et à adopter des comportements de citoyenneté active.

Ce «bureau» aura pour mission de recueillir toutes les contributions et propositions concernant l'amélioration de l'espace urbain du quartier médiéval, en encourageant la participation citoyenne de toutes les personnes que cette question intéresse, qu'elles résident dans le quartier ou qu'elles habitent ailleurs dans la ville.

Pour faciliter cette participation, il disposera, en plus de son espace physique, d'un espace virtuel. Le site web du «bureau», même s'il est loin d'être la panacée, rendra plus facile l'accès à l'information, offrira la possibilité d'apporter des commentaires ou des opinions, et permettra de construire des propositions collectives à travers l'utilisation d'outils collaboratifs.

Revalorisation  
urbaine de  
quartiers  
historiques:  
les *tambos*  
d'Arequipa





arequipa

### Julio Aspilueta Barbachán

Diplôme en architecture  
Masters en planification urbaine et environnementale et en conservation du patrimoine culturel.  
Spécialisation en conservation et réhabilitation du patrimoine architectural, construction éco-efficiente et aménagement du territoire.

Coordinateur de travaux et projets au sein de la Direction du centre historique de la Municipalité provinciale d'Arequipa (Convention MPA – AECID).

Membre de l'Institut pour le développement urbain et environnemental durable, et de l'association civile Patrimoine et environnement pour un développement durable.



*...l'association entre centre historique et patrimoine monumental a souvent conduit à une mystification du passé et contribué à ignorer les problèmes sociaux, culturels et environnementaux étroitement liés à la problématique des centres-villes... en masquant sous une fiction idéalisée de bâtiments de grande valeur la réalité d'un espace vital et culturel en mutation constante.*

*(Vivir en el Centro : vivienda e inquilinato en los barrios céntricos de las metrópolis de América Latina; Harms, Ludeña y Pfeiffer, editores).*

Dans le **Plan directeur pour le centre historique d'Arequipa**, la rénovation urbaine du quartier de «El Solar» (objet de l'intervention) est considérée comme l'un des grands projets stratégiques de revitalisation intégrale. Dans ce quartier se trouvent d'anciens tambos, devenus aujourd'hui des logements précaires, mais qui, aux XVIIe et XVIIIe siècles, constituaient le principal support logistique de l'infrastructure sur laquelle reposait le commerce interrégional entre Arequipa et le sud de la région andine. Au fil du temps, les *tambos* sont devenus des lieux de résidence permanente, à mesure que les premières industries faisaient leur apparition dans la ville, au début du XXe siècle, et que s'enclenchait un processus de détérioration environnementale. En 2001, à la suite du tremblement de terre qui a secoué la ville, un programme de construction de logements et d'éradication des taudis a été mis en œuvre, visant une réhabilitation progressive de la ville.

### CONTEXTE

Le centre historique d'Arequipa figure depuis décembre 2000 sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Son principal mérite réside dans l'unité urbanistique que lui confère l'architecture résidentielle, les immeubles du centre ayant conservé jusqu'à ce jour leur usage essentiellement résidentiel.

Comme c'est souvent le cas, le centre historique d'Arequipa fait l'objet de pressions spéculatives et d'une mixité fonctionnelle excessive, alors que certains secteurs «peu rentables» sont laissés à l'abandon. Enrayer le processus de détérioration est l'un des défis majeurs en matière de gestion urbaine de la ville. L'une des stratégies fondamentales pour revitaliser les quartiers du centre consiste à renforcer le «caractère de quartier», et à faire de ces quartiers des lieux de résidence, afin de garantir une dynamique permanente de conservation et de revitalisation urbaine.

Le centre historique d'Arequipa abrite 2 685 immeubles destinés exclusivement à l'usage résidentiel, ainsi que 58 taudis habités par environ 4 000 personnes. Ces foyers fortement dégradés sont situés dans le quartier de «El Solar» et aux abords du marché de «San Camilo». D'autres quartiers sont essentiellement résidentiels, notamment: San Lázaro, Selva Alegre, La Recoleta, El Vallecito, IV Centenario et San Antonio. La densité des quartiers résidentiels est généralement faible ou moyenne, le centre-ville ne comptant que 27 tours d'immeubles et 39 lotissements.

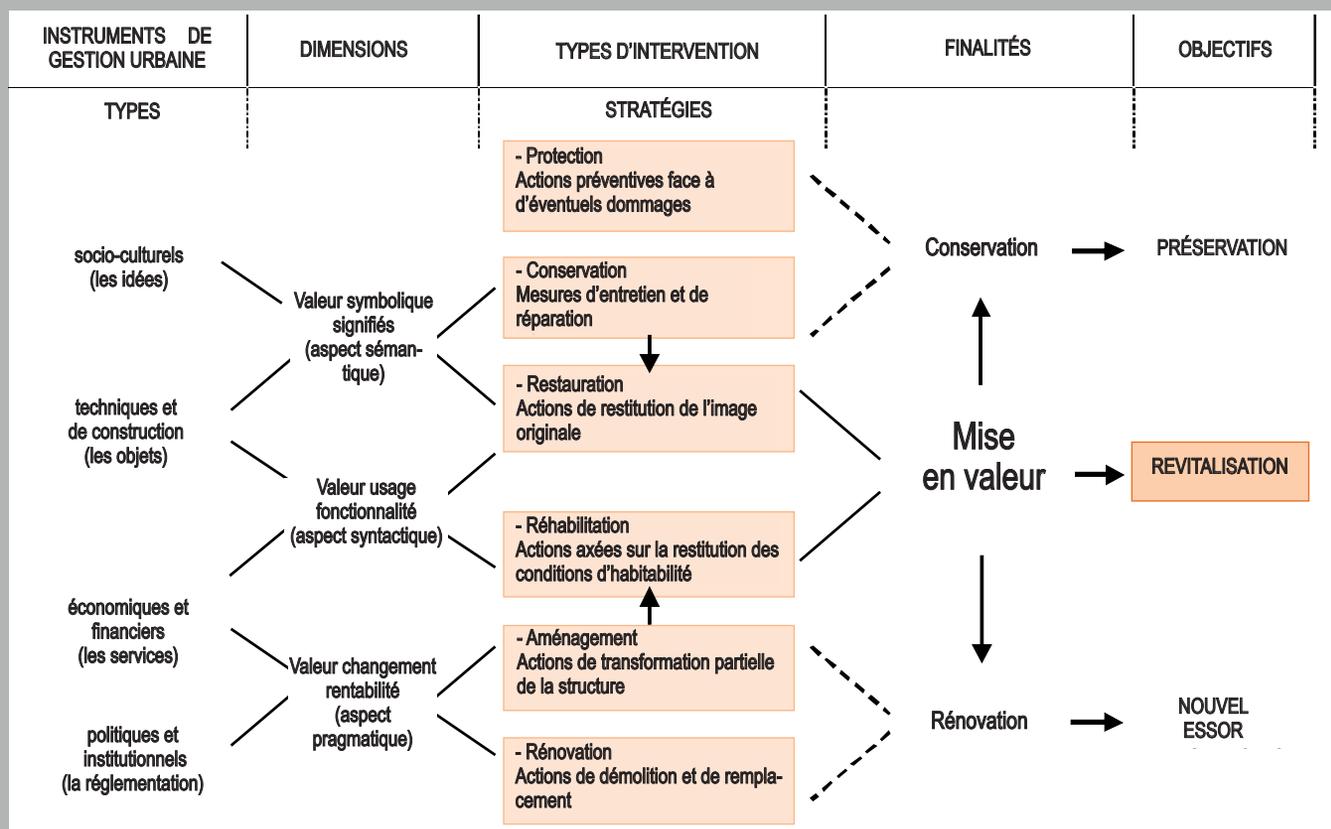
14,8% des taudis recensés dans le centre-ville sont situés dans des bâtiments historiques, et 19% sont situés dans des rues faisant partie de sites urbains monumentaux; les logements se composent en moyenne de 3 pièces (49,7%) avec une surface construite de 15,8 m<sup>2</sup>. Les familles étant composées en moyenne de 4,8 membres, l'indicateur de surface habitable est donc particulièrement faible : 3,3 m<sup>2</sup>/habitant/logement. Le Plan directeur du centre historique propose comme zone pilote de rénovation urbaine le quartier de «El Solar», qui compte 15 taudis habités par 300 familles.

La revitalisation urbaine de ce quartier est envisagée comme un processus dirigé, non spontané, impliquant une intervention sur une structure physique et spatiale à l'abandon, sous-utilisée ou détériorée, ayant pour objectif la récupération, l'amélioration ou la mise en valeur des qualités environnementales du tissu physique et social (voir tableau «approche conceptuelle de l'intervention»).

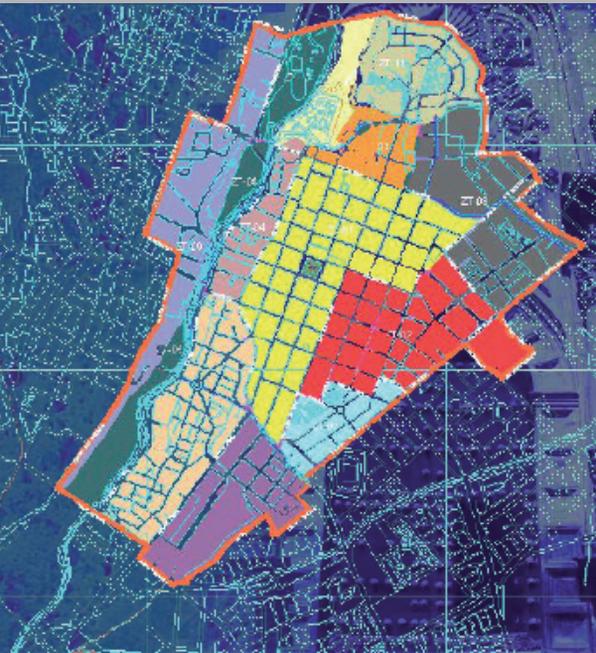


Arequipa 1865 - Vue partielle du Puente Real et des tambos

## APPROCHE CONCEPTUELLE DE L'INTERVENTION – LES TAMBOS D'AREQUIPA



## ZONES D'INTERVENTION



ZT 01 Civique et culturel	ZT 06 Vallecito	ZT 11 Selva Alegre
ZT 02 San Camilo	ZT 07 IV Centenario	ZT 12 Molino Blanco
ZT 03 San Lázaro	ZT 08 San Antonio	Centre historique - Site monumental
ZT 04 El Solar	ZT 09 La Recoleta	
ZT 05 Aménagement du paysage	ZT 10 La Estación	



Coordination avec les propriétaires et locataires des tambos

## OBJECTIFS DU PROJET

### a. Objectifs de développement

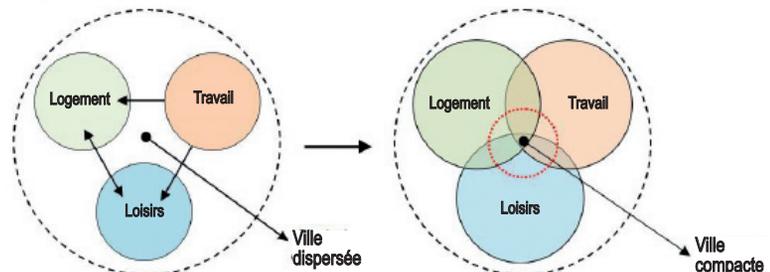
Dans un premier temps: amélioration des conditions d'habitabilité pour les résidents du centre historique, en dotant les taudis et les immeubles sous-utilisés de conditions environnementales appropriées, ce qui contribuera à la revitalisation urbaine de l'ancien quartier de «El Solar»; et par conséquent: consolidation de l'usage résidentiel du centre d'Arequipa et mise en valeur de son patrimoine culturel matériel et immatériel, de sorte que ce quartier devienne un endroit attractif, qui suscite l'envie d'y vivre.

### b. Objectifs spécifiques

- Réduire la vulnérabilité de la construction et de la structure des immeubles existants.
- Améliorer les conditions d'habitabilité et de salubrité des résidents.
- Récupérer les qualités architecturales et environnementales du site historique.
- Encourager la participation et l'engagement des habitants du quartier, pour renforcer la confiance.
- Régulariser la situation légale des immeubles et des propriétés individuelles.
- Définir un modèle de projet offrant des solutions à la problématique du logement dans le centre historique.

L'objectif est d'enclencher un processus de récupération et de régénération du quartier en favorisant l'emploi, la participation et l'intégration sociale des habitants, et en impliquant davantage les autorités locales tout en renforçant le caractère institutionnel de la gestion urbaine du centre historique.

*...la revitalisation des centres historiques à partir de la consolidation du logement, peut constituer une importante stratégie axée sur la construction d'une ville plus durable, sous la forme d'une «ville compacte», qui va au-delà du modèle d'urbanisme centré sur des fonctions uniques impliquant une forte présence de l'automobile. Cette approche permettra de récupérer la notion de ville en tant qu'habitat, de favoriser la diversité culturelle, la communication et le rapprochement social, et d'encourager les activités et les expressions humaines en tous genres...*



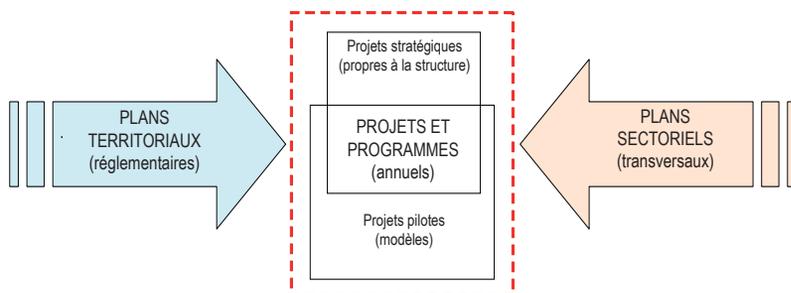
## MODÈLE DE GESTION

Dans le contexte de l'institutionnalisation de la gestion du centre historique, la structure de l'organisation n'a pas toujours été la même, les autorités municipales ayant changé au cours des 10 dernières années. Actuellement, c'est la Direction du centre historique et du site monumental – une entité publique municipale décentralisée bénéficiant du soutien de la Coopération internationale – qui est chargée de mettre en œuvre le Plan directeur pour le centre historique.

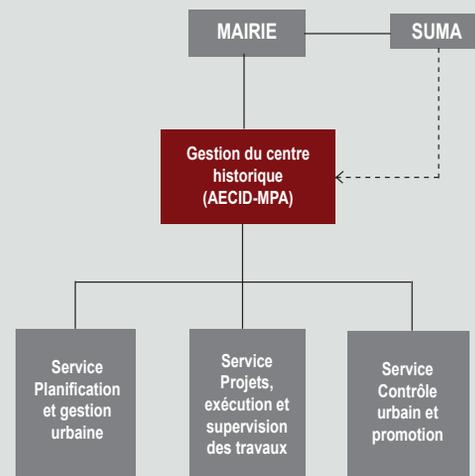
Pour mener à bien cette tâche, il existe trois niveaux d'intervention et de coordination : au premier niveau se trouve la mairie, qui définit les grandes lignes et établit les priorités ; au deuxième niveau se trouve la Superintendencia Municipal du centre historique (SUMA), qui, en coordination avec la Direction, est l'organe consultatif et de conseil de la mairie; au troisième niveau se trouvent les unités opérationnelles, à savoir, les services suivants: Planification urbaine, Projets et travaux et Contrôle urbain. Cette forme d'organisation a pour objectif la réhabilitation intégrale du centre historique, par des actions de préservation, contrôle, mise en valeur et promotion.

## ZONES D'INTERVENTION

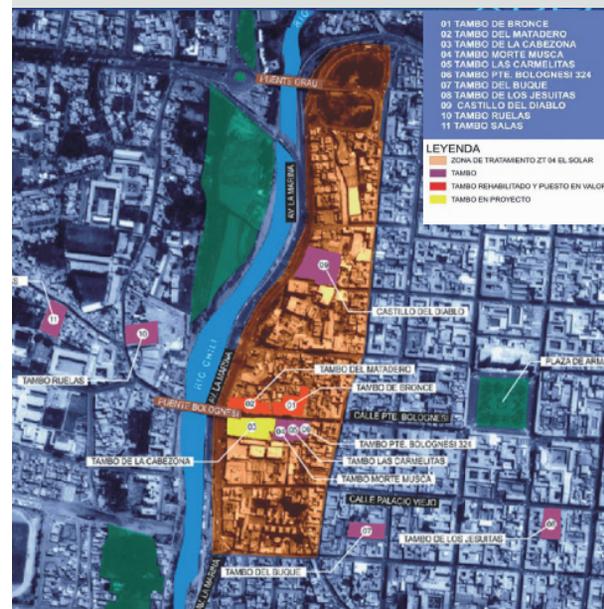
Les projets de réhabilitation des tambos sont des projets pilotes ou projets modèles, tous mis en œuvre dans la zone d'intervention ZT-04 (quartier de «El Solar»), qui fait l'objet d'un plan territorial réglementaire spécifique. Dans le Plan directeur, cette zone est qualifiée de «zone de rénovation urbaine». Ces projets s'inscrivent également dans le cadre des programmes de «logement et éradication des taudis», qui viennent compléter d'autres programmes comme celui de la «récupération des espaces publics» qui se sont traduits notamment par la mise en valeur de la Calle Pte. Bolognesi, la rue la plus importante du quartier. Ces projets sont également liés au plan sectoriel du tourisme pour le centre historique, dans la mesure où ils apportent de grands espaces présentant un attrait en termes de culture vivante.



## STRUCTURE DE L'ORGANISATION



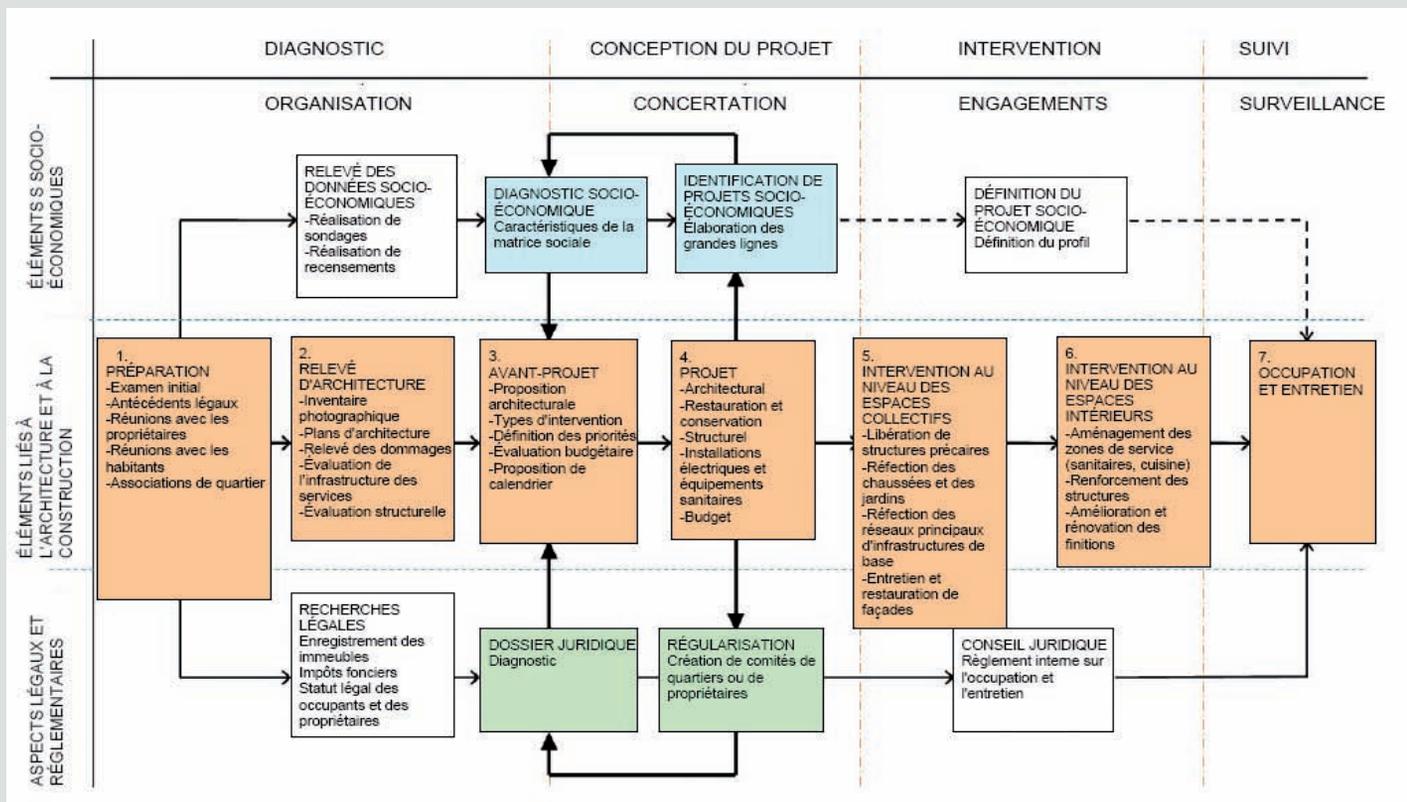
## EMPLACEMENT DES TAMBOS



## PROCESSUS ET MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

La méthodologie d'intervention repose sur trois grands axes : l'architecture et la construction, la dimension socio-économique et la dimension réglementaire. La phase «conception du projet» constitue la principale composante de l'ensemble du processus. En effet, c'est au cours de cette phase que sont regroupées et synthétisées toutes les informations recueillies et analysées et que sont élaborés 3 avant-projets, qui permettront de définir la stratégie fondamentale et l'outil principal pour la concertation et la négociation des intérêts et des conflits (4 projets). C'est sur la base de ces projets que d'autres éventuels projets socio-économiques seront identifiés et que l'on procèdera aux travaux dans les espaces collectifs et à la régularisation de la propriété (voir tableau méthodologique). Par ailleurs, le fait de commencer l'intervention au niveau des espaces à usage collectif (entrées des maisons, lieux de passage, patios) relève d'une stratégie visant à obtenir un plus grand soutien social à la réalisation des travaux, à faciliter la négociation et la mise en place de mécanismes de compensation, et à encourager les interventions au niveau des espaces intérieurs des logements.

**TABLEAU CONCEPTUEL DU PROCESSUS ET MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION**



## POLITIQUES PUBLIQUES

Le Plan directeur a pour objectif de récupérer le centre historique, en travaillant sur les aspects suivants : réaménagement du tissu urbain et social, amélioration des flux internes et des connexions avec le réseau métropolitain, amélioration des conditions d'habitabilité afin d'assurer un niveau décent, préservation et valorisation du patrimoine bâti (en l'incorporant à l'activité touristique).

La récupération des logements s'appuiera sur les mesures suivantes: augmentation de la densité et réhabilitation des zones dégradées, par la mise en œuvre de programmes de logement et d'éradication des taudis; amélioration des conditions environnementales dans le but de préserver la vie quotidienne dans le centre. À cette fin ont été mis en œuvre, dans le quartier de «El Solar», les programmes et projets suivants:

- Programme 01-REP: récupération des espaces publics. Objectif principal: favoriser une plus grande utilisation du milieu urbain du centre ville en accordant une place prioritaire aux piétons. Projets : mise en valeur de la rue Pte. Bolognesi, réhabilitation de l'avenue Chávez Velando et mise en valeur du passage Ibañez.
- Programme 04-RA: récupération environnementale. Objectif: améliorer les conditions de salubrité, le paysage et la sécurité dans certaines zones dégradées ou considérées comme zones à risques. Projets: suppression des activités de tannage de peaux, rénovation des réseaux d'évacuation des eaux usées et construction de réseaux de drainage des eaux pluviales.
- Programme 05-VD: logement et éradication des taudis. Objectif: améliorer les conditions de sécurité, d'habitabilité et de salubrité des logements se trouvant dans une situation de dégradation environnementale. Projets: réhabilitation des tambos El Bronce, El Matadero et La Cabezona.
- Programme 08-EC: emploi et formation. Objectif: améliorer et accroître la qualification technique et professionnelle en l'orientant vers la réhabilitation du centre historique et la conservation et restauration du patrimoine culturel mobilier et immobilier. Projets: école-atelier Arequipa et atelier de restauration de biens mobiliers.
- Programme 09-DT: développement du tourisme. Objectif : développer et promouvoir le patrimoine culturel du centre historique, en particulier celui lié à la culture vivante du quartier, aux activités résidentielles et artisanales. Projets : exposition photographique sur les tambos et le quartier « El Solar » dans la salle d'interprétation du tambo La Cabezona, réhabilitation de l'ancien moulin du tambo La Cabezona, tracé du circuit touristique piétonnier «tambos d'Arequipa».

## ÉVALUATION DU PROJET

### a. Impacts

- L'acquis culturel d'Arequipa s'est enrichi, grâce à un changement de modèle, qui traditionnellement reposait sur la notion de «monument» (patrimoine bâti).
- Il a été démontré qu'il est possible de réaliser une revitalisation urbaine du logement à des fins sociales, sans que les habitants aient à abandonner leurs logements, mais au contraire, en comptant sur leur participation.



Tambo Bronce:  
Avant et après



Tambo La Cabezona:  
Avant et après

- D'autres organes de la municipalité et du gouvernement (du gouvernement local, notamment) ont été amenés à impulser des projets identiques dans les quartiers de «El Solar», «San Lázaro» et «San Antonio», toujours dans le cadre du projet «protection et traitement spécial».
- Le nombre de commerces à l'échelle du quartier a augmenté. Parallèlement, les activités artisanales liées au travail du cuir et à la fabrication d'instruments de musique se sont consolidées.
- Les divers éléments du projet ont été intégrés, en tant que pôles d'intérêt touristique, dans le «Plan de développement touristique 2009 – 2015», élaboré par la sous-direction municipale chargée de la culture, de l'éducation et du tourisme, conjointement avec les acteurs privés du secteur.

#### b. Résultats

- Amélioration de la qualité de vie de 82 familles, en termes de sécurité de la construction, salubrité et habitabilité des logements, et revalorisation des bâtiments historiques comme patrimoine culturel architectural.
- Renforcement de l'estime de soi individuelle et collective des habitants, avec comme corollaire, la revalorisation des coutumes et des activités sociales, qui font d'ores et déjà partie du patrimoine culturel du centre historique : artisanat du cuir, «Fêtes de La Cruz» et vie de quartier.
- Changement d'attitude chez les propriétaires et les résidents à l'égard de leur quartier, grâce à la promotion d'associations sociales et à un plus grand intérêt pour le respect des normes de cohabitation.
- Augmentation moyenne de 100% de la valeur des immeubles et des loyers, ce qui s'est traduit par un modèle et un niveau d'utilisation plus appropriés.

### LEÇONS À RETENIR

#### a. Points forts

- La participation et le leadership des femmes est un facteur important dans l'organisation et la mobilisation sociale pour atteindre les différents objectifs.
- Le projet d'intervention constitue un outil de négociation et de règlement de différends en ce qui concerne la légalisation de titres de propriété.
- La permanence des habitants dans leur quartier tout au long du processus leur a permis de s'identifier pleinement avec le projet et donc avec sa viabilité.
- La revalorisation du patrimoine architectural n'est pas incompatible avec la prise en charge des problèmes sociaux, mais complémentaire, ce qui garantit la sauvegarde de ce patrimoine.
- Le modèle de gestion, fondé sur la transparence et la participation, a permis aux instances techniques et municipales de prendre la direction du processus et d'être donc les interlocuteurs de tous les acteurs impliqués.

#### b. Points faibles

- La faible cohésion sociale de ces quartiers, soumis à un long processus de dégradation environnementale, rend plus difficile et retarde les mesures d'intervention. Il est donc nécessaire de travailler en amont sur cet aspect.

- Il convient d'attacher une plus grande importance à l'aspect social, en établissant un projet parallèle et complémentaire au projet de réhabilitation de l'infrastructure, afin d'optimiser les impacts positifs et d'obtenir de meilleurs résultats.
- Au-delà de leur participation aux aspects liés à la construction et à l'architecture, une plus grande présence des instances municipales est également indispensable, dans les domaines du financement, de l'élaboration d'une réglementation ad hoc et du renforcement de la participation citoyenne.
- Pour avancer de manière décisive en matière de récupération et de réhabilitation du logement dans le centre historique, la participation du secteur privé est également requise afin de dynamiser le marché immobilier.
- Il est nécessaire d'étendre les interventions, non seulement aux zones ou immeubles dégradés sur le plan environnemental, mais aussi aux «quartiers résidentiels» situés dans le centre, comme éléments d'une politique de repeuplement rationnel de la ville.
- Il conviendrait d'articuler le secteur public et le secteur privé afin d'obtenir des lignes de financement pour les logements sociaux, par la création d'un fonds de réhabilitation, composé de fonds publics, privés et mixtes.

## DURABILITÉ

### a. Permanence et consolidation de l'expérience

Pour atteindre l'objectif de durabilité, des efforts ont été réalisés pour soutenir la création d'associations de quartier, en conseillant les habitants sur des questions telles que l'inscription officielle des propriétés individuelles, les travaux d'entretien, l'élaboration et l'application d'un «règlement sur les bons usages et la cohabitation».

Par ailleurs, des projets sociaux spécifiques sont en cours d'élaboration, portant sur l'insertion des *tambos* et du quartier de «El Solar» dans les circuits touristiques du centre historique, d'où le projet d'incorporation de ces sites au Plan de développement touristique 2009-2015. Une exposition photographique sur les différents *tambos* se tient actuellement dans la salle d'interprétation de «La Cabezona» et un projet portant sur la réhabilitation d'un ancien moulin à *güiñapo* (maïs noir) est en cours d'élaboration. Toutes ces initiatives sont susceptibles de créer des opportunités de travail et d'emploi pour les habitants du quartier.

### b. Possibilités de reproduire cette expérience

Ce projet a servi de moteur pour la mise en œuvre d'autres initiatives, avec un effet multiplicateur en ce qui concerne les retombées économiques, sociales et culturelles. Il s'agit donc d'un modèle de réussite dans un centre historique. En outre, l'expérience accumulée au cours des dernières années a permis d'apporter des améliorations au fil des interventions, en perfectionnant les méthodes de travail, en améliorant les mécanismes de l'organisation sociale et les rapports avec les habitants. La crédibilité suscitée par ce projet a conduit les habitants d'autres immeubles ou d'autres quartiers à solliciter l'intervention de la Direction



Tambo Matadero:  
Avant et après



du centre historique de la Municipalité provinciale d'Arequipa et de la Coopération espagnole, pour la réhabilitation de leurs logements.

Cette expérience permettra de poursuivre les interventions dans d'autres immeubles du même quartier tels que: les *tambos* Las Carmelitas, Mosca Muerta, Ruelas et Castillo del Diablo (ce dernier abrite 80 familles et constitue le taudis le plus important d'Arequipa). Des réunions en coordination avec les propriétaires et locataires ont déjà eu lieu dans le but d'établir un diagnostic et de travailler sur un projet de réhabilitation. L'objectif est de corriger les erreurs, de perfectionner les méthodes et d'accorder une plus grande importance à la notion « d'organisation et de projet social » afin d'aborder sous une approche plus intégrale.



Tambo Castillo del Diablo (intervention à réaliser prochainement)  
Rue du quartier de San Lázaro



Association  
de Défense  
du Quartier  
Yungay: une  
expérience de  
Participation  
Citoyenne





## Rosario Carvajal Araya

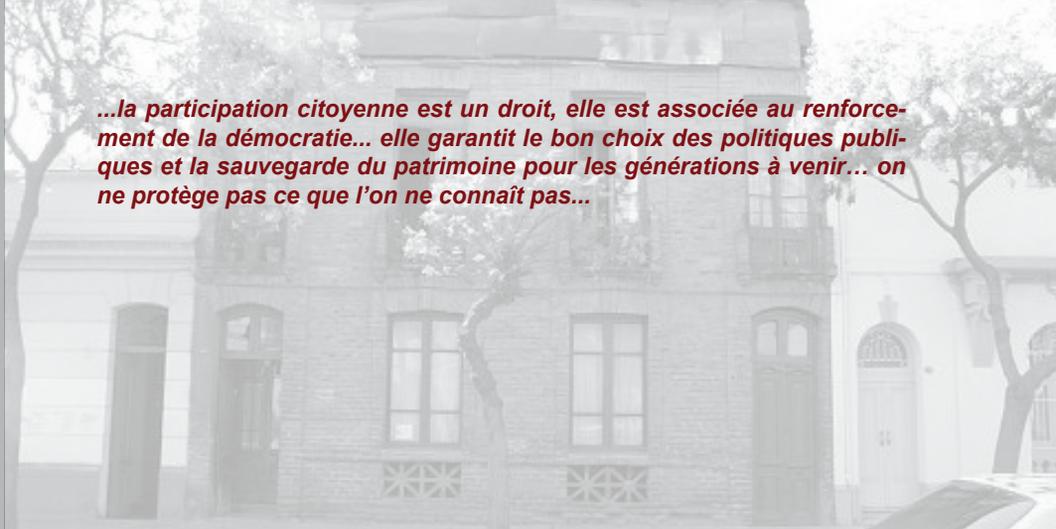
Diplômée en histoire et éducation  
Diplômée en genre et éducation  
Titulaire d'un master en anthropologie et développement

Professeure certifiée d'histoire et de géographie. A enseigné dans différentes structures, relevant tant de l'éducation formelle (enseignement secondaire) que de la formation professionnelle de jeunes et d'adultes.

Porte-parole de l'Association de défense du quartier Yungay, à Santiago du Chili. A constitué le dossier technique pour la demande d'inscription du quartier Yungay, à Santiago, sur la liste des monuments nationaux, dans la catégorie «zone typique», inscription qui a été acceptée.



*...la participation citoyenne est un droit, elle est associée au renforcement de la démocratie... elle garantit le bon choix des politiques publiques et la sauvegarde du patrimoine pour les générations à venir... on ne protège pas ce que l'on ne connaît pas...*



Le 20 janvier 1839, l'armée chilienne, sous le commandement du général Manuel Bulnes, remporte une victoire écrasante sur les forces de la Confédération Pérou-Bolivie dans le village de Yungay.

Cette même année, le président de la République, Joaquín Prieto, décide de fonder une nouvelle agglomération à l'ouest de Santiago, pour commémorer cette célèbre bataille.

Des rues et des maisons sont ainsi construites, ainsi qu'une grande place, au cœur même du quartier, la «Plaza Portales». En 1888, une statue est érigée en son centre. Cette œuvre de Virginio Arias, d'abord intitulée «Le défenseur de la patrie», sera rebaptisée «Le Roto Chileno» des années plus tard, en l'honneur des soldats chiliens de la guerre de 1839.

Cette place est un lieu de réunion pour les habitants du quartier. Les dames et les messieurs ont coutume de s'y promener l'après-midi ou bien de s'y retrouver pour discuter de politique.

Le quartier Yungay commence dès lors à s'étendre, jusqu'à atteindre ses limites actuelles. Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, l'intellectuel argentin Domingo Faustino Sarmiento le décrit comme «un petit village aux abords de Santiago». Les familles les plus aisées de l'époque s'y font bâtir de belles demeures, certaines étant encore debout, tandis que d'autres ont succombé au «modernisme», remplacées par de grands bâtiments en rupture avec la tradition architecturale du quartier. Dans sa période de plus grand essor, le quartier aura même sa propre gare ferroviaire.

Plus tard, les classes moyennes et des ménages à faibles revenus viendront s'y installer, ce qui donnera lieu à la construction d'environ 65 cités.

Après une période de déclin et d'abandon, la place est remodelée dans les années quatre-vingt-dix. L'éclairage public est amélioré, de nouveaux jeux pour enfants sont installés et des activités culturelles sont ponctuellement organisées.

Le quartier connaît alors un nouvel essor. Il accueille des bureaux, une université, et un musée s'installe au numéro 2691 de la rue Compañía, le Musée d'art populaire américain, où sont exposées des œuvres plastiques réalisées avec des matériaux régionaux par des personnes sans formation artistique.

Des théâtres ouvrent également leurs portes, comme le théâtre Camino, au numéro 2620 de la rue Erasmo Escala, et le théâtre Novedades.

Quant à l'activité commerciale, elle se concentre essentiellement sur les avenues San Pablo, Matucana et Alameda. Par ailleurs, le quartier abrite des églises d'une grande valeur architecturale et historique, notamment la Parroquia del Sagrado

Corazón de Jesús (église du Sacré-Cœur) ou encore l'église de Los Capuchinos (Capucins), située au numéro 2345 de la rue Catedral, un bâtiment de style baroque, construit entre 1853 et 1861 par l'architecte florentin Eusebio Chelli.

## ASSOCIATION DE DÉFENSE DU QUARTIER YUNGAY

Cette association rassemble des habitants et des habitantes du quartier, des créateurs, des artistes, et elle est à l'origine d'initiatives culturelles, sociales, etc. C'est un mouvement de quartier, politique, pluraliste et transversal.

Objectif:

Défendre le patrimoine culturel du quartier Yungay et sa qualité de vie.

Ce mouvement est né à l'occasion du «conflit des déchets» (2005), avant de prendre son essor en réaction aux modifications du plan régulateur de Santiago (2006).

D'autres organisations de même nature ont également vu le jour:

1. Defendamos la Ciudad (Défendons notre ville)
2. Salvemos Vitacura (Sauvons Vitacura)
3. Ciudad Viva (Ville vivante)
4. Comité Matta Sur, Barrio Valioso (Comité Matta Sud, Quartier de Valioso)
5. Red Ciudadana por Nuñoa (Réseau citoyen pour la défense de Nuñoa)
6. Coordinadora Vecinal La Reina (Association de défense du quartier La Reina)
7. Ciudadanos por Valparaíso (Citoyens pour la défense de Valparaiso)
8. Actions de contrôle citoyen et de défense, propositions et interventions.

### Problématique générale de Santiago

Mise en œuvre par les autorités de politiques néolibérales en matière de «planification» urbaine.

- Le marché «planifie» la ville.
- Les autorités favorisent les intérêts du grand capital immobilier.
- Inégalités en termes de qualité de vie.
- Désintégration sociale et violences diverses.
- Les municipalités ne veulent pas de pauvres dans leurs communes, et tendent par conséquent à expulser les pauvres des centres urbains.
- La société civile joue un rôle quasi inexistant en termes de participation, de pouvoir et de capacité d'influence sur les conditions de vie urbaine.

### Problématique spécifique du quartier Yungay

- Modification substantielle de la physionomie du quartier par la mise en œuvre du programme de Rénovation Urbaine, avec l'introduction de volumes, de matériaux et de formes en rupture totale avec ceux qui existaient déjà. La singularité et les dimensions de ces nouveaux bâtiments créent un déséquilibre dans le patrimoine architectural historique.
- Sensation d'étouffement urbain provoquée par les nouvelles constructions.
- Vulnérabilité du patrimoine matériel et immatériel du quartier.
- Détérioration liée au phénomène de la sous-location : neoconventillos.
- Absence de conseil technique spécialisé concernant l'entretien, la restauration et la sauvegarde du patrimoine architectural.
- Participation faible ou inexistante des habitants du quartier dans la prise de

Plaza Yungay y Estatua del Roto Chileno, Santiago, Chile.



Place Yungay et monument au «Roto Chileno»  
Démolition de logements dans le quartier  
Manifestation contre la destruction du quartier



décision: la capacité de gestion des habitants doit être développée.

## DÉBUT DES ACTIVITÉS

Conseils de quartier 2006-2009:

- a. Feuille de route pour l'organisation des habitants du quartier :
  - Mise en scène de la participation : faible participation des habitants dans la prise de décision. Les autorités confondent participation et remise d'informations.
  - Participation citoyenne contraignante : nécessité de créer des espaces de rencontre et de réflexion, d'où peuvent sortir des propositions ayant une incidence sur les politiques de planification urbaine. Mise en place d'assemblées, de séminaires et de forums.
  - Développement de la capacité de gestion des habitants : création d'écoles de formation.
- b. Retour à l'identité du quartier:
  - Renforcer la coordination des initiatives culturelles.
  - Promouvoir l'occupation des espaces publics.
  - Offrir une visibilité, dans le cadre du bicentenaire, aux 170 ans du quartier.

## PROPOSITIONS POUR DÉFENDRE LE PATRIMOINE DU QUARTIER

- Aides à l'entretien et à la restauration des immeubles historiques.
- Création d'une réglementation en matière de sous-location garantissant des conditions de logement dignes et sûres.
- Protection juridique du patrimoine architectural avec le classement du quartier en «zone typique».
- Renforcement des médias communautaires: diffusion du bulletin Bello Barrio dans l'ensemble du pays.

## ACTIONS À SOULIGNER

### 1. Classement du quartier Yungay en «zone typique»

Contexte : cadre juridique chilien.

- Loi 17 288, de 1970, sur les monuments nationaux, qui définit les catégories suivantes: monument historique, zone typique, monument public, site archéologique et sanctuaire de la nature. La sauvegarde et la protection des sites et monuments relève du Conseil des monuments nationaux, rattaché au ministère de l'Éducation.
- Loi sur l'urbanisme et la construction. Catégories ICH («Inmuebles de conservación histórica», immeubles protégés) et ZCH («Zonas de conservación histórica», zones protégées).
- En mars 2009, après publication au Journal officiel, l'État du Chili a ratifié la Convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel de l'Unesco. Toutefois, il n'existe pas à l'heure actuelle de loi sur le patrimoine culturel. Le Chili dispose seulement d'une loi sur les monuments nationaux.

Par conséquent : CADRE JURIDIQUE FRAGILE ET VULNÉRABLE.

UNE NOUVELLE INSTITUTIONNALITÉ CULTURELLE est nécessaire.



Association de défense du quartier Yungay  
Bulletin Bello Barrio

Étapes du processus:

- Élaboration du dossier technique pour la demande de classement.
- Réalisation de l'étude par les habitants du quartier grâce au financement de Fondart (Fonds de développement des arts et de la culture).
- Constitution d'une équipe de travail interdisciplinaire.
- Tenue de séminaires, d'assemblées et de conseils de quartier en vue de valider les propositions.
- Présentation d'un questionnaire.
- Identification par les habitants du quartier (femmes au foyer, travailleurs, immigrés, étudiants, professions libérales) des lieux qu'ils souhaitent préserver en raison de la valeur qu'ils représentent.
- Étude s'appuyant sur des témoignages.
- Reconnaissance des habitants en tant que sujets historiques.

Vers une redéfinition de PATRIMOINE:

La conception traditionnelle de patrimoine historique s'est construite dans une perspective axée sur les monuments.

- Une conception qui isole et sort les objets patrimoniaux de leur contexte, qui les sacralise et crée des hiérarchies.
- Apparition d'une nouvelle approche qui élargit le concept de patrimoine au-delà du simple monument et admet de nouvelles typologies.
- Espace de participation citoyenne.
- Ressource de développement. Dans le contexte actuel de mondialisation, le patrimoine voit son importance et sa pertinence renforcées du fait de son statut identitaire.
- Le capital culturel envisagé comme le résultat de processus collectifs de construction sociale de tout ce que nous sentons comme nous étant propre. Lien émotionnel.

Présentation du dossier:

Une demande de classement accompagnée d'un dossier technique a été présentée en mai 2008 au Conseil des monuments nationaux.

La municipalité de Santiago a fourni une réponse favorable pour 70% de la zone faisant l'objet de la demande de classement en zone typique. Nous avons obtenu 2 850 signatures d'habitants du quartier et 68 lettres de soutien adressées par des personnalités et des institutions, non seulement du quartier, mais aussi du Chili et de l'étranger.

La publication du décret de classement a eu lieu le 30 mars 2009. Le quartier, désormais zone patrimoniale, est protégé dans la mesure du possible.

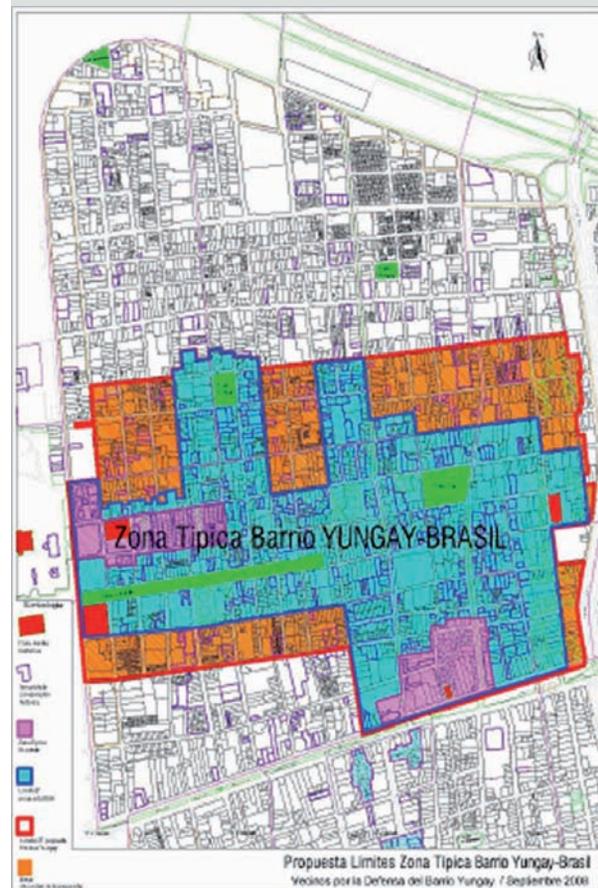
Yungay organise trois jours de fête pour célébrer cette victoire. Notre association devient une référence sur la scène politique nationale.

Après cette victoire, différentes autorités sont désormais à l'écoute de Yungay.

## 2. Premier séminaire «Gestion du patrimoine et participation citoyenne», 28-29 mai 2009, Santiago et Valparaiso

Conclusions et propositions du séminaire:

- La participation citoyenne est un droit essentiel des communautés. Les citoyens ont le droit de participer à tout ce qui concerne la définition, la protection, la gestion et la jouissance des zones patrimoniales où ils vivent, ce qui



Plan de délimitation de la zone typique  
Conseil de quartier à Yungay. Forum de travail et de décision



Premier séminaire sur la gestion du patrimoine  
Affiche et participants

implique également des devoirs individuels et collectifs pour atteindre des niveaux de développement, de qualité de vie, d'inclusion sociale, etc., qui soient les plus élevés possibles.

- La valeur des quartiers patrimoniaux ne réside pas seulement dans leurs richesses historiques, architecturales et sociales, mais aussi et surtout dans les personnes qui y vivent et y travaillent.
- Nous ne disposons pas (ou, quand ils existent, ils sont insuffisants) d'instruments de planification urbaine veillant à l'épanouissement des habitants des quartiers, et en général au développement harmonieux des villes et des peuples.
- Nous devons passer de la défense de nos quartiers patrimoniaux à leur développement et à leur gestion, dans le cadre d'un processus où les autorités doivent devenir nos véritables alliées, où la manière de «faire ville» doit reposer sur l'inclusion, et non pas sur l'exclusion.
- Les décisions concernant la planification des quartiers patrimoniaux doivent s'inscrire dans le cadre d'un processus de participation communautaire permanente.
- Une «association nationale de riverains et citoyens en faveur du patrimoine» devrait être créée, afin de promouvoir la sauvegarde et le développement des quartiers patrimoniaux au Chili, d'encourager la participation des habitants des quartiers et de faire en sorte que leur intérêt légitime à vivre mieux soit respecté.
- Il faut demander aux autorités municipales de rendre plus accessible aux riverains l'utilisation de l'espace public pour des activités culturelles et sociales, un espace qui doit devenir de plus en plus convivial et accueillant pour les habitants des quartiers.
- Des écoles-ateliers d'art et de patrimoine doivent être créées. Elles permettront de faire renaître les vieux métiers et d'appliquer les nouvelles technologies à la conservation de nos immeubles et de nos espaces urbains, tout en favorisant l'art et la participation dans différentes villes du Chili.
- Il est nécessaire de promouvoir une politique de création de coopératives patrimoniales. Les habitants des quartiers pourront constituer entre eux des entités communautaires chargées de veiller à la restauration, à l'entretien et à la gestion des biens du patrimoine, l'État apportant tout son soutien pour que ces initiatives soient une réussite.
- Chaque quartier patrimonial doit avoir son plan directeur, permettant à tous les acteurs sociaux de participer et d'avoir un droit de vote. Ce plan doit être inclus dans le plan régulateur de chaque commune.
- Nous devons défendre et promouvoir nos boutiques et nos commerces traditionnels, à la fois en améliorant leur gestion et en préservant leurs valeurs patrimoniales.
- Des «bureaux de gestion patrimoniale communautaire» doivent être implantés dans les quartiers, afin d'aider les riverains à préserver leurs biens patrimoniaux et à récupérer l'espace public.
- Il est nécessaire de promouvoir tous les moyens de diffusion et d'éducation relatifs aux valeurs de nos quartiers patrimoniaux (magazines, sites web, radio,...).
- Un Fonds national du patrimoine doit être créé. Il est urgent que le gouvernement alloue des ressources à un fonds national de conservation des zones et

quartiers patrimoniaux.

- De nouvelles aides à la construction et à la restauration de logements doivent être mises en place.
- Les propriétaires d'immeubles doivent bénéficier d'exonérations d'impôts ou, à défaut, les ressources correspondantes doivent être assignées à la constitution d'un fonds destiné à la conservation du patrimoine des zones typiques.
- Les propriétaires doivent pouvoir accéder à des prêts bonifiés pour la réalisation de travaux de conservation, de restauration et d'entretien des immeubles historiques.
- Une autorité nationale du patrimoine doit être créée, avec un système national de zones patrimoniales définissant clairement des règles de protection, de conservation et de gestion, prenant en compte la participation réelle, et non seulement consultative, des citoyens, et s'appuyant sur des ressources adaptées et des politiques publiques stables.
- Le patrimoine immatériel doit être juridiquement reconnu et faire l'objet d'une catégorie supplémentaire dans la loi sur les monuments nationaux.
- Les citoyens doivent être représentés au sein du Conseil des monuments nationaux.
- Il faut demander aux autorités nationales et municipales d'empêcher la démolition des immeubles quand une demande de classement en zone patrimoniale protégée est en instance.

### 3. Autres initiatives 2005-2009

Initiatives politiques et sociales:

- Conseils de quartiers, séminaires, forums, assemblées et écoles de formation.
- Soutien à diverses initiatives et règlements de litiges.
- «Coordinadora Metropolitana de Organizaciones Ciudadanas Territoriales» (Réseau métropolitain d'organisations citoyennes territoriales):
  - a. réseau d'associations de quartiers de Santiago
  - b. rejet de la nouvelle loi sur l'urbanisme et la construction
  - c. plan régulateur métropolitain de Santiago
- Campagne de jumelage de quartiers. Réunions: Bellavista - Ciudad Viva, août 2008; San Telmo (Buenos Aires), décembre 2008; Canteros de Colina, avril 2009; Lo Valdes, juin 2009.

Initiatives culturelles: La culture en tant qu'espace de récupération, de promotion, de participation et de transformation.

- Premier festival du quartier Yungay, 2007, financé par FONDART; deuxième festival, 2008, autogestion.
- Fête du «Roto Chileno-Roto Sudaca», 20 janvier 2008.
- Premier festival du quartier Yungay, novembre 2007.
- Routes du patrimoine, quartier Yungay, 25 mai 2008.
- Fête du patrimoine culturel, 31 mai 2009.
- 170 ans du quartier Yungay, 5 avril 2008.
- Cycle de lectures littéraires patrimoniales, novembre 2008.
- Aide au concours «Histoires du quartier», Université Arcis.

Médias

- Bulletin Bello Barrio / 2005 / 2009.
- site web [www.elsitiodeyungay.cl/2005/2009](http://www.elsitiodeyungay.cl/2005/2009)



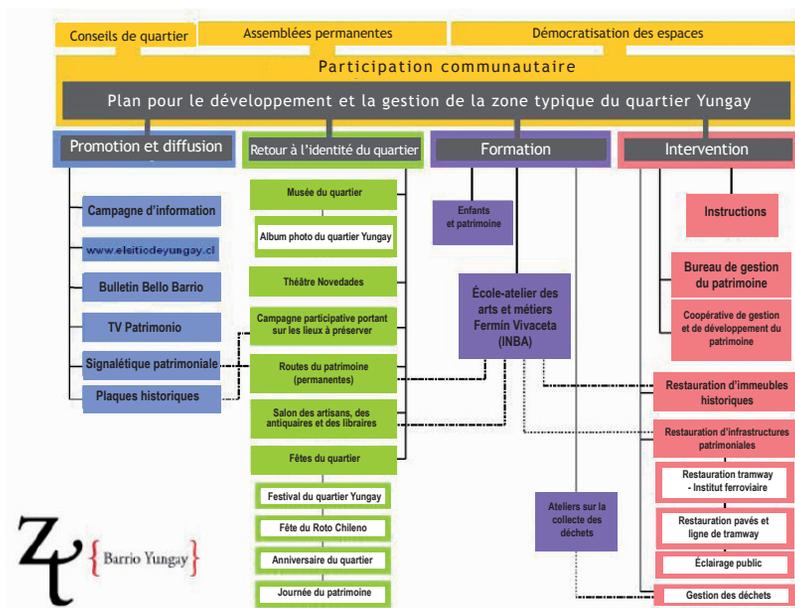
Séance de travail de la «Coordinadora Metropolitana de Organizaciones Ciudadanas Territoriales»  
Jumelage de quartiers, San Telmo (Buenos Aires), 2008  
Festival du quartier Yungay



Remise du Prix de la conservation des monuments nationaux  
Visite de Mme la Présidente Bachelet au quartier Yungay

## RECONNAISSANCE DE L'ACTIVITÉ DE L'ASSOCIATION

- Prix de la conservation des monuments nationaux, catégorie «Organisation sociale», 23 mai 2008.
- Engagement écrit des candidats à la mairie et au conseil municipal de Santiago en faveur du quartier Yungay, 11 octobre, espace culturel Galpón Víctor Jara.



## DE LA DÉFENSE AU DÉVELOPPEMENT

Après le classement du quartier Yungay en «zone typique», un plan de développement et de gestion a été élaboré, définissant les quatre lignes d'action suivantes:

- formation
- récupération et promotion de l'identité de quartier
- campagne de diffusion
- récupération du patrimoine architectural.

Un bureau technique a été constitué, réunissant des représentants de l'association, du ministère des Travaux publics, de la sous-direction de l'urbanisme du ministère de l'Intérieur (SUDERE) et de la municipalité, assistés à l'occasion de représentants du ministère du Logement et de l'Urbanisme et du Conseil des monuments.

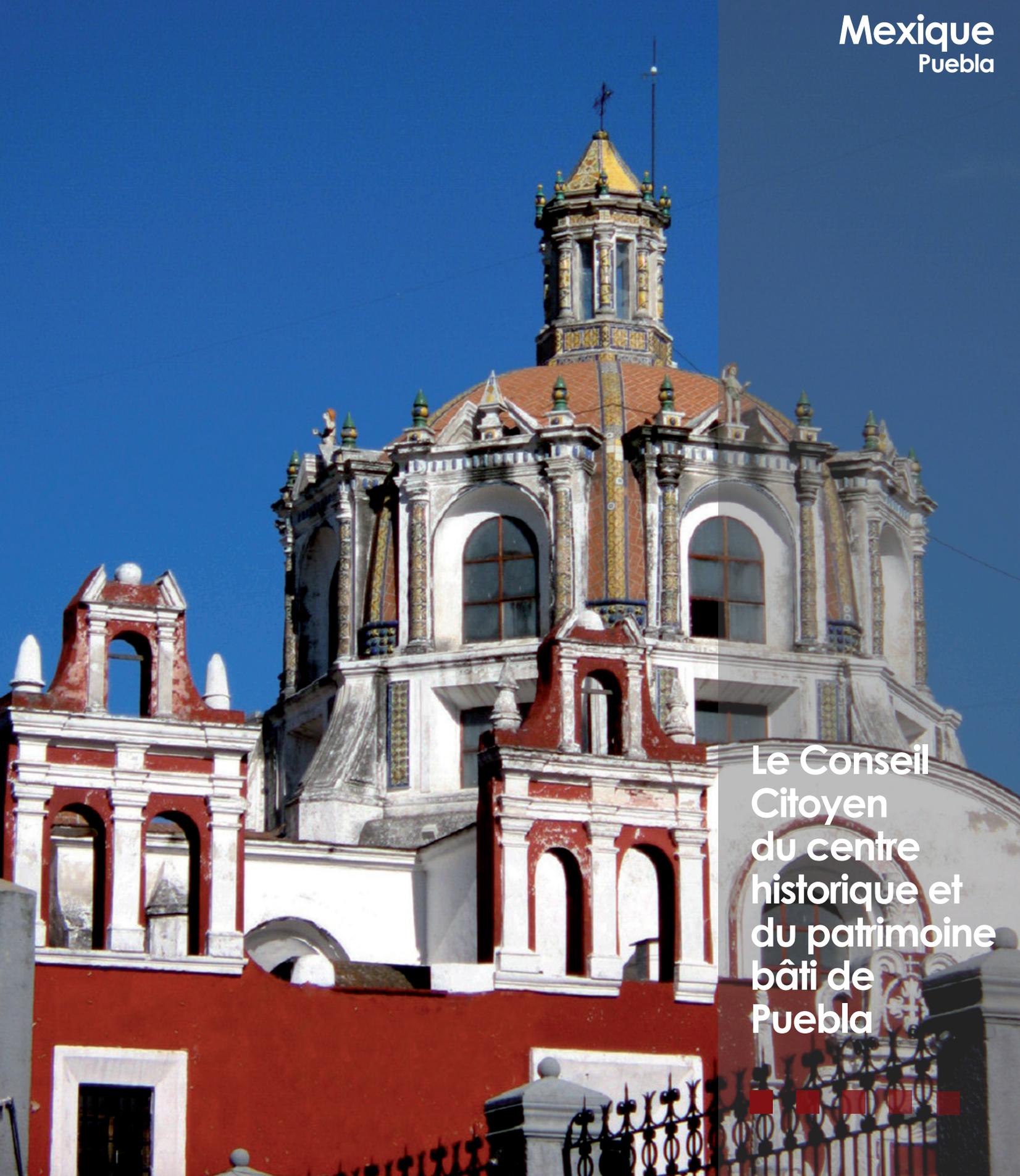
À ce jour, 34 initiatives ont été mises en œuvre et 120 assemblées de quartier se sont tenues. Sur ces 34 initiatives, 6 ont bénéficié d'un financement public.

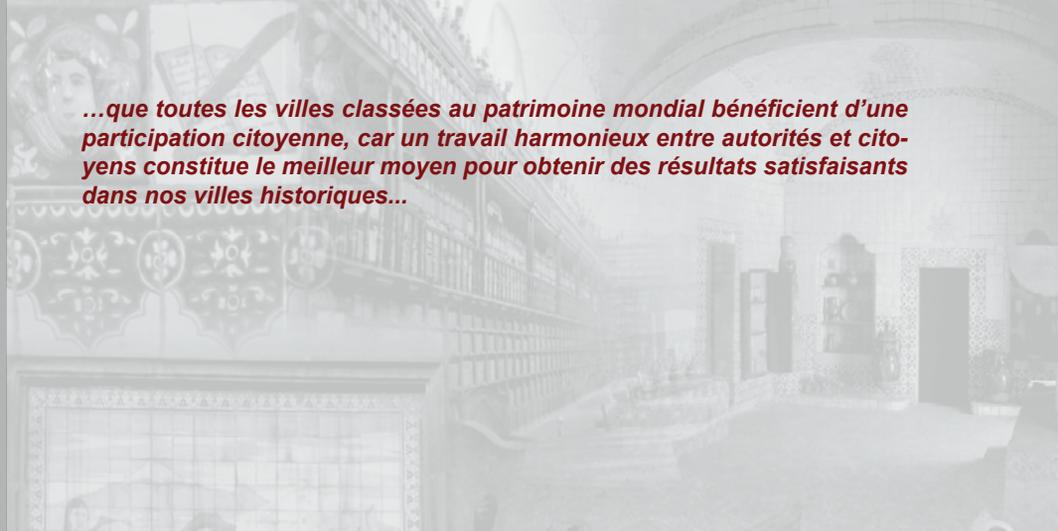
À nous de prendre en main l'avenir du quartier:

- La participation citoyenne: un droit humain.
- La démocratie renforcée.
- Le citoyen en tant que sujet. Pas un objet de consommation.
- Un moyen de garantir le bon choix des politiques publiques.
- Un moyen de garantir la préservation du patrimoine pour les générations à venir.
- Des politiques publiques privilégiant les intérêts des citoyens, des personnes, plutôt que les intérêts du capital ou du pouvoir économique et politique.

Mexique  
Puebla

Le Conseil  
Citoyen  
du centre  
historique et  
du patrimoine  
bâti de  
Puebla





**...que toutes les villes classées au patrimoine mondial bénéficient d'une participation citoyenne, car un travail harmonieux entre autorités et citoyens constitue le meilleur moyen pour obtenir des résultats satisfaisants dans nos villes historiques...**

## Eduardo Pérez Peredo

Diplôme en architecture.  
Études en humanités, relations et éducation inter-culturelles, spécialisation disciplines artistiques.

Secrétaire du Conseil citoyen du centre historique et du patrimoine bâti de Puebla.

Directeur du service de diffusion culturelle de l'Université de Las Américas A.C.

Directeur de la société «Diseño Artístico», spécialisée dans l'étude et l'établissement de cartographies urbaines artistiques et dans la promotion multimédia des centres historiques des villes mexicaines inscrites au patrimoine mondial.



**Le centre historique de la ville de Puebla** a été déclaré patrimoine de l'Humanité par l'UNESCO le 11 décembre 1987. La ville de Puebla est l'une des 10 villes mexicaines à avoir obtenu cette distinction (avec Mexico-Xochimilco, Oaxaca Montealbán, Guanajuato, Morelia, Zacatecas, Santiago de Querétago, Tlacotalpan, San Francisco de Campeche et San Miguel de Allende).

Le centre historique de Puebla fait partie du patrimoine mondial en raison de sa richesse culturelle et plus particulièrement de son acquis architectural.

Depuis que Puebla a été déclarée patrimoine mondial, les gouvernements fédéral, de l'État et municipal ont élaboré des instruments de gestion et de planification axés sur la conservation du patrimoine architectural urbain.

### Périmètre de la zone monumentale de la ville de Puebla

**1977** - Adoption, le 17 novembre, du décret définissant le périmètre de la zone monumentale de la ville de Puebla, s'étendant sur une superficie de 6,99 kilomètres carrés et comprenant 2 606 immeubles répartis sur 391 pâtés de maisons.

**1987** - Inscription du centre historique de la ville de Puebla sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, le 11 décembre. Les autorités fédérales définissent comme projet prioritaire, l'élaboration d'un catalogue national des monuments historiques et artistiques situés dans les limites de la zone monumentale, qui servirait de document de base pour la mise à jour du recensement effectué par l'Exécutif de l'État de Puebla en 1977.

La dernière mise à jour de la zone monumentale de la ville de Puebla fait état de 3 064 immeubles répartis sur 436 pâtés de maisons.

## CONSEILS CITOYENS DE PUEBLA

La réhabilitation des centres historiques est un processus très complexe, impliquant une révision des méthodes de planification de la part des acteurs, ainsi qu'une approche autocritique à l'égard des interventions les plus significatives, le but étant d'atteindre les objectifs suivants :

I. Recherche d'un équilibre et d'un développement harmonieux du tissu urbain des centres historiques, compte tenu de leur environnement et de la culture citadine ; étude de l'impact sur la qualité de vie de la société dans son ensemble. Cet objectif est fondamental étant donné les difficultés que pose le défi de l'équité sociale dont nous sommes parfaitement conscients.

II. Participation citoyenne dans les centres historiques, celle-ci étant intimement liée aux valeurs et aux principes humanistes et sociaux, qui sous-tendent le principe du développement durable et le besoin d'opérer un changement qualitatif, lequel doit conduire les acteurs impliqués dans le défi de l'équité sociale à un changement dans leur façon de penser et d'agir.

L'expérience nous apprend que la participation des citoyens dans la conception et l'évaluation des politiques publiques est d'une importance capitale pour l'administration municipale dès lors qu'elle s'est engagée en faveur de la démocratisation des processus gouvernementaux. La Mairie de la municipalité de Puebla a fait du renforcement de la participation citoyenne l'une des priorités de sa mission gouvernementale. Le Conseil de participation citoyenne de la municipalité de Puebla apparaît ainsi dans le Plan municipal de développement du gouvernement et est associé aux principales propositions du Plan, en tant qu'organe de consultation, de promotion et de gestion sociale et organe auxiliaire indispensable de la Mairie. Il est formé de 16 Conseils citoyens.

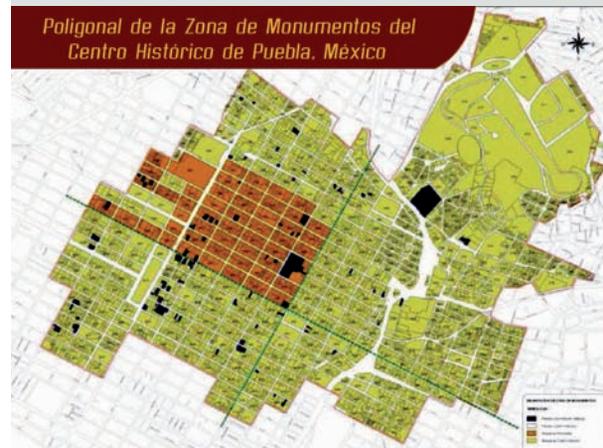
Sa participation et son rôle au sein de la municipalité sont régis par le code réglementaire municipal (COREMUN), qui, au chapitre 8, établit ses compétences (facultés et avis) n'ayant en aucun cas un caractère décisionnel ou exécutoire. Ces compétences sont les suivantes:

- réaliser des études, élaborer des avant-projets de plans et de programmes, et proposer des mesures, des politiques ou des stratégies visant à apporter des améliorations au niveau de la gestion et de l'organisation municipales, des travaux réalisés et des services offerts;
- recueillir et analyser les opinions des citoyens, des organisations et des secteurs concernés par des projets municipaux;
- formuler des recommandations sur les plans, programmes et projets présentés par l'administration municipale;
- participer aux tâches d'assistance sociale, lorsque la demande leur en est faite;
- approuver le programme annuel des activités propre à chacun des Conseils citoyens sur la base du Plan de développement municipal.

**Le Conseil citoyen du centre historique et du patrimoine bâti** a été créé officiellement le 16 octobre 2006, sur approbation du Conseil municipal de Puebla. Il est composé de 20 conseillers titulaires et de 20 conseillers suppléants, appartenant aux catégories suivantes : professionnels spécialisés dans le développement urbain et la conservation du patrimoine culturel de la ville de Puebla, membres d'associations civiles, chercheurs et enseignants universitaires, propriétaires et habitants du centre historique de la ville.

### ACTIONS PRINCIPALES

1. Contribution à la publication, le 25 juillet 2008 au Journal officiel de l'État, du Plan pour la récupération de la zone des monuments historiques de la ville de Puebla, comprenant la mise à jour du programme partiel de développement urbain.



Périmètre de la zone des monuments du centre historique de Puebla, Mexique  
Plaza La Victoria, aujourd'hui un centre commercial



Séance d'ouverture de la rencontre : M. Hector Sosa, Directeur des politiques publiques de Puebla, Dr Niklas Schulze, représentant de l'Unesco, Javier Villalobos, architecte, Président de l'association ICOMOS Mexicano et Víctor Hugo Valencia, anthropologue, directeur de l'INAH, Puebla.  
Allocation de Mme Blanca Alcalá, Présidente du Conseil municipal de Puebla

#### Objectif:

Faire en sorte que les programmes prévus en matière de récupération des immeubles du centre historique soient conformes aux objectifs du Plan en matière de participation citoyenne et d'amélioration de la qualité de vie.

2. En vertu du principe de coresponsabilité et conformément à la loi organique municipale de Puebla, au code réglementaire de la municipalité de Puebla, à l'objectif n° 3 du Plan municipal de développement 2008-2011, portant sur le développement urbain durable et les services publics, le Conseil a convoqué la première rencontre des Conseils citoyens des villes mexicaines inscrites au patrimoine mondial. Cette rencontre s'est tenue à Puebla de Zaragoza du 20 au 22 avril 2009 sur le thème: **«Engagement et responsabilité des citoyens dans les centres historiques»**.

Cette rencontre a permis de mettre en commun les expériences d'intervention urbaine ayant une dimension sociale et les expériences en matière de gestion publique et de recherche sur les centres historiques des villes mexicaines inscrites par l'UNESCO au patrimoine de l'Humanité.

La rencontre a commencé par une conférence magistrale de Niklas Schulze, représentant de l'UNESCO au Mexique. Vingt-trois autres professionnels, dont les activités sont liées à la conservation du patrimoine mexicain, soit parce qu'ils travaillent dans ce domaine, soit parce que le sujet les intéresse, sont également intervenus. Cinq tables rondes ont été organisées pour la présentation des différents travaux, autour des thèmes suivants:

1. Participation citoyenne à la cogestion des centres historiques
2. Processus d'identité et d'appropriation de l'espace et du patrimoine
3. Éducation sociale et dynamiques de l'information
4. Projets urbains et impact social
5. Réalités des centres historiques et besoins en termes de réglementation

#### Conclusions des tables rondes:

##### Table ronde n° 1: **Participation citoyenne à la cogestion des centres historiques**

Étant entendu que la participation citoyenne est l'un des principes de base sur lesquels reposent la durabilité du développement, en général, et la conservation des biens culturels, en particulier, cette table ronde a analysé les expériences de Zacatecas, Cuitzeo, Morelia, Tecali de Herrera, Islas Mujeres et Oaxaca, qui présentent les caractéristiques suivantes :

- a) les méthodes et les moyens utilisés pour encourager la participation citoyenne dans les divers projets de préservation des biens culturels sont très divers;
- b) les formes de participation les plus abouties et celles qui se sont maintenues dans le temps sont celles mises en œuvre par les organismes intermédiaires de représentation sociale : associations professionnelles, Chambres de services et établissements d'enseignement, entre autres.

Ces expériences révèlent que les efforts sont encore insuffisants, même s'il est vrai qu'ils constituent un premier pas vers la construction d'espaces de rencontre et de débat entre citoyens, spécialistes ou non, autorités et fonctionnaires res-

ponsables de la conservation du patrimoine et de la gestion urbaine des centres historiques. Les principales limitations rencontrées sont les suivantes:

- a) La participation citoyenne n'a pas encore d'impact direct sur la conception des politiques publiques ou sur les actions mises en œuvre par les gouvernements ; la planification du suivi et de l'évaluation systématique des projets et des programmes gouvernementaux par les acteurs sociaux doit être améliorée.
- b) La problématique du patrimoine est très complexe, tant d'un point de vue thématique que sur le plan territorial. Il est donc important que les moyens mis en œuvre et les objectifs poursuivis en matière de participation citoyenne soient diversifiés. Dans ce sens, il conviendrait d'encourager la création d'associations civiles, de comités de quartier ou de comités de soutien, pour ne citer que quelques formes d'organisations et d'initiatives susceptibles de concentrer et de canaliser l'énergie citoyenne au profit du patrimoine.
- c) L'une des principales conséquences des limitations observées dans les formes de participation citoyenne est le clivage profond entre action gouvernementale et participation citoyenne, qui fait que les objectifs poursuivis par les uns et les autres en matière de patrimoine ne soient pas les mêmes.

Le problème essentiel soulevé au cours de ce forum réside, d'une part, dans la possibilité réelle pour les citoyens de participer à la conception des politiques publiques de gestion et d'administration du patrimoine, et d'autre part, dans la nécessité de promouvoir des mécanismes destinés à encourager la population à superviser et à évaluer de telles actions. Le rôle de la participation citoyenne doit être renforcé et soutenu par les autorités à tous les niveaux de l'administration, afin que les citoyens puissent exercer un contrôle sur les initiatives d'intervention urbaine.

#### Table ronde n° 2 : **Réalités des centres historiques et besoins en termes de réglementation**

L'objectif d'inclure ce sujet de réflexion, fondé sur les différentes expériences liées aux centres-villes, est de mettre en évidence des lacunes juridiques, techniques, voire institutionnelles, qui limitent l'efficacité des actions de conservation des biens culturels.

- a) L'un des points abordés a été la nécessité de considérer la conservation des centres historiques non seulement comme une activité interdisciplinaire ou pluridisciplinaire, mais aussi comme un processus social complexe auquel les différents secteurs de la société peuvent apporter une contribution, tant sur le plan social que professionnel. Sur ce point, les lacunes juridiques mises en évidence portent sur la participation des citoyens, en tant qu'interlocuteurs, dans les différentes phases des processus mis en œuvre dans le cadre de programmes et de projets gouvernementaux pour la préservation des biens culturels des sites concernés.
- b) L'accent a été mis sur la nécessité de considérer l'authenticité comme la base d'une réglementation moderne qui incorpore les critères adoptés lors de forums internationaux.
- c) Le besoin de considérer les analyses statistiques multivariées comme un outil de catalogage et de conservation des centres historiques a également été souligné.



Journée inaugurale  
Interventions et tables rondes



Parcours touristique (parvis de l'église de Santo Domingo)  
Musée-bibliothèque General Ignacio Zaragoza

- d) Les dernières mesures législatives ont porté préjudice aux intérêts commerciaux du secteur touristique, aussi une révision de celles-ci est-elle recommandée.
- e) Une connaissance insuffisante de la réglementation sur la préservation du patrimoine culturel en général et l'absence de programmes de divulgation en la matière contribuent à l'inefficacité de la défense des biens culturels.
- f) Le manque d'éthique de la part des autorités dans l'application de la législation est source de confusions et de tensions permanentes.
- g) Des lacunes ont été identifiées dans la loi sur les monuments et dans son application, concernant la pollution causée par les prestataires de services dans les centres historiques, qui affecte aussi bien la qualité de vie des habitants que la structure du patrimoine bâti.
- h) La législation en matière de conservation et de restauration des biens culturels est aujourd'hui obsolète, tant en termes de fondements conceptuels, de principes doctrinaux et d'outils de travail, que de modalités et de procédés de mise en œuvre et d'exécution.

#### Table ronde n° 3: Projets urbains et impact social

Cette table ronde a mis en évidence la diversité des intérêts en présence.

- Alors que San Francisco Tzuc constitue un exemple de destruction du patrimoine due à l'absence d'entente entre population et gouvernement, la ville de Cuitzeo, en revanche, est parvenue, par le dialogue et la négociation, à divers accords qui, sur la base de la promotion du tourisme, favorisent la société dans son ensemble.
- Il est indispensable et urgent d'élaborer un Plan de gestion pour la ville de Puebla.
- Des institutions comme l'INAH (Institut national d'anthropologie et d'histoire) doivent assurer un suivi responsable, professionnel et éthique dans le domaine de la préservation du patrimoine bâti.
- Il est important et nécessaire que de tels projets prennent en compte la participation citoyenne de sorte que les citoyens puissent faire entendre leurs voix et leurs opinions sur des projets de sauvegarde de l'image urbaine.

#### Table ronde n° 4: Processus d'identité et d'appropriation de l'espace public et du patrimoine

- Il n'y a pas au Mexique une culture de l'identité, qui établisse un lien entre territoire, patrimoine naturel, bâti et culturel. Par conséquent, pour reprendre les mots de Niklas, je dirais «qu'il est nécessaire de socialiser les projets».
- Cette table ronde a également signalé la nécessité de professionnaliser les activités en impliquant des spécialistes en sciences sociales dans les projets urbains, à tous les niveaux.

#### Table ronde n° 5: Éducation sociale et dynamiques de l'information

Cette table ronde s'est penchée sur l'importance de la participation citoyenne dans les initiatives d'éducation sociale, qui requièrent une réévaluation de l'enseignement sur la base d'exemples d'expériences réussies.

Il apparaît clairement que des projets orientés vers l'enfance doivent être mis en œuvre et que tous les moyens technologiques disponibles doivent être utilisés pour assurer la meilleure canalisation et la plus grande diffusion possibles.

## CONCLUSION

En guise de conclusion, les participants se sont accordés sur la nécessité de suivre une méthodologie couvrant toutes les disciplines, car sans un ordre précis, les résultats ne seront jamais à la hauteur des attentes ; les efforts seraient considérables et les résultats insuffisants.

## PLAN DE RÉHABILITATION ET D'INTÉGRATION URBAINE ET SOCIALE DU QUARTIER DE SANTIAGO

La réhabilitation du quartier de Santiago, à Puebla de Zaragoza, capitale de l'État de Puebla, a été conçue comme un travail intégral, ayant pour cible une zone de grande importance historique. Il s'agit de l'un des quartiers les plus anciens, fondé par les Cholultecas, les Huejotzincas, les Calpeños et les Tlazcaltecas, qui habitaient alors dans des villages du plateau de Poblano-Tlazcalteca, à la limite du haut plateau central.

Dans le cadre des améliorations prévues pour le centre historique de la ville, la Mairie de Puebla a décidé de réhabiliter ce quartier, car au cours des 45 dernières années, le centre-ville, comprenant le parc et les rues adjacentes, n'avait fait l'objet d'aucune intervention et ses infrastructures se trouvaient dans un état de grande détérioration. Le projet, prévu en quatre étapes, avait pour objectif de revitaliser les diverses activités commerciales, sociales et culturelles, et, partant, de sauvegarder l'acquis historique du quartier.

Pour garantir la réalisation et la continuité de l'ensemble du projet, des études et des recherches ont été effectuées conjointement par l'Institut national d'anthropologie et d'histoire (INAH), l'Université Populaire Autonoma del Estado de Puebla (UPAEP) et la Mairie de Puebla, cette collaboration constituant l'axe central de la responsabilité citoyenneté dans les centres historiques.

### OBJECTIF GÉNÉRAL

Définir les principales variables permettant une planification et une gestion urbaines du campus de l'UPAEP, de ses zones d'influence et des quartiers avoisinants, avec des objectifs à court, moyen et long terme.

### ENGAGEMENT

Parvenir à un équilibre fonctionnel qui satisfasse les besoins des habitants du quartier et de l'université dans les domaines suivants: développement social, économique, environnemental et participation sociale.

### FINALITÉS

- **Développement social:** amélioration de la qualité de vie
- **Développement urbain:** intégration dans la structure urbaine de la ville
- **Développement économique:** création d'un patrimoine propre
- Développement environnemental: élaboration d'un projet portant sur l'amélioration de l'environnement



Périmètre du quartier de Santiago  
Intervention sur une façade du quartier  
Typologie architecturale du quartier



Arc commémoratif du «Jardín de Barro»

- **Participation sociale:** implication et participation des diverses instances sociales

#### BÉNÉFICES ATTENDUS

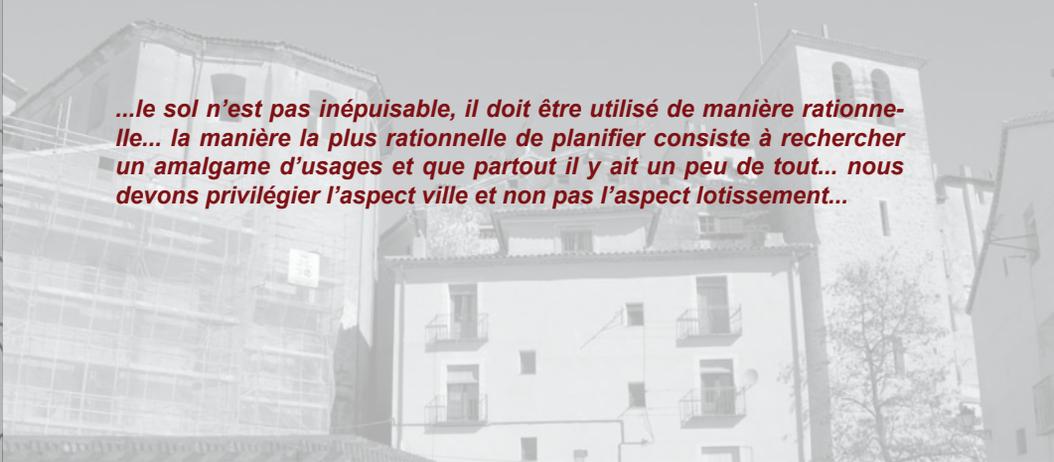
- **Développement social:** intégration de la société dans des actions au bénéfice de la communauté.
- **Développement urbain:** élimination de la pollution. Cette démarche témoigne d'une structure fonctionnelle et visuelle d'ordre et de confort total, avec un impact visuel positif pour la zone elle-même et ses zones d'influence.
- **Développement économique:** création d'un patrimoine propre, par l'acquisition de biens immeubles, sans perte de liquidités pour l'institution.
- **Développement environnemental:** amélioration de l'environnement tout en favorisant une culture de préservation de celui-ci.
- **Participation sociale:** sensibilisation des acteurs sociaux afin qu'ils contribuent à la création d'une culture sociale participative.



La loi  
foncière: vers  
un modèle  
d'urbanisme  
durable

Le logement  
en tant que  
facteur de  
cohésion et  
d'intégration  
sociale





**...le sol n'est pas inépuisable, il doit être utilisé de manière rationnelle... la manière la plus rationnelle de planifier consiste à rechercher un amalgame d'usages et que partout il y ait un peu de tout... nous devons privilégier l'aspect ville et non pas l'aspect lotissement...**

## LOI FONCIÈRE : VERS UN MODÈLE D'URBANISME DURABLE

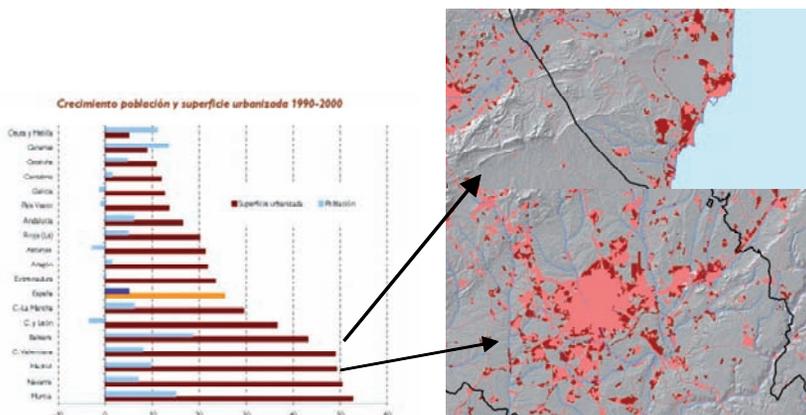
### HISTORIQUE

Au cours des dernières décennies du XXe siècle, une grande partie du sol a été urbanisée et son prix a littéralement explosé.

### Ángela de la Cruz Mera

Diplômée en droit  
Fonctionnaire du Corps supérieur des administrateurs civils de l'État

Sous-directrice générale de l'urbanisme, direction générale de l'urbanisme et de la politique foncière, ministère du Logement.  
Membre du comité d'experts chargé de réviser la loi sur le patrimoine historique espagnol, nommée par le ministère de la Culture.  
Professeur dans le cadre de formations annuelles, organisées par l'Institut national de l'administration publique, l'Institut des études fiscales, le ministère de l'Équipement, le Centre d'études municipales et de coopération, ainsi que de nombreuses députations provinciales.



- Une situation similaire prévalait sur le marché du logement, à l'exception des logements sociaux.
- Les retombées économiques, sociales et environnementales de cette situation sont bien connues.

### MANDAT CONSTITUTIONNEL

- Article 45 de la Constitution espagnole :
  1. «Tous ont le droit de jouir d'un environnement approprié pour le développement de la personne, et le devoir de le conserver.
  2. Les pouvoirs publics veilleront à l'utilisation rationnelle de toutes les ressources naturelles, afin de protéger et d'améliorer la qualité de la vie et de défendre et restaurer l'environnement, en s'appuyant sur l'indispensable solidarité collective».
- Article 47 de la Constitution espagnole:
 

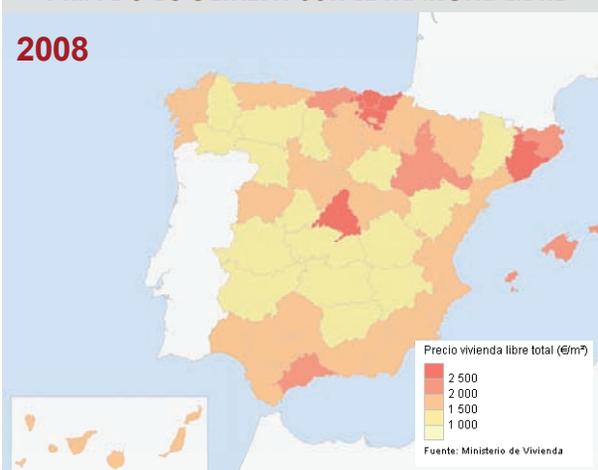
«Tous les Espagnols ont le droit de disposer d'un logement digne et approprié. Les pouvoirs publics contribueront à créer les conditions nécessaires et établiront les normes pertinentes pour rendre effectif ce droit, en réglementant l'utilisation du sol conformément à l'intérêt général pour empêcher la spéculation.»

## OBJECTIFS DE LA LOI FONCIÈRE

1. Les citoyens d'abord
  - La loi établit un ensemble de conditions fondamentales concernant l'égalité en matière de droits des citoyens par rapport au milieu urbain et rural. Le texte dresse ainsi une liste de droits et de devoirs minimum des citoyens dans leurs rapports avec le sol et l'urbanisme. Cette liste est assortie d'un ensemble de règles pratiques très intéressantes permettant aux citoyens d'exercer un plus grand contrôle sur les décisions en matière d'urbanisme.
  
2. Principe de durabilité
  - Le défi de la durabilité au XXI<sup>e</sup> siècle: concilier croissance économique, qualité de l'environnement et cohésion sociale à long terme.
  - Pour atteindre cet objectif:
    - a. La loi énonce les principes du développement territorial et urbain durable, de l'efficacité énergétique, de la mobilité et de l'accessibilité pour tous.
    - b. Afin de faire face à la demande sociale, il est permis d'utiliser aux fins d'un projet d'urbanisation, le sol qui convient le mieux, qui est nécessaire et suffisant, tout en veillant impérativement à préserver le sol restant.
    - c. Il est interdit de requalifier des terrains faisant partie d'un espace naturel protégé, pour une raison autre que celle découlant de leur évolution naturelle.
    - d. Les nouveaux projets d'urbanisation doivent justifier de leur durabilité, tant d'un point de vue environnemental qu'économique, et sont assujettis à l'obtention d'un permis au regard de l'eau, du littoral, des routes et autres infrastructures.
    - e. Les actions ayant un grand impact territorial sont définies.
    - f. réurbanisation et le rééquipement des villes déjà existantes sont encouragés.
  
3. Accès au logement
  - La loi prévoit qu'au minimum 30% du sol résidentiel doit être destiné à la construction de logements sociaux.
  - Cette mesure a pour objectif d'éviter la concentration de ce type de logements, ce qui va à l'encontre du principe de cohésion sociale.
  
4. Transparence dans la gestion
  - La loi garantit un minimum de transparence et de participation effective de tous les citoyens dans les initiatives en matière d'urbanisme: système d'information urbaine, publication des conventions, affichage sur le site web, approbation par le conseil municipal des conventions urbanistiques et des échanges de terrains, identification des propriétaires en cas de requalification urbaine, incompatibilités, déclarations d'intérêts des conseillers et responsables locaux, etc.
  - En ce qui concerne les initiatives privées en matière d'urbanisme, la concurrence est encouragée, et parallèlement, des garanties contre des

## PRIX DU LOGEMENT SUR LE MARCHÉ LIBRE

2008



Programme d'action urbanistique (PAU) de Carabanchel –  
Communauté autonome (CA) de Madrid

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN COURS DE CONSTRUCTION



Torla, Huesca - CA d'Aragon

abus éventuels sont offertes aux propriétaires des terrains concernés.

- En ce qui concerne la construction et la réhabilitation, en l'absence d'initiative de la part du propriétaire, il peut être fait appel à des tiers pour la réalisation des travaux sans nécessité de procéder à l'expropriation.

### 5. Participation de la communauté aux plus-values

- La Constitution espagnole prévoit la participation de la communauté aux plus-values résultant des mesures d'aménagement urbain.
- La réglementation prévoit une fourchette de 5% minimum et 15% maximum.
- À titre exceptionnel, cette fourchette peut être élargie dans le cas d'activités rapportant un bénéfice net inférieur ou supérieur au rendement habituel.



## LE LOGEMENT COMME FACTEUR DE COHÉSION ET D'INTÉGRATION SOCIALE

### INTRODUCTION

L'interaction sociale est l'un des principaux objectifs de toute politique urbaine. Cette notion est directement liée à la création d'un habitat adapté à l'épanouissement personnel et humain des citoyens, permettant de garantir à chacun, quelle que soit sa situation financière, d'une part, l'accès à un logement digne et à un environnement favorisant la qualité de vie, et d'autre part, la mise en place des infrastructures publiques nécessaires, dans les domaines de l'éducation, de la santé, des aides sociales, des sports, des espaces libres, etc.

### LOI FONCIÈRE ESPAGNOLE (loi 2/2008 du 20 juin 2008)

#### Droits liés au logement

- Droit à disposer d'un logement digne, approprié et accessible.
- Droit à ce que ce logement soit situé dans un environnement durable.
- Droit à utiliser, dans des conditions non discriminatoires, les espaces publics et les équipements collectifs.
- En zone urbaine, le droit à vivre dans une ville qui garantisse la cohésion sociale et la durabilité environnementale, ainsi que le plein exercice de la citoyenneté.
- En zone rurale, le droit à un environnement garantissant la cohésion et la durabilité, la présence de services de base comme l'assainissement et l'approvisionnement en eau potable.

## Politiques foncières liées au logement

- Obligation pour les promoteurs d'activités d'aménagement urbain de fournir à l'administration, gratuitement et aux fins de l'incorporer au patrimoine foncier public, un pourcentage compris entre 5% et 15% du terrain, libre de charges d'urbanisme.
- Obligation de réserver une partie du terrain pour la construction de logements sociaux (afin de pouvoir plafonner le prix de vente ou le montant des loyers) équivalente à 30% de la surface constructible, tel qu'établi dans la réglementation urbanistique pour les terrains faisant l'objet d'aménagements urbains.
- Obligation pour les municipalités de créer des patrimoines fonciers publics, différenciés des autres formes de patrimoine, et comprenant au minimum les terrains libres de charges d'urbanisme qui leur reviennent et qui devront être destinées à la construction de logements sociaux.
- Interdiction pour les municipalités d'attribuer des terrains publics destinés à la construction de logements sociaux pour un montant supérieur à la valeur maximale du sol telle qu'établie par la réglementation en vigueur pour ce type de logement.

## La distribution des compétences en matière de logements telle qu'établie dans la Constitution espagnole

- La compétence en matière de logements relève exclusivement des Communautés autonomes.
- Le ministère du Logement peut intervenir dans le cadre de ses compétences en matière de planification économique.

## PLAN NATIONAL ESPAGNOL POUR LE LOGEMENT ET LA RÉHABILITATION 2009 -2012

### Typologie des logements sociaux

- Conditions requises pour les bénéficiaires. Conditions générales et premier accès. Relevé/enregistrement des demandes.
- Conditions requises pour les logements: surface, prix et usage.

### Autres logements subventionnés (en plus des logements sociaux)

Ces logements sont destinés aux groupes de personnes particulièrement vulnérables et autres groupes cibles:

- personnes à faibles revenus;
- personnes jeunes ou âgées;
- victimes du terrorisme, de catastrophes naturelles ou de violence de genre;
- familles monoparentales ou familles nombreuses;
- migrants, etc.

## RÉNOVATION URBAINE INTÉGRALE

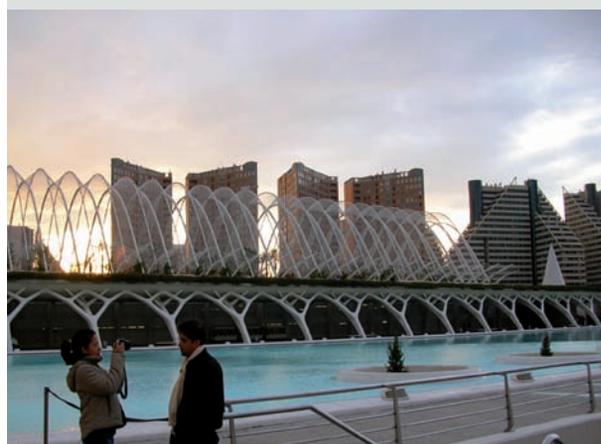
### 1. Réhabilitation intégrale

Centres historiques, centres-villes, quartiers dégradés et communes rurales. Subventions de 6 600 euros maximum par logement.

## LOGEMENTS SOCIAUX

Types de logements sociaux neufs	Revenus maximum des acquéreurs (x montant de l'IPREM*)	Prix de vente maximum du m2 (x barème fixé par l'État)
Régime spécial	2,5	1,5
Régime général	4,5	1,6
Régime subventionné	6,5	1,8

	Période d'occupation en régime locatif	Prix maximum de référence (par rapport au barème/m2 utile)	Revenus maximum des locataires (par rapport au montant de l'IPREM)	Revenus annuels maximum (% du PMR)
Régime spécial	10 ans			5,5
	25 ans	1,5	2,5	4,5
Régime général	10 ans			5,5
	25 ans	1,6	5,5	4,5
Régime subventionné	10 ans			5,5
	25 ans	1,8	6,5	4,5



Valence - CA de Valence



Alcalá de Henares - CA de Madrid  
Lozoya - CA de Madrid

## 2. Rénovation urbaine

Démolition et reconstruction d'immeubles, de lotissements, création d'infrastructures et d'équipements et amélioration de l'accessibilité aux espaces publics (relogement temporaire des résidents si nécessaire). Subventions de 30 000 euros maximum par logement rénové.

## 3. Programme pour l'éradication des taudis

Subventions pour le relogement dans des habitations en location, équivalentes à 50% du montant du loyer.

## UNION EUROPÉENNE: POLITIQUE DE COHÉSION

Des fonds communautaires pour le financement de projets de régénération urbaine dans des quartiers vulnérables sont également disponibles, quand au moins trois des conditions suivantes sont remplies:

- taux élevé de chômage;
- faible activité économique;
- niveau élevé de pauvreté et d'exclusion;
- besoin de reconversion résultant de difficultés économiques et sociales;
- forte concentration de migrants, de minorités ethniques ou de réfugiés;
- faible niveau d'éducation, déficit important au niveau des qualifications et taux élevé d'abandon scolaire;
- taux élevé de criminalité et de délinquance;
- évolution démographique précaire;
- dégradation environnementale du quartier.

## CONCLUSIONS

En matière de logement, la cohésion sociale est liée aux techniques de construction utilisées et à la nature, publique ou privée, de la propriété des logements, qui favorisent la diversité sociale sur le territoire concerné. Pour ce faire, les deux conditions suivantes doivent être remplies :

- Créer un parc de logements approprié à des prix accessibles et en quantité suffisante pour satisfaire les besoins de tous les segments de la population.
- Définir des critères d'attribution des logements sociaux dans l'optique d'éviter toute forme de ségrégation spatiale.

La cohésion sociale implique la combinaison de l'usage résidentiel avec d'autres usages et le mélange des logements sociaux avec d'autres types de logements, et cela dans toute démarche urbanistique (constructions neuves ou réhabilitations).

Dans le cas de logements situés au centre d'une agglomération, il faudra également veiller, aux fins de la cohésion sociale, à ce qu'ils se trouvent en milieu urbanisé, qu'ils soient accessibles pour toutes les catégories de personnes, quelle que soit leur capacité fonctionnelle, et dotés des équipements nécessaires.

En somme, l'environnement doit favoriser la mobilité, les relations sociales et de travail, et l'accès aux services de base afin que les citoyens puissent exercer leurs droits et leurs devoirs de manière effective.



Plan de  
transformation  
du quartier  
de La Mina





*...la ville étant arrivée jusqu'à La Mina, la coexistence était impossible entre les deux si ce quartier restait un espace fermé et autonome ; à l'inverse, nombreux sont les centres historiques qui se retrouvent isolés de la ville, car, n'étant pas habités, leur activité se termine à 20 heures... ils deviennent des sortes de « momies »... qui peuvent difficilement s'intégrer à la vie du reste du territoire...*

## Carles Llop i Tomé

Docteur en architecture

Associé du cabinet d'architecture Jornet-Llop-Pastor chargé de la formulation et de la mise en œuvre du Plan spécial de réaménagement et d'amélioration du quartier de La Mina  
Directeur du master de développement urbain et territorial de l'Université autonome de Barcelone (UAB)



Ce qui s'est produit dans le **quartier de La Mina** au cours des trente dernières années met parfaitement en évidence les zones d'ombre et de lumière de la grande transformation urbaine, économique et sociale, qu'ont connue la ville de Barcelone et ses environs durant ces dernières décennies. La Mina est peut-être en effet l'un des quartiers qui cumule le plus intensément les erreurs caractéristiques d'une certaine époque et d'une certaine forme d'urbanisme. La marginalité y prend corps et y montre tous ses visages: marginalité géographique, sociale, physique, économique, qui a fait de La Mina un modèle et un exemple du conflit.

Destiné principalement, dès le départ, au relogement des populations des bidonvilles qui s'étaient développés sur la façade littorale de Barcelone, le quartier de La Mina a connu, pendant près de trente ans, de 1972 à 2000, plusieurs tentatives de transformation, allant de la démolition totale à la simple réhabilitation. Au fil du temps, ces diverses tentatives ont jeté un certain discrédit sur les actions entreprises par l'administration publique et suscité un sentiment de méfiance au sein de la population.

## LA TRANSFORMATION URBAINE

Le projet de transformation du quartier de La Mina va au-delà d'une simple réhabilitation urbaine, s'inscrivant dans une perspective plus large qui intègre aussi bien les aspects sociaux et économiques, que culturels et urbanistiques. Il s'agit d'un projet holistique visant à développer une nouvelle habitabilité du quartier. Cette stratégie de transformation urbaine passe par une intervention radicale: un événement central à l'endroit où se trouvaient les équipements collectifs, une rupture qui permettra la réalisation d'une nouvelle suture urbaine. Défaire pour créer de nouvelles conditions d'habitat. Recycler pour optimiser un espace urbain mal consolidé à l'origine.

La transformation proposée a pour objectif un nouveau scénario flexible et ouvert, à partir duquel il devient possible de développer la stratégie de rénovation et de revitalisation du quartier qui doit nécessairement être mise en œuvre. Le contenu urbanistique du projet s'articule autour de la construction d'une charnière urbaine, qui devra jouer un nouveau rôle de centralité, une colonne vertébrale qui soutiendra et supportera les nouvelles constructions et celles qui existent déjà, un espace de relation qui accueillera les nouvelles activités civiles, sociales, économiques et culturelles: un parcours-itinéraire qui ira du parc du Besòs jusqu'à la façade littorale.

L'introduction de ce nouveau repère urbain concentrera ainsi les trois principes directeurs du projet:

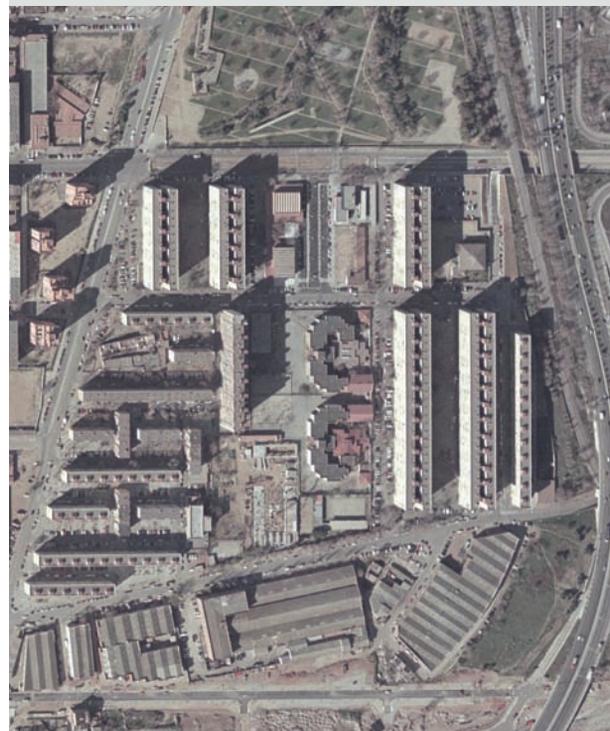
1. **CENTRALITÉ.** Les lieux centraux confèrent aux villes une identité. Ils accueillent les manifestations collectives et les bâtiments publics les plus importants, et constituent un espace de relation, de loisirs, de commerce, de culture... Ils sont, en définitive, l'espace où la ville trouve sa plus grande expression.
2. **DIVERSITÉ.** C'est en ville que le principe de la diversité prend tout son sens, où il doit garantir une richesse de relations optimale entre ses différents acteurs. La diversité doit être présente à tous les niveaux : diversité sociale des personnes et des habitants du quartier; diversité physique des espaces, des architectures et des typologies de logement; diversité économique, avec une diversification des activités.
3. **ÉCHANGE.** Il doit être envisagé comme un principe de base des relations, un principe fondamental car il évite l'atrophie, la décomposition et la fracture sociale que peut entraîner l'insularisation d'un groupe humain, quel qu'il soit.

Ouvrir le quartier revient à intervenir sur la transformation de son tissu urbain, tout en rétablissant ses liens avec les autres quartiers de la ville. L'éventrement se matérialise par la construction d'un nouvel axe vertical, de 40 m de large, qui correspondra typologiquement à une rambla. La courte distance entre des trottoirs spacieux, la large promenade centrale, la légère inclinaison en direction de la mer, favorisant la perspective que dessine le tunnel végétal formé par les arbres, feront de cette avenue-promenade un nouveau lieu d'activités et de relation entre les personnes.

Cet axe constituera un espace idéal pour l'introduction du transport public et accueillera le tramway, qui traversera le nouveau centre du quartier et reliera La Mina à l'ensemble de la grande ville métropolitaine, mettant ainsi fin à l'isolement et à l'exclusion du quartier.

Le développement de la cohésion sociale passera par l'implantation d'activités aux typologies et destinataires divers, qui seront stimulées et encouragées, et offriront des espaces d'inclusion et de brassage social, la cohésion sociale étant un principe de l'urbanisme durable, entendu non seulement d'un point de vue écologique, mais aussi social.

Les nouveaux équipements collectifs et de nouveaux logements seront construits sur ce nouvel axe urbain, afin de favoriser la diversité sociale et sociologique. Pour les équipements collectifs, la meilleure localisation sera recherchée, en vue de faciliter les flux et les échanges entre le quartier et le reste de la ville. Les équipements sportifs et de quartier cèderont leur place centrale aux nouveaux équipements de référence, qu'ils soient culturels, administratifs ou de santé. Une fragmentation maximale, dans un esprit d'optimisation du sol, sera recherchée pour les équipements, en cohérence avec la nouvelle granulométrie urbaine du projet, cette fragmentation ne diminuant pas pour autant leur capacité de création d'activité. Quant aux logements, le modèle basé sur l'occupation minimale et la libération maximale du sol prôné par l'urbanisme rationaliste du siècle dernier, laissera place à de nouvelles approches qui privilégieront la qualité de l'espace urbain, bien plus que la quantité, favorisant de la sorte les opportunités



Quartier de La Mina en 2004  
Maquette du projet



Construction de nouveaux logements  
Construction de la nouvelle école  
Tramway reliant La Mina au reste de la ville

d'échanges et de contact entre les habitants du quartier et donnant naissance à des complicités et complexités dans les nouveaux canevas urbains. L'idée, en général, est de créer un profond mélange de logements, typologiquement différents, diversifiés dans l'espace, de meilleure qualité, qui seront occupés par les résidents actuels et par de nouveaux arrivants et qui accueilleront la présence significative d'activités économiques complémentaires.

Avec la notion de densité urbaine, apparaît le concept de «compacité physique», un concept complexe qui renvoie à la continuité et à la discontinuité spatiale des ensembles urbains, à la distance entre leurs éléments et à la façon dont ces derniers sont reliés, ainsi qu'à la qualité et à la cohérence des espaces vides qu'ils délimitent. L'intervention sur les actuels immeubles d'habitation du quartier, toujours négligée dans les projets précédents, se concentre sur les actions poursuivant l'amélioration de l'habitat, qui s'avère nécessaire. Ces actions porteront sur l'aménagement des cages d'escaliers, l'amélioration des conditions d'habitabilité et le remplacement sélectif de certains immeubles. Réalisées dans une démarche d'acupuncture urbaine, elles permettront de rendre l'intervention plus proche de l'ensemble de la population résidente.

### BILAN DE L'ACTION RÉALISÉE

En septembre 2000, un consortium a été créé, composé des mairies de Sant Adrià de Besòs et de la ville de Barcelone, du gouvernement régional de Catalogne et du gouvernement de la province de Barcelone, en vue de diriger, de coordonner et d'exécuter le plan de transformation du quartier de La Mina, pour une période initiale allant de 2000 à 2010. Cette même année, Barcelona Regional (Agence métropolitaine de développement urbanistique et d'infrastructures) a été chargée de réaliser l'ensemble des actions nécessaires pour mettre en œuvre la rédaction de l'instrument urbanistique, qui devait définir le cadre de référence de la transformation du quartier en s'appuyant sur trois études indispensables:

- étude préparatoire sur la situation sociale et anthropologique
- étude technique des bâtiments
- étude urbanistique préparatoire et actions possibles sur le quartier

Le cabinet d'architecture Jornet-Llop-Pastor, en collaboration avec Marcela Balliano, architecte également, a travaillé à partir de ces trois documents pour élaborer le Plan spécial de réaménagement et d'amélioration du quartier de La Mina, instrument de référence de la transformation urbanistique du quartier. Au jour d'aujourd'hui, près de huit ans après l'approbation définitive de ce plan spécial et du projet de réorganisation foncière correspondant, plus de 80% des actions urbanistiques prévues ont été réalisées, ce qui représente une partie fort significative.

Nous pouvons affirmer que nous nous trouvons désormais dans la dernière ligne droite, et que la transformation du quartier s'achèvera avec la construction de près de 400 logements sociaux. Les projets d'urbanisation et les travaux correspondants sont déjà presque totalement terminés. La rambla, les rues et le transport public – avec l'inauguration du tramway – offrent un nouveau visage à

l'espace public. Le recyclage et la réorganisation de l'espace urbain, réalisés avec des matériaux de qualité, devraient définir le nouveau centre du quartier. En ce qui concerne les nouveaux équipements collectifs, l'école maternelle et primaire Méditerranée, le collège-lycée Forum 2004, le commissariat des Mossos d'Esquadra (la police catalane) ainsi que la salle omnisports ont déjà ouvert leurs portes. La bibliothèque et l'église paroissiale devraient être prochainement inaugurées, et les travaux du centre de soins de santé primaire et de l'église évangélique sont bien avancés, de même que les actions de réfection des bâtiments existants: installation d'ascenseurs à La Mina Vieja et réaménagement des cages d'escaliers de La Mina Nueva.

## ACTIONS COMPLÉMENTAIRES

### LE PLAN D'ACTION SOCIALE

Le plan de transformation intégrale s'accompagne d'un plan d'action sociale qui représente un coût moyen d'environ 3 millions d'euros par an.

Ce plan s'articule autour de sept lignes d'action. Sur l'ensemble des actions et programmes prévus, plus de soixante-dix ont déjà été mis en œuvre.

### LIGNES D'ACTION

#### 1. Formation et intégration socioprofessionnelle

*Créer des opportunités de formation et d'insertion dans une approche intégrée.*

Objectifs:

- Offrir une formation professionnelle
- Augmenter l'employabilité
- Améliorer les compétences transversales en vue d'obtenir et de conserver un emploi
- Ouvrir les processus de formation à tous les groupes de population du quartier de La Mina
- Développer les opportunités d'insertion socioprofessionnelle

Actions:

- Parcours intégrés d'insertion (projet en place) : jeunes, femmes, adultes, malades mentaux, handicapés, toxicomanes
- Application de clauses sociales (projet en place)
- Programmes pour l'emploi (projet en place)
- École-atelier Polydor (projet terminé)

*Faciliter l'accès au marché du travail.*

Objectifs:

- Faciliter l'accès aux services d'information et d'orientation
- Favoriser l'accès à la formation et à l'utilisation des nouvelles technologies

Actions:

- Implantation du SIOI (Service d'information et d'orientation professionnelle) dans le quartier. Club de travail (projet en place)



Installation d'ascenseurs dans les immeubles de La Mina Vieja  
Espace internet de la nouvelle bibliothèque  
Développement des opportunités d'emploi



Dotation de services à la petite enfance  
Aménagement de la vente ambulante  
Réunion de suivi du Plan de transformation avec les habitants du quartier

- Création de l'espace des nouvelles technologies (projet terminé)
- Recyclage de professionnels en activité (projet terminé)

## 2. Conciliation des temps de vie

*Créer des opportunités d'accès au marché du travail sans discrimination fondée sur le genre ou la situation familiale*

*Libérer la population adolescente en âge scolaire de charges familiales*

Objectifs:

- Développer les services à la petite enfance
- Offrir un espace de socialisation et d'éducation pour les familles et les enfants
- Prévenir les situations d'exclusion sociale

Actions:

- Accueil matinal à l'école maternelle et primaire La Mina
- Ludothèque et accueil de loisirs en été pour les enfants de 3 à 5 ans
- Espace éducatif pour les enfants de 0 à 3 ans et leurs familles
- Espace ludique familial «La Caja de los Juegos» («Le coffre à jeux»)

*(Tous ces projets ont été mis en place)*

## 3. Développement économique local

*Dynamiser le tissu commercial en encourageant des activités nouvelles et en régularisant la vente ambulante*

Objectifs:

- Renforcer le tissu commercial
- Régulariser la vente ambulante et la transformer en activité durable
- Développer la prospection du marché du travail
- Encourager et développer la nouvelle activité économique

Actions:

- Projet de dynamisation commerciale
- Projet de vente ambulante
- Projet d'aide à la création d'emplois indépendants (pris en charge par l'administration compétente)
- Projet de prospection d'entreprises

*(Tous ces projets ont été mis en place)*

## 4. Participation et développement social communautaire

*Articuler un processus communautaire entre les différents niveaux: résidents, techniciens et institutions*

Objectifs:

- Mettre en place le suivi social du Plan de transformation du quartier de La Mina (« Plan de Transformación del Barrio de La Mina – PTBM)
- Impliquer les techniciens, les services et les habitants du quartier dans le

- PTBM, et articuler les relations entre les uns et les autres
- Promouvoir la participation des habitants en ce qui concerne l'utilisation collective de l'espace public et des parties communes des habitations

#### Actions:

- Création d'un conseil de participation pour le suivi du PTBM
- Création de commissions regroupant tous les services installés durablement dans le quartier et les collectifs d'habitants pour travailler en réseau
- Plan de communication communautaire
- Réseau européen Roma'in (terminé)
- Réseau européen Regenera (terminé)

*(Tous ces projets ont été mis en place)*

#### Récupérer et consolider le tissu social du quartier.

#### Objectifs:

- Renforcer les collectifs d'habitants et promouvoir leurs projets
- Favoriser des espaces d'échange et de relation sociale entre les collectifs et les personnes
- Mettre en place des mécanismes systématiques et pédagogiques d'information dans le quartier
- Surmonter la stigmatisation du quartier
- Récupérer la pratique du sport dans le quartier

#### Actions:

- Projet d'accompagnement des collectifs d'habitants
- Aide technique et économique
- Projet d'aide technique au collectif «Plataforma»
- Projet d'aide technique à la «Asociación de Vecinos/as» (Association des habitant-e-s du quartier)
- Espaces de travail regroupant différents collectifs d'habitants du quartier
- Articles dans le bulletin du quartier, brochures, édition du bulletin, etc.
- Aide à l'initiative des collectifs dans le cadre des événements culturels
- Aide à l'activité sportive des collectifs

*(Tous ces projets ont été mis en place)*

## 5. Améliorer le vivre ensemble et le civisme

*Développer une meilleure approche de la lutte contre les attitudes et comportements inciviques*

#### Objectifs:

- Mettre en œuvre des mesures afin de promouvoir le civisme dans les immeubles, dans la rue et dans les espaces à usage collectif
- Faire naître des attitudes positives et civiques dans les relations sociales et communautaires

#### Actions:

- Tous les programmes mis en œuvre dans le cadre du PTBM intègrent les notions de respect, de responsabilité et d'autonomie



Panneaux d'information sur la voie publique  
Réunions de résidents



### *Renforcer le tissu social et communautaire des syndicats d'immeubles*

#### Objectifs:

- Encourager les habitants des immeubles à assumer la responsabilité des parties communes
- Accompagner et renforcer les syndicats d'immeubles
- Offrir un accompagnement socioéducatif au processus de relogement des familles touchées par le Plan spécial de réaménagement et d'amélioration

#### Actions:

- Projet de soutien aux syndicats d'immeubles
- Projet de gestion des populations

*(Tous ces projets ont été mis en place)*



### *Plan d'accueil des nouveaux arrivants*

#### Objectifs:

- Identifier les nouveaux arrivants et établir un premier contact pour déceler leurs besoins éventuels
- Fournir aux nouveaux arrivants les informations nécessaires concernant le quartier : situation géographique, histoire, équipements collectifs, offre de services et d'activités culturelles et ludiques
- Promouvoir l'utilisation par tous les habitants du quartier des services et équipements qu'il leur offre, ainsi que leur participation aux activités culturelles et ludiques

#### Actions:

- Sensibilisation et implication des particuliers, des collectifs d'habitants, des services et des associations dans le projet de développement de leur quartier
- Élaboration et présentation du plan d'accueil avec la participation active du plus grand nombre possible d'acteurs du territoire
- Accompagnement des acteurs pour qu'ils relèvent le défi et que l'accueil des nouveaux arrivants soit une réalité



## **6. Aide sociale et éducative**

### *Éducation formelle et non formelle*

#### Objectifs:

- Veiller à ce que les élèves tirent pleinement profit de la scolarité obligatoire
- Encourager les parents à assumer leurs responsabilités
- Élargir l'intervention aux jeunes
- Améliorer l'offre éducative de loisirs

#### Actions:

- Projet de dynamisation auprès des parents par le biais des associations de parents d'élèves (pris en charge par l'administration compétente)
- Dynamisation de l'école des parents
- Projets de classes de soutien scolaire

Information sur les activités du quartier  
Fêtes populaires  
Promotion d'activités sportives

- Aide aux activités de loisirs
  - Programme d'aide spécifique aux enfants de la communauté gitane
  - Soutien et suivi de l'activité des associations socio-éducatives
  - Projet éducatif de quartier (pris en charge par l'administration compétente)
- (Tous ces projets ont été mis en place)*

*Consolidation des projets communautaires des services installés durablement dans le quartier*

Objectifs:

- Obtenir des différents services une homogénéité de critères et un travail efficace et de qualité; stabiliser leurs ressources
- Aborder les toxicomanies dans une perspective globale
- Développer l'offre sportive

Actions:

- Centre d'accueil de jour pour les enfants de familles en situation vulnérable (pris en charge par l'administration compétente)
  - Programme «Sport pour tous» (pris en charge par l'administration compétente)
  - Espace Jeunes
  - Programme de prévention et de réduction des dommages
  - Aide au centre d'accueil de jour pour toxicomanes («El Local»)
  - Prise en charge immédiate des cas d'absentéisme scolaire (administration compétente)
  - Accompagnement des élèves lors du passage du primaire au secondaire (pris en charge par l'administration compétente)
- (Tous ces projets ont été mis en place)*

## 7. Espace public et civisme

*Appropriation de l'espace par les habitants du quartier*

Objectifs:

- Favoriser la connaissance du territoire et dépasser les barrières territoriales
- Améliorer la qualité de l'espace public

Actions:

- Campagnes de sensibilisation au civisme
  - Récupération, préservation et dynamisation de l'espace public
  - Plan d'action local : création, conception et aménagement d'espaces libres
  - Auxiliaires de police
- (Tous ces projets ont été mis en place)*

*Promouvoir l'amélioration de l'environnement urbain*

Objectifs:

- Élaborer un modèle de quartier durable fondé sur un urbanisme social et participatif
- Améliorer la gestion des déchets



Radio de La Mina  
Information sur le Plan de transformation  
Auxiliaire de police veillant à la sécurité routière



#### Actions:

- Brigade d'entretien
- Appel d'offres pour un projet d'art public (terminé)
- Plan d'action local : aménagement et amélioration des espaces publics et de leurs infrastructures
- Centre d'orientation environnementale
- Gestionnaires environnementaux

*(Tous ces projets ont été mis en place)*

#### Collaboration à l'amélioration de la sécurité citoyenne

##### Objectifs:

- Mieux connaître la population avec des comportements à risque
- Développer un véritable modèle de police communautaire
- Réduire les risques et favoriser la sécurité citoyenne

#### Actions:

- Déploiement des effectifs policiers (Mossos d'Esquadra)
- Assemblée locale de sécurité; bureau de coordination opérationnelle regroupant les différents corps de police
- Projet de prévention des toxicomanies
- Intervention en milieu ouvert auprès des jeunes du quartier (pris en charge par l'administration compétente)

*(Tous ces projets ont été mis en place)*

## LA MINA AUJOURD'HUI

La Mina est aujourd'hui un quartier dont la situation a été normalisée à de nombreux points de vue. Certains aspects, qui nécessitent une prise en charge plus approfondie et un travail à plus long terme, sont encore en voie de normalisation. Les programmes d'insertion professionnelle ont donné des résultats : plus de 2 700 personnes en ont bénéficié, dont 1 763 ont trouvé un emploi. Des programmes spécifiques à l'intention des toxicomanes, des personnes déficientes et de la communauté gitane ont été mis en œuvre. Le développement des services à la famille a contribué à la conciliation des temps de vie et facilité l'accès des femmes au monde du travail, ce qui a permis d'améliorer l'économie des ménages. D'autres actions ont été menées en vue de développer la sensibilisation environnementale, le vivre ensemble et le civisme. Finalement, La Mina qui se montre à nous aujourd'hui est un quartier qui porte sur l'avenir un regard neuf, car il voit que la transformation est déjà une réalité.



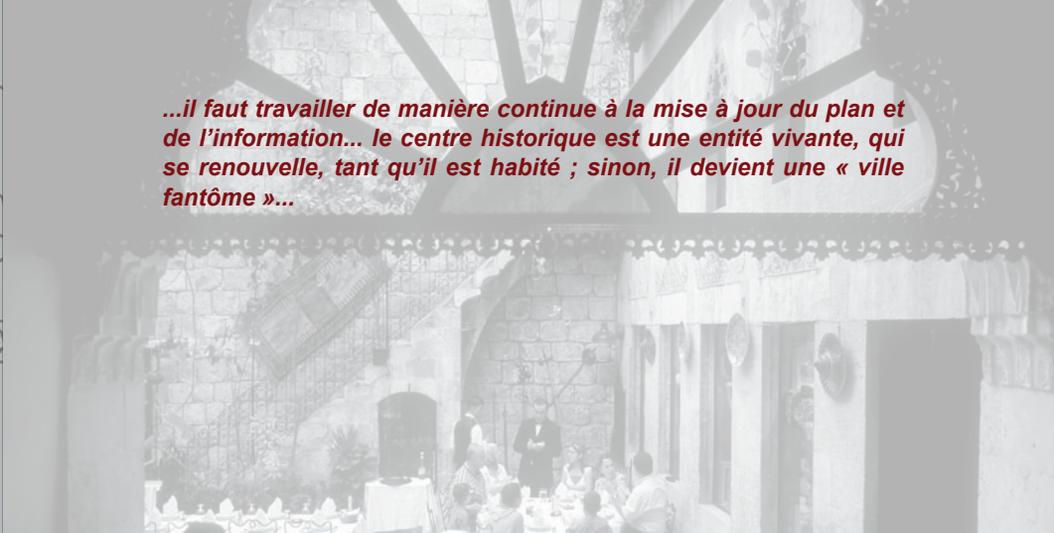
Quartier de la Mina en 2009  
Fête d'inauguration de la rambla

La vieille  
ville d'Alep,  
un modèle  
réussi de  
réhabilitation  
urbaine





*...il faut travailler de manière continue à la mise à jour du plan et de l'information... le centre historique est une entité vivante, qui se renouvelle, tant qu'il est habité ; sinon, il devient une « ville fantôme »...*



## Kamal Bittar

Diplômé en architecture  
Titulaire d'un master en restauration et réhabilitation de bâtiments anciens  
Docteur en planification urbaine

Directeur adjoint du projet de réhabilitation de la vieille ville d'Alep mis en œuvre dans le cadre du Programme de développement urbain de la Coopération technique allemande (GTZ)  
Participation à des projets Corpus Levant et Rehabimed destinés à préserver l'architecture traditionnelle en Syrie



**Alep** est l'une des plus anciennes villes du monde à avoir été habitées sans interruption. L'imposante richesse de son histoire urbaine, sa structure urbaine unique, ses immenses souks traditionnels, ses nombreux monuments et bâtiments historiques, ainsi que l'authenticité de la vie orientale qu'elle abrite, font de la vieille ville d'Alep l'une des villes orientales les plus belles et les plus attractives, avec un tissu urbain riche et dynamique. Déclarée Patrimoine de l'humanité par l'UNESCO en 1986, elle accueille aujourd'hui une population de 100 000 habitants, soit 5% de la population totale d'Alep, qui compte 2 millions d'habitants.

Au cours du XXe siècle, l'introduction de nouveaux axes de circulation, l'exode de la classe aisée et un déclin économique généralisé ont entraîné des changements dramatiques dans la vieille ville d'Alep, à la fois physiques, sociaux et économiques. Les quartiers de la vieille ville ont souffert de ces changements, les bâtiments et les infrastructures se sont détériorés et le tissu social est sérieusement en péril. À partir de 1994, en collaboration avec d'autres institutions nationales et internationales, la Municipalité de la vieille ville d'Alep et la Coopération technique allemande ont joint leurs efforts pour préserver et développer la vieille ville d'Alep. C'est ainsi qu'est né le Projet pour la réhabilitation de la vieille ville d'Alep. Une approche plurielle a été adoptée, intégrant tous les aspects liés à la réhabilitation : planification urbaine, rénovation d'infrastructures, gestion de la circulation, conservation et développement du logement, participation, développement de la communauté, économie locale, développement du tourisme, préservation du patrimoine et protection de l'environnement. Il s'agit toutefois d'un processus fort complexe, qui doit être entendu comme un travail de longue haleine, impliquant toutes les institutions importantes du gouvernement, les groupes religieux, les ONG, le secteur privé, les comités de quartiers ainsi que des organisations internationales.

Afin de préserver la vitalité économique du centre historique, d'améliorer les conditions de vie des résidents, d'accroître les opportunités de développement local et de consolider l'identité culturelle de la vieille ville, nous avons choisi, dans le cadre du projet, de développer, de financer et de mettre en œuvre toute une série d'interventions raisonnables et équilibrées ayant pour objectif la conservation urbaine et le développement du centre historique d'Alep.

Le projet s'est déroulé sur différentes phases. Au cours de la première phase, une analyse socioéconomique et une évaluation des besoins des résidents ont été réalisées. La deuxième phase a porté sur le développement des méthodes et des instruments de planification, ainsi que sur la mise en œuvre d'activités-pilotes.

Les trois phases suivantes ont été consacrées à la rénovation des infrastructures techniques (eaux usées et réseaux de distribution d'eau), à l'étude des «zones d'intervention» et au perfectionnement des projets urbains.

Après dix années d'efforts, nous devons cependant affiner les instruments du projet de réhabilitation et élaborer de nouveaux outils de planification afin d'apporter des réponses mieux adaptées à la conservation et au développement de la vieille ville d'Alep. Il est toutefois important de souligner que pendant ces quatorze années de travail intense, nous avons accumulé un bon nombre de connaissances, qui peuvent être utiles à d'autres centres historiques et qui ont été rassemblées dans un document intitulé «Manuel d'aide à d'autres centres historiques pour la mise en œuvre de mesures de réhabilitation».

Mon exposé portera sur les différents aspects de la réhabilitation de la vieille ville d'Alep, sur les leçons que nous avons retirées de ces années de travail, ainsi que sur les différents principes à appliquer pour consolider le processus de réhabilitation et assurer sa durabilité.

### Acteurs impliqués

La réhabilitation de la vieille ville d'Alep nécessite un effort de collaboration de la part de tous les secteurs concernés, qu'ils soient publics ou privés, c'est-à-dire les institutions de l'administration locale, les groupes religieux, les ONG, les entreprises et les particuliers, les représentants de la communauté et les organismes internationaux. Cela dit, le rôle de la Direction de la vieille ville d'Alep est essentiel. Cette instance a assuré le lancement et la mise en œuvre du processus de réhabilitation, et est aujourd'hui chargée de son suivi et de sa gestion. Quant aux institutions et acteurs impliqués, leur rôle potentiel est le suivant :

#### 1. Institutions du gouvernement central:

Le ministère de l'Administration locale et de l'Environnement est responsable de l'administration locale et contrôle les budgets des municipalités. Le ministère du Logement assure le suivi du processus de planification, ce qui implique l'approbation des programmes de planification et des plans définissant les zones d'intervention.

#### 2. Institutions municipales:

La Municipalité d'Alep, la Direction de la vieille ville, les Directions chargées des questions liées au tourisme, aux antiquités, à la santé, à l'éducation, à la culture, ainsi que les services responsables de la distribution d'eau, des eaux usées, de l'électricité, de la voirie, des jardins, des agents de la circulation et autres, doivent tous coordonner leurs efforts et travailler en collaboration avec la communauté ou ses représentants, afin de faciliter la mise en œuvre de la réhabilitation.

#### 3. Donations religieuses:

Un grand pourcentage des monuments et bâtiments du centre historique appartiennent aux institutions islamiques (Awqaf), certains de ces bâtiments étant susceptibles d'être destinés à des fins sociales une fois qu'ils auront été restaurés.

#### 4. Organisations non gouvernementales:

Les Chambres de commerce, d'industrie et du tourisme, les ordres d'ingénieurs, les associations de femmes, le Croissant-Rouge pourraient se charger de fournir des services sociaux et autres actions au niveau des infrastructures (et probablement assurer aussi leur gestion).

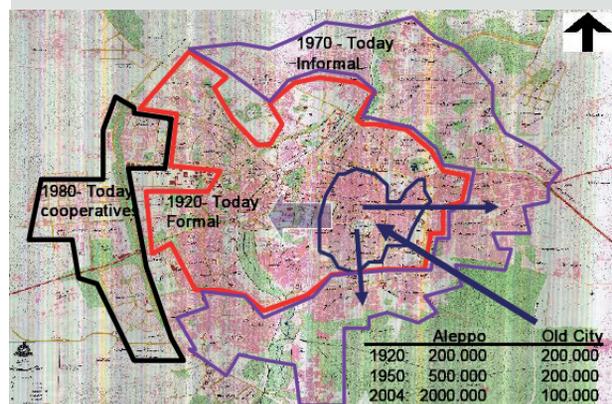
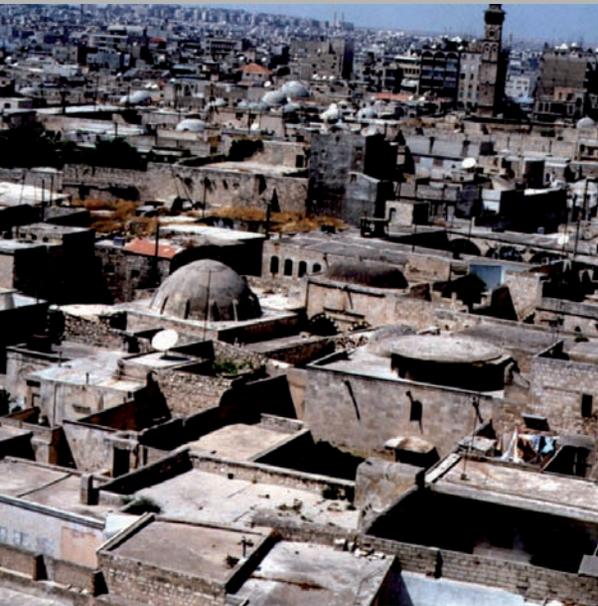


Photo aérienne de la vieille ville  
Croissance de la ville



Vue panoramique de la vieille ville  
Réunion avec les citoyens

#### 5. Secteur privé:

Des institutions privées ou des particuliers, travaillant en étroite collaboration avec les services concernés du gouvernement local, pourraient fournir et assurer certains services par le biais de partenariats publics-privés.

#### 6. Représentants de la communauté:

Les comités de quartiers, par exemple, qui représentent les intérêts des résidents et leur permettent d'exprimer leurs besoins et leurs priorités, doivent pouvoir proposer des mesures pour le développement d'une infrastructure sociale et participer à la prise de décision.

#### 7. Organismes internationaux:

La Coopération technique syro-allemande pour le développement, le Trust Aga Khan pour la culture, le Fonds arabe pour le développement économique et social, et l'association des «Amis de la vieille ville d'Alep» à Stuttgart, en Allemagne, apportent un soutien primordial, à la fois technique et financier, à la réhabilitation de la vieille ville d'Alep.

### Participation de bailleurs étrangers

Du fait de son héritage urbain et culturel unique, la communauté internationale s'est intéressée à la vieille ville d'Alep, inscrite par l'UNESCO au patrimoine culturel de l'humanité, et c'est ainsi qu'a vu le jour le Projet pour la réhabilitation de la vieille ville. Ce projet a bénéficié du financement et/ou du soutien technique des organismes internationaux précédemment mentionnés, ainsi que du programme d'annulation de la dette entre la Syrie et l'Allemagne. La contribution de ces institutions est fonction de leur engagement en faveur de la conservation et du développement de la vieille ville d'Alep, les différents types d'aide, les fonds investis et les périodes correspondant à chaque contribution, étant détaillés ci-dessous:

#### 1. Coopération technique internationale au développement :

La BMZ/GTZ (coopération économique et technique allemande) fournit essentiellement une assistance technique au renforcement institutionnel. Elle cofinance en outre un certain nombre de projets de réhabilitation urbaine, comme la rénovation des infrastructures ou la restauration de monuments, et participe à la constitution du Fonds pour le logement.

Le montant total de sa contribution s'est élevé à 10 millions d'euros (1994 - 2006).

#### 2. Programme d'annulation de la dette :

Le fameux «accord de remise de dette» conclu en 2001 entre les gouvernements syrien et allemand a permis à la Syrie d'investir l'argent des emprunts contractés par le passé auprès du gouvernement de l'ex-RDA dans des projets de développement du pays. Des fonds substantiels ont été ainsi alloués à la ville d'Alep pour la rénovation de ses infrastructures et d'autres travaux de réhabilitation urbaine. Le montant total des sommes investies dans la réhabilitation de la vieille ville avoisine les 8 millions d'euros (2001 - 2006).

#### 3. Trust Aga Khan pour la culture (AKTC) :

Comme il s'y était engagé, l'AKTC a financé la totalité des travaux de conservation et d'amélioration de la citadelle. Il financera et exécutera également les travaux d'embellissement et de conservation des abords de la citadelle. L'investissement de l'AKTC s'élève à 2 millions d'euros (2000 - 2006).

4. Fonds arabe pour le développement économique et social (FADES) :  
Le FADES a fait don d'équipements de bureau à la Direction de la vieille ville d'Alep. Il a également financé diverses études et mis en place plusieurs projets de réhabilitation. Le montant total de sa contribution (1996-2006) est de 1,6 millions d'euros.

5. «Amis de la vieille ville d'Alep» (Stuttgart, Allemagne) :  
Cette association privée allemande a parrainé la constitution du Fonds pour le logement, dont elle a été l'un des premiers donateurs. Ce fonds a pour finalité d'accorder des microcrédits à taux zéro aux résidents de la vieille ville d'Alep, afin qu'ils puissent réaliser dans leurs logements des travaux qui s'avèrent urgents et indispensables. Le montant approximatif de cette contribution est de 50 000 euros (1994 - 2006).

### MODÈLE DE GESTION

En amont du projet, plusieurs institutions ont été créées pour diriger et contrôler les activités de construction dans la vieille ville. En 1978, une loi portait création au niveau national du Haut Comité, puis, en 1985, un comité technique y étant rattaché a vu le jour au niveau municipal. Le Haut Comité est constitué de représentants des principales institutions publiques ou semi-publiques et d'autres institutions (gouverneur, maire, Awqaf, Conseil des anciens, Syndicat d'ingénieurs, Comité du patrimoine, Université d'architecture, etc.) et adopte des décisions portant sur des questions juridiques importantes et des projets ayant un impact significatif. Le Comité technique, quant à lui, prend des décisions sur des questions techniques, comme par exemple la délivrance des permis de construire.

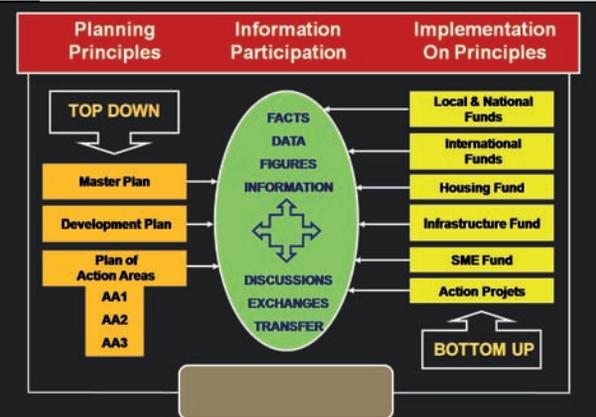
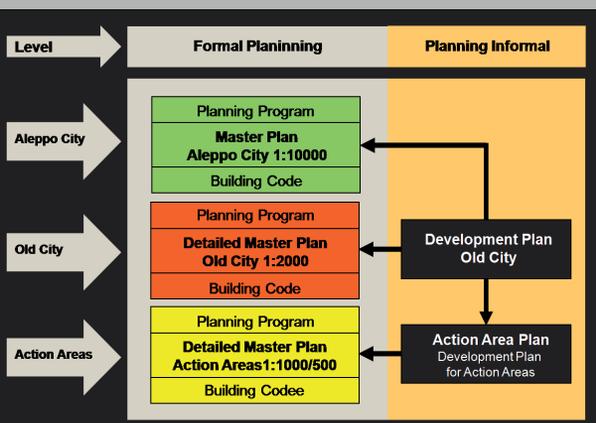
Dès le lancement du projet, la Municipalité d'Alep et la GTZ ont choisi de créer une structure institutionnelle appropriée en vue de faciliter la gestion, la planification, l'exécution et la coordination, ainsi que le suivi et l'évaluation du processus de réhabilitation. En 1996, la municipalité a donc mis en place la Direction de la vieille ville d'Alep, à laquelle elle a confié la planification et l'exécution du processus de réhabilitation. Principale instance responsable du processus, la Direction travaille en coordination avec les institutions publiques et privées concernées pour définir toutes les mesures de conservation et de développement du centre historique.

L'organisation multidisciplinaire de cette institution traduit la complexité du processus de réhabilitation urbaine. Elle est divisée en différents services chargés de la planification et des études, des permis de construire et du contrôle, ou encore de l'entretien et de l'exécution, et des unités spécifiques gèrent les domaines suivants : planification, infrastructure, circulation, permis de construire, contrôle des constructions, Fonds pour le logement, exécution et entretien (voirie et collecte des ordures, électricité et documentation). Grâce à la souplesse de son organisation administrative et interdisciplinaire, la Direction de la vieille ville peut planifier les interventions, préparer des appels d'offres, mettre en œuvre les interventions, superviser et coordonner les différentes étapes et les différents acteurs impliqués dans le processus. Sa structure lui permet également de travailler en étroite coopération avec les résidents de la vieille ville et les entreprises.



Intérieur d'un immeuble restauré dans le cadre du projet de réhabilitation  
Artisan spécialisé lors d'une intervention

## SYSTÈME DE PLANIFICATION



## POLITIQUES DE RÉHABILITATION

L'objectif étant de récupérer le modèle «idéal» original de la configuration traditionnelle, de promouvoir le changement tout en préservant le tissu urbain original, nous avons dû envisager la conservation et le développement de la vieille ville dans une perspective large et équilibrée, allant au-delà de la seule sauvegarde des monuments, même si, sur ce point, nous avons appliqué les normes internationales, conventions, chartes et autres recommandations relatives aux villes du patrimoine mondial.

L'application d'une politique intégrale de réhabilitation urbaine de cette nature requiert de l'imagination, ainsi que la mise en œuvre et un usage proactif d'instruments de planification, tels que la planification intégrale du développement urbain, la planification stratégique et la planification de zones d'intervention. Par ailleurs, des instruments spécifiques ont dû être mis en place pour accompagner la planification et la définition de priorités. Nous avons ainsi élaboré un ensemble de consignes pour la restauration et la rénovation de bâtiments anciens, afin de faciliter la réalisation des objectifs du projet, ces consignes tenant compte des restrictions imposées par les lois en vigueur.

Le Projet pour la réhabilitation de la vieille ville d'Alep s'articule autour des axes suivants:

### Planification urbaine

En termes d'espace, l'une des principales observations que l'on peut faire concerne la transformation rapide des modes d'utilisation du sol. Ce changement de physionomie de la vieille ville a été provoqué essentiellement par l'exode des résidents et l'expansion de la zone commerciale vers les quartiers résidentiels adjacents. Par ailleurs, l'échec des autorités locales à contrôler ces changements a largement contribué au déséquilibre des modes d'utilisation du sol dans la vieille ville.

La configuration spatiale limitée de la vieille ville d'Alep, le contexte historique, la typologie des bâtiments (maisons avec cour intérieure) et le souci de préservation, rendaient impossible un développement horizontal et/ou vertical. Les stratégies proposées se sont donc articulées autour de la création de règlements spécifiques relatifs à l'utilisation du sol, en vue d'atteindre les objectifs suivants : gérer la demande croissante d'espace, contrôler la variation négative du mode d'utilisation du sol, préserver le tissu urbain traditionnel de la vieille ville, garantir les investissements, conserver l'identité de la vieille ville et en faire un lieu de vie attractif pour les générations futures.

Un système de planification de la vieille ville a été élaboré afin de satisfaire aux exigences de la loi sur la planification en vigueur. Ce système de planification s'appuie sur une structure à trois niveaux : la ville métropole, la vieille ville et les zones d'intervention. Dans l'attente du grand plan directeur de la métropole, nous avons commencé à développer le plan directeur de la vieille ville et à identifier les zones d'intervention, en vue d'intégrer par la suite ces travaux dans le grand plan directeur de la ville. Le plan général d'utilisation du sol est le reflet des politiques mentionnées précédemment, qui visent à maintenir un équilibre entre toutes les fonctions de la vieille ville, en conservant à la fois son usage résidentiel et sa vocation traditionnellement commerciale, en préservant ses autres fonctions dans les zones résidentielles à usage mixte et en définissant les zones touristiques.

Dans un souci de pragmatisme, nous avons adopté une approche «de bas en haut» ou «de haut en bas» (ascendante ou descendante), qui nous a permis de mettre en

œuvre plusieurs interventions de réhabilitation, en attendant la ratification des plans directeurs officiels.

Étant donné l'étendue de la vieille ville d'Alep, nous avons décidé d'adopter dans notre projet de réhabilitation le principe des zones d'intervention. Dans les premières étapes du projet, la surface totale de ces zones était limitée à 10 hectares environ, mais aujourd'hui le travail de réhabilitation porte sur plus de 60 hectares. La définition des zones d'intervention a pour objectif l'élaboration d'un plan détaillé d'utilisation du sol, permettant de contrôler le développement ainsi que d'identifier et de mettre en place des projets d'intervention variés, l'idée étant d'établir un modèle à suivre pour les habitants.

En suivant le principe de planification «de haut en bas ou de bas en haut», nous avons mis en œuvre plusieurs projets de différente nature dans les zones d'intervention étudiées, portant sur la restauration de façades, l'aménagement des places publiques, la rénovation et la réutilisation de bâtiments historiques ou encore la création de centres de santé, entre autres.

Après dix ans de travaux de réhabilitation, nous nous sommes rendu compte que le plan défini en 1996 était quelque peu rigide et qu'il avait été appliqué dans tous les quartiers de la vieille ville sans tenir compte des différents aspects qualitatifs de chacun. Il nous fallait donc développer un nouvel instrument de planification, «la stratégie de conservation et de développement», qui prendrait en considération les particularités et les points communs des différentes parties de la vieille ville. Grâce à cet outil, nous avons identifié plusieurs zones stratégiques, leurs utilisations et leurs caractéristiques. En nous appuyant sur l'évaluation des points forts et des points faibles, des tendances et des opportunités, nous sommes parvenus à ébaucher des objectifs stratégiques et à définir les outils nécessaires pour garantir l'amélioration de toutes les zones identifiées. Cette stratégie est appliquée à l'heure actuelle dans la première zone stratégique.

### Rénovation des infrastructures

La détérioration des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable est l'une des causes principales des dommages qui affectent la structure des bâtiments historiques de la ville, les infiltrations d'eau provoquant notamment l'affaissement des fondations. De par le passé, les eaux usées sont parfois entrées en contact avec le réseau d'eau potable dans certains quartiers, ce qui était extrêmement dangereux pour la santé des résidents.

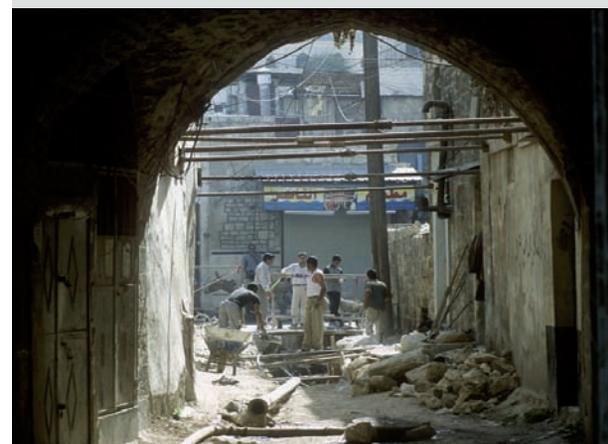
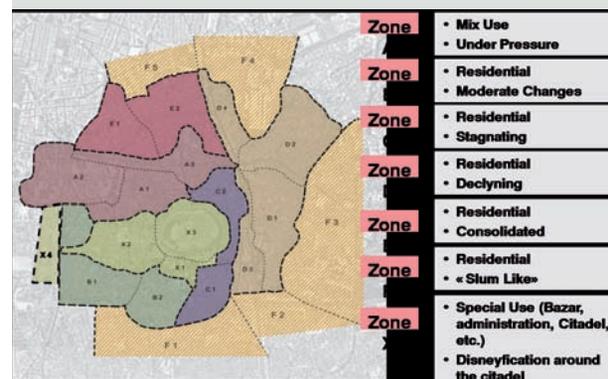
Pour cette raison, et afin d'assurer un approvisionnement en eau 24h/24, il a été prévu de procéder à la rénovation complète et progressive des deux réseaux dans la vieille ville. Quand les travaux de remplacement ont commencé, de nombreux problèmes sont apparus, s'expliquant par le manque d'expérience et l'étroitesse des rues et des ruelles. Désormais, les techniques de construction et les mesures de sécurité se sont considérablement améliorées.

Début 2009, 75% du réseau d'assainissement et 90% des canalisations d'eau potable de la vieille ville avaient été remplacés. À l'occasion de ces travaux, le réseau téléphonique et le pavage des rues sont également renouvelés.

### Gestion de la circulation

La circulation et le transport sont des questions essentielles pour le développement des vieilles villes. Les centres historiques sont en général confrontés à des

## ZONES STRATÉGIQUES



Travaux de rénovation d'infrastructures



Réunion d'information du Fonds pour le logement  
Séance d'information, d'échange et de sensibilisation des résidents

problèmes identiques (embouteillages, circulation, manque de places de stationnement, cohabitation des piétons et des véhicules, etc.). La vieille ville d'Alep est à la fois un centre administratif, commercial, d'affaires et touristique, qui attire une circulation dense. Le réseau de ses rues n'est pas adapté aux besoins de l'augmentation de la circulation et à la demande de stationnement, ce qui a pour résultat un ralentissement du trafic. D'après les estimations, en 2020, environ 15 000 places de stationnement devraient être nécessaires.

Avec l'aide d'experts allemands et syriens, nous avons développé une stratégie de gestion de la circulation pour la vieille ville en nous appuyant sur l'analyse d'enquêtes et sur l'évaluation in situ des points critiques du trafic, ainsi que sur une planification des résultats et l'étude des propositions existantes concernant les conditions du trafic et les problèmes qui le caractérisent. Nous avons ainsi projeté de construire une rocade afin de désengorger le centre historique, et, à l'aide de programmes informatiques, plusieurs scénarios ont fait l'objet de simulations afin de déterminer l'impact de la réduction de la circulation de passage dans certaines parties de la vieille ville. De nouveaux sens de circulation et des réglementations relatives aux heures de livraison ont également été étudiés, et des espaces de stationnement potentiels ont été suggérés afin de supprimer le stationnement le long des artères principales et d'améliorer de la sorte le flux de la circulation. Nous nous sommes intéressés également aux lignes de bus, afin d'assurer la desserte de différents quartiers de la vieille ville.

Dans les zones d'intervention sélectionnées, nous avons élaboré des plans détaillés pour la circulation faisant figurer les panneaux de signalisation et l'emplacement des espaces de stationnement.

### Conservation et développement du logement

La vieille ville d'Alep comprend un grand parc de logements, avec environ 10 000 maisons individuelles, dont plus de 3000 nécessitent des réparations urgentes au niveau de la structure si l'on souhaite éviter leur détérioration et, par conséquent, un plus grand exode des résidents.

Afin de préserver la fonction résidentielle en améliorant les conditions de vie au sein de la vieille ville, un Fonds pour le logement a été créé, les bénéficiaires du fonds (c'est-à-dire les propriétaires et les locataires) recevant une aide financière et technique pour entretenir, rénover et/ou restaurer leurs demeures. Ils peuvent ainsi bénéficier de prêts à taux zéro (jusqu'à 5000 USD) et de subventions représentant environ 25% du montant du prêt pour la restauration d'éléments ayant une grande valeur architecturale. Par ailleurs, ils n'ont pas à payer les taxes municipales correspondant aux permis de construire. Quant à l'assistance technique, elle comprend la préparation des plans architecturaux et structurels, ainsi que l'estimation des coûts des travaux.

Des consignes pour la rénovation des bâtiments anciens ont été élaborées, afin de superviser la qualité des travaux et de garantir le respect des normes internationales, les demandeurs de prêts n'ayant plus qu'à les appliquer. En 2008, ces consignes ont été intégrées au nouveau code de construction de la vieille ville. Au jour d'aujourd'hui, le fonds a accordé près de 700 prêts.

À l'heure actuelle, ce fonds n'est pas viable. Du fait de sa petite taille, il ne peut pas faire face à la demande potentielle. Par ailleurs la gestion financière du fonds et l'assistance technique sont assurées par le personnel de la Direction de la vieille

ville. Certes, ces personnes possèdent les connaissances techniques requises pour offrir un excellent service technique aux bénéficiaires, mais elles manquent en revanche d'expérience en matière de gestion financière. Dernièrement, différentes possibilités ont été envisagées pour accroître le nombre de bénéficiaires et garantir un financement continu, afin d'assurer la conservation et le développement du logement dans la vieille ville d'Alep.

### Participation citoyenne

La participation citoyenne est l'une des caractéristiques des sociétés démocratiques. Elle constitue en outre un levier important pour l'obtention de fonds publics et privés. Cette participation citoyenne, telle qu'elle est entendue aujourd'hui, s'étend à une large gamme d'activités allant de la planification à la participation dans la prise de décisions. Elle requiert également un certain niveau de sensibilisation de la part des intéressés, afin de garantir un degré élevé d'objectivité et d'atteindre des résultats constructifs. En ce qui concerne la vieille ville d'Alep, cette démarche en est encore à ses premiers balbutiements et exige des efforts considérables pour que son champ d'application soit élargi et que le grand public puisse contribuer à réaliser l'objectif de durabilité.

Nous avons donc organisé diverses réunions avec les personnes travaillant et résidant dans la vieille ville afin de les inciter à participer aux diverses activités proposées et de leur permettre ainsi d'améliorer leurs connaissances dans le domaine de la réhabilitation.

### Développement de la communauté

Pour que les habitants de vieille ville d'Alep n'abandonnent pas leurs quartiers, une structure sociale solide est indispensable. L'accès aux services religieux et sociaux est certes plus facile aux abords de la vieille ville, mais d'autres services comme les centres de santé et les établissements scolaires ne répondent pas aux attentes des résidents. L'aménagement d'installations correctes contribuerait à améliorer le niveau de vie dans la vieille ville.

Sur la base des données recueillies au cours de la première phase du projet (1993-1996) et en nous appuyant sur les stratégies et les objectifs définis, nous avons établi dans la vieille ville divers services sociaux (école maternelle, centre de santé, centre culturel, etc.) afin de satisfaire les besoins des résidents.

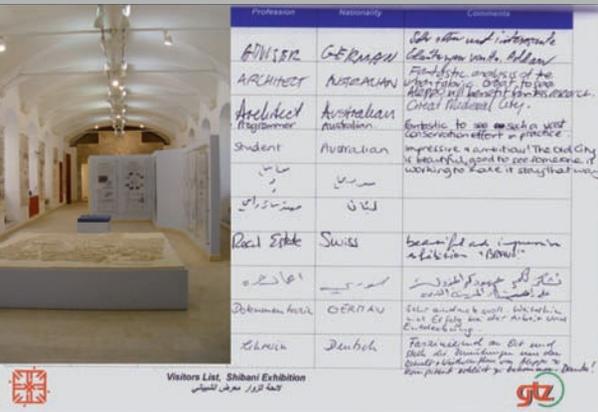
Nous avons également organisé diverses activités communautaires visant à encourager la participation des résidents. Dans le cadre de ces activités, par exemple, l'école a invité ses élèves à dessiner leur vieille ville. Les dessins ont fait l'objet d'une exposition dans le centre culturel. Cette activité a été réalisée à deux reprises.

### Développement de l'économie locale et du tourisme

Le quartier commerçant de la vieille ville offre une large gamme d'activités. Ces activités de nature et d'importance variées, qui offrent des produits en tous genres, sont destinées à une clientèle aussi éclectique qu'intéressante (clients locaux et traditionnels à faibles revenus, visiteurs venant des campagnes, acheteurs en gros ou encore touristes). Certaines activités hautement spécialisées attirent les habitants de toute la ville. Mais le centre connaît de graves problèmes de trafic, dus à l'accumulation du trafic automobile et piéton et au manque de places de stationnement. Par ailleurs, la tendance actuelle qui se traduit par un développement intra-muros des services touristiques (hôtels et restaurants), attire les rési-



Concours de dessins pour les enfants de la vieille ville  
Intérieur d'un restaurant de la vieille ville



dents des classes moyennes ou aisées de la zone métropolitaine vers la vieille ville. La vieille ville d'Alep a signé des accords de coopération avec deux villes allemandes: Heidelberg (pour le développement touristique) et Hanovre (pour le développement de l'économie locale). De plus, la mise en œuvre de projets de rénovation urbaine et l'organisation de différents événements culturels ont contribué à la création d'un environnement propice à l'essor du tourisme. Des plans de la vieille ville et des itinéraires à l'intention des touristes ont été conçus afin de préserver l'intimité des résidents. Avec l'aide d'un expert allemand, nous avons aussi mis au point un plan de la vieille ville en 3D, qui sera imprimé en 2010.

Nous avons également lancé une stratégie de développement touristique, en veillant à offrir de nouvelles opportunités à la vieille ville d'Alep. Cette stratégie a été soumise en 2005 à la Direction du tourisme pour discussion et approbation. À ce jour, nous n'avons toujours pas reçu de réponse.

### Préservation du patrimoine historique

Selon les considérations les plus récentes, la préservation du patrimoine historique implique non seulement la conservation d'ouvrages singuliers du patrimoine architectural mais également la revitalisation de son environnement urbain. Le patrimoine de la vieille ville d'Alep comprend à la fois des monuments, des immeubles traditionnels abritant des logements et leur environnement urbain (autrement dit, les éléments définissant l'ensemble urbain : rues étroites et pavées, façades de pierre, etc.). Bon nombre de ces éléments sont endommagés ou présentent des problèmes de structure.

Étant donné le grand nombre de bâtiments emblématiques et l'extension de la vieille ville, la sauvegarde de ces biens exige un plus grand soutien technique, un appui financier adapté et surtout une bonne gestion des ressources. Par conséquent, il est essentiel de bien définir les priorités en ce qui concerne les interventions de préservation historique (stabilisation, entretien, conservation, rénovation, réhabilitation, etc.). La préservation et la réhabilitation des immeubles de grande valeur de la vieille ville exigent donc des améliorations en termes de réglementation, de gestion des activités de construction, d'application des connaissances techniques, de promotion de la rénovation et de mesures de restauration.



Exposition sur les étapes de la réhabilitation  
Récupération d'espaces publics

Parmi les interventions réalisées dans le cadre du projet de réhabilitation figurent la restauration de l'école franciscaine de Terre-Sainte et d'autres bâtiments de plus petite taille situés dans la vieille ville. Les boiseries et les peintures de l'un des bureaux de la Direction de la vieille ville (ancienne résidence du gouverneur d'Alep) ont également été restaurées avec l'aide technique d'experts allemands. Cette pièce pourra ainsi servir de modèle pour des interventions similaires et pourra aider à former des restaurateurs locaux.

### Protection de l'environnement

Les conditions environnementales de la vieille ville se détériorent de jour en jour. Les niveaux de pollution atmosphérique et sonore y sont élevés, et les services de voirie insuffisants. Certains de ces problèmes exigent un traitement immédiat, d'autres requièrent des interventions sur le long terme. Mais il est vrai aussi que les mesures environnementales sont interactives et l'amélioration dans un domaine donné peut avoir des effets positifs sur d'autres. En tout état de cause,

l'amélioration des conditions environnementales, en général, passe par l'adoption de mesures légales proactives.

Nous avons été les premiers à élaborer un Agenda 21 pour la vieille ville d'Alep. Un document pour la gestion des effets négatifs des petites et moyennes entreprises a également été rédigé. Des subventions ont été offertes aux PME pour qu'elles adaptent leurs procédés de fabrication dans certaines activités polluantes réalisées dans la vieille ville (production de miroirs, extraction d'or des résidus, impressions sur textile, etc.). Le niveau du bruit et la qualité de l'air ont été mesurés afin de réduire l'impact négatif de ce type de pollution.

La tendance actuelle dans le domaine de l'environnement préconise une plus grande sensibilisation de la population, la consultation et la participation des citoyens, ainsi qu'un traitement des problèmes au niveau du quartier. Éveiller la conscience de la population constitue l'élément le plus critique pour jeter les bases d'un développement durable. Nous avons également lancé diverses campagnes en vue de sensibiliser les résidents de la vieille ville à diverses questions (comme l'hygiène ou l'importance de planter des arbres dans les patios des maisons traditionnelles) et de les encourager à jouer un rôle actif dans la protection et la préservation de l'environnement.

Par ailleurs, nous soutenons la création d'espaces publics comme les places ou les zones vertes dans les quartiers à usage mixte présentant une plus grande densité. Outre les bénéfices environnementaux qu'elle apporte, cette approche s'avère chaque jour plus pertinente en termes de revitalisation des conditions sociales et économiques de la vieille ville.

### LEÇONS APPRISSES

Après presque quinze ans d'efforts intensifs dans de nombreux domaines (collecte de données, travaux de recherche avancés, planification urbaine, infrastructure technique, développement économique, développement de la communauté, participation, mise en œuvre et gestion des interventions), nous bénéficions aujourd'hui d'une expérience solide en matière de réhabilitation urbaine et de revitalisation des centres historiques. Plusieurs conclusions peuvent être tirées de l'expérience acquise et des avancées considérables du projet. Ces conclusions, qui servent de lignes directrices, peuvent être regroupées comme suit : gestion, planification urbaine et logement, développement de la communauté, participation, développement de l'économie locale et du tourisme, amélioration des infrastructures, gestion de la circulation et protection de l'environnement.

#### Gestion

1. La flexibilité et les concessions mutuelles en termes de gestion, à quelque niveau que ce soit, constituent des éléments-clés pour le développement durable.
2. L'utilisation combinée d'instruments «légaux» et de lignes directrices «flexibles», afin de faire de la planification une réalité, permettrait de compenser un cadre légal insuffisant.
3. Le développement des relations publiques, au niveau local et international, permettrait d'obtenir les ressources financières nécessaires pour promouvoir des activités culturelles.
4. Les systèmes d'information géographique (SIG) constituent un outil essentiel,



Activités culturelles dans divers bâtiments de la vieille ville



Signature de la Convention pour la promotion de l'économie locale avec la ville de Hanovre (Allemagne)  
Campagne de gestion de la circulation

qui doit être utilisé dans la gestion de la réhabilitation urbaine. L'efficacité de ces systèmes dépend d'une mise à jour permanente de la base de données.

### Planification et logement

1. La flexibilité qu'offre le concept de «planification axée sur les objectifs», que nous avons adopté, est un élément déterminant pour atteindre des résultats tangibles et rapides dans le domaine de la réhabilitation.
2. L'approche intégrale de la réhabilitation et l'équilibre entre conservation et développement sont des facteurs-clés pour atteindre un développement urbain durable.
3. Les mesures d'incitation, telles que les microcrédits et le soutien technique, permettent aux résidents de la vieille ville de rester dans leurs maisons.
4. L'augmentation des prix des propriétés dans les quartiers réhabilités ne devrait pas être considérée comme une tendance à la gentrification, mais plutôt comme un élément stabilisateur pour la plupart des résidents et comme un élément générateur d'un brassage social bénéfique pour le quartier.

### Développement de la communauté

1. L'adaptation d'immeubles vides pour qu'ils soient utilisés à des fins sociales est nécessaire pour améliorer les conditions de vie des résidents.
2. Les efforts de sensibilisation et le développement des capacités des populations locales demandent de la patience. Seules des actions bien préparées et répétées peuvent générer des changements.
3. Les événements culturels ont contribué indirectement à une plus grande sensibilisation à l'égard du patrimoine culturel, et à une meilleure perception de l'image de la vieille ville par le public en général.
4. Les événements culturels ont permis d'attirer les résidents qui ont quitté la vieille ville pour s'installer dans les nouveaux quartiers.

### Participation

1. La participation active des habitants de la vieille ville renforce la confiance dans la gestion de la réhabilitation, ce qui favorise leur engagement et l'adoption de mesures d'amélioration.
2. La participation à une plus petite échelle, et surtout la communication individuelle avec les habitants, sont indispensables pour atteindre de bons résultats, de même que l'organisation de réunions autour de sujets concrets.
3. La participation doit prendre en compte les intérêts des divers groupes cibles, afin d'atteindre des compromis.

### Développement de l'économie locale et du tourisme

1. La législation et les codes de construction doivent encourager les investissements dans la vieille ville sans pour cela constituer une entrave au développement.
2. La stratégie touristique repose sur une approche ascendante et descendante. Le tourisme peut être facilement développé, en améliorant sa gestion, les services offerts aux clients par les hôtels et les restaurants locaux, les installations et les moyens d'information destinés aux visiteurs (panneaux, points d'information).

- La conception de plans de la vieille ville contenant des itinéraires touristiques permettront de réduire les incursions des touristes dans les quartiers traditionnellement résidentiels.

### Amélioration des infrastructures

La rénovation des infrastructures implique une amélioration des conditions de vie des résidents et permet d'enrayer le phénomène de l'exode hors de la vieille ville.

### Gestion de la circulation

L'élimination de certaines fonctions administratives, la fermeture à la circulation et l'aménagement d'une rocade se sont traduits par une réduction du trafic dans le centre historique.

### Protection de l'environnement

Les changements dans les procédés de fabrication de certaines activités polluantes de la vieille ville se sont avérés efficaces pour réduire les effets nuisibles pour l'environnement.

## DURABILITÉ

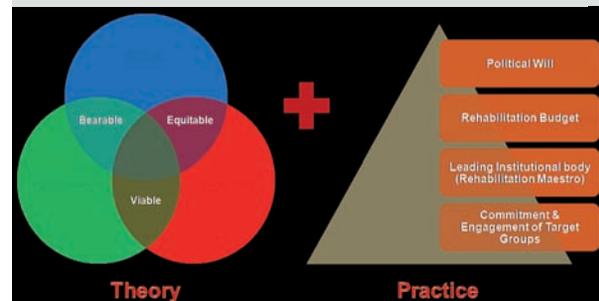
La durabilité et/ou le développement durable sont des concepts vagues. Ces principes fondamentaux ont fait l'objet de nombreux documents, chartes et directives. En partant des réflexions de la communauté internationale et des résultats des principales conventions sur la durabilité, j'ai procédé à une synthèse des critères d'évaluation liés à ce concept en fonction des domaines concernés : aménagement du territoire, préservation du patrimoine historique, environnement urbain, économie urbaine, équité sociale, gouvernabilité, participation et partenariat. Il s'agit là des principaux critères susceptibles d'être utilisés comme références pour l'évaluation du niveau de développement durable des centres historiques du monde entier.

### Aménagement du territoire

Pour assurer la durabilité en termes de planification urbaine, les conditions suivantes doivent être remplies:

- Acquisition d'une base de données adaptée et d'une bonne cartographie aux fins de la planification et de l'exécution des interventions.
- Adoption d'une approche innovante, intégrale, multidisciplinaire et intersectorielle pour la planification urbaine.
- Adéquation des modes d'utilisation du sol à l'environnement et au développement socioéconomique.
- Adoption d'une mixité de modes d'utilisation favorisant la préservation du patrimoine (en tant que ressource), la diversité et la réduction de la mobilité et de la pollution environnementale.
- Élaboration d'instruments légaux adaptés au développement, à la rénovation, à l'utilisation du sol et au logement.
- Mise en place de mécanismes (par exemple, les mesures d'incitation) et contrôle de l'utilisation du sol, pour que l'application de la législation en matière de planification urbaine soit une réussite.

## CRITÈRES DE DURABILITÉ



Nouvelle brochure avec plan touristique de la vieille ville  
Éléments décoratifs caractéristiques de la vieille ville



7. Prévention des nuisances dans les zones résidentielles.
8. Promotion de partenariats publics-privés.
9. Application progressive des interventions planifiées.
10. Disponibilité suffisante de ressources humaines et professionnelles qualifiées.

### Préservation du patrimoine historique

En ce qui concerne la préservation du patrimoine historique, les critères suivants de durabilité doivent être appliqués:

1. Intégration du développement dans les objectifs de préservation et de réhabilitation tout en garantissant un équilibre entre valeurs socioéconomiques, culturelles et historiques.
2. Création d'un cadre légal approprié.
3. Adoption de mesures d'incitation techniques et financières à l'intention des secteurs public et privé.
4. Augmentation du niveau de sensibilisation à l'égard de la revitalisation du patrimoine culturel.
5. Élaboration de programmes de création de capacités basés sur les méthodes traditionnelles de préservation.
6. Prévention d'éventuels dommages causés par les effets négatifs sur l'environnement.
7. Disponibilité de ressources humaines appropriées.
8. Participation des citoyens au processus de revitalisation.
9. Promotion de partenariats publics-privés.

### Environnement urbain

L'environnement se trouve au centre d'intérêts les plus divers. En ville, les critères de base à tenir en compte pour évaluer la durabilité environnementale sont les suivants:

1. Prévention de la pollution à sa source.
2. Réglementation et contrôle des émissions polluantes et des activités humaines nuisibles.
3. Optimisation de l'utilisation de l'énergie, de l'eau et des matières premières.
4. Réduction de la pollution de l'air, du sol, de l'eau et de la pollution sonore.
5. Diminution des émissions de gaz et de la production de déchets.
6. Adoption de technologies avancées dans les procédés de fabrication.
7. Adoption de modes d'utilisation du sol qui tiennent compte des problèmes de l'environnement (ce qui implique de réduire au minimum l'utilisation de véhicules motorisés afin de limiter les émissions de gaz et la pollution de l'air).
8. Promotion de l'approche axée sur les écosystèmes.
9. Diminution de la consommation de ressources non renouvelables.
10. Création de zones vertes en tant qu'espaces de loisirs.
11. Adoption d'un Agenda 21 local.
12. Promotion de la participation et du partenariat.
13. Développement de campagnes de sensibilisation et de programmes de création de capacités.

### Économie urbaine

Les critères suivants sont à la base de toute économie urbaine durable:



The Environmental Management  
in the Small & Medium Sizes Enterprises  
in The Old City of Aleppo  
**LOCAL SUBSIDY 4**



Local Expert:  
Dr. Saad Ghillil



October 1993

Campagne verte - Un arbre, une maison  
Information sur la gestion de l'environnement à l'intention des  
entreprises de la vieille ville

1. Engagement des sociétés de bien-être.
2. Soutien au développement créateur d'emploi.
3. Promotion de la diversité en ce qui concerne la nature et la taille des commerces.
4. Consolidation et/ou ouverture de petits commerces.
5. Réduction de la consommation de ressources non renouvelables.
6. Adoption de mesures appropriées, telles que règlements et mesures d'incitation, afin de stimuler l'utilisation par les industries de technologies écologiquement rationnelles.
7. Création de partenariats publics-privés.
8. Promotion de la création et du développement du potentiel des micros, petites et moyennes entreprises par l'instauration de mécanismes de soutien, tels que le développement d'infrastructures appropriées et écologiquement rationnelles, la possibilité d'obtenir des crédits et la promotion de la formation.
9. Soutien du secteur informel.
10. Encouragement des secteurs public et privé à investir dans le patrimoine culturel.
11. Affectation d'une partie des recettes du patrimoine culturel et du tourisme à l'amélioration et au développement des ressources du patrimoine.

### Équité sociale

L'équité sociale en tant que facteur-clé de la durabilité s'inspire du modèle préconisé par les sociétés de bien-être. Les critères à prendre en compte sont les suivants :

1. Répartition équitable des avantages sociaux: scolarisation, formation, santé, logement et emploi.
2. Prise en compte du bien-être d'autres secteurs de la population et/ou des générations à venir.

### Gouvernabilité

La gestion est au cœur de toutes les actions, et le concept de durabilité au sens général en dépend dans une large mesure. Dès lors, pour atteindre les objectifs de durabilité, la gestion devrait satisfaire aux conditions suivantes :

1. Adoption d'une approche «de bas en haut» et de nouvelles formes de participation citoyenne.
2. Adoption de principes tels que l'intégralité, l'intégration, la coopération, l'homéostasie, la subsidiarité et la synergie.
3. Capacité de leadership, orientation, créativité, diversité et expérimentation.
4. Introduction de compensations dans les mécanismes de règlement de conflits d'intérêts et de rapprochement de points de vue divergents.
5. Adoption d'une approche intersectorielle et coordination de tous les secteurs aux fins d'un travail harmonieux.
6. Mise en place de processus démocratiques et de décentralisation, et institution d'une direction unique et autonome pour mener à bien la fonction de gestion.
7. Renforcement de la direction de la gestion en la dotant d'un budget adapté, ainsi que de l'autorité et du contrôle nécessaires.
8. Garantie de transparence, reddition de comptes et capacité de réponse aux



Programme de création de capacités  
Activités de promotion de la vieille ville



«Boîte à outils» pour la conservation et le développement urbain  
Affiches de promotion d'activités culturelles

priorités des communautés.

9. Définition de priorités en ce qui concerne les interventions et mise en œuvre d'actions immédiates en vue de résoudre les aspects matériels des problèmes.
10. Adoption de mesures d'incitation comme le soutien technique et financier.
11. Élaboration et mise en œuvre de l'Agenda 21 local.
12. Création d'un cadre juridique approprié pour soutenir les objectifs de durabilité.
13. Disponibilité de ressources humaines expérimentées.
14. Perfectionnement des connaissances du secteur public dans le domaine des ressources du patrimoine.
15. Utilisation des technologies de l'information, création de réseaux et mutualisation des connaissances et de l'information.
16. Échange d'expériences et de connaissances au niveau local, national et international.
17. Promotion de partenariats publics-privés.

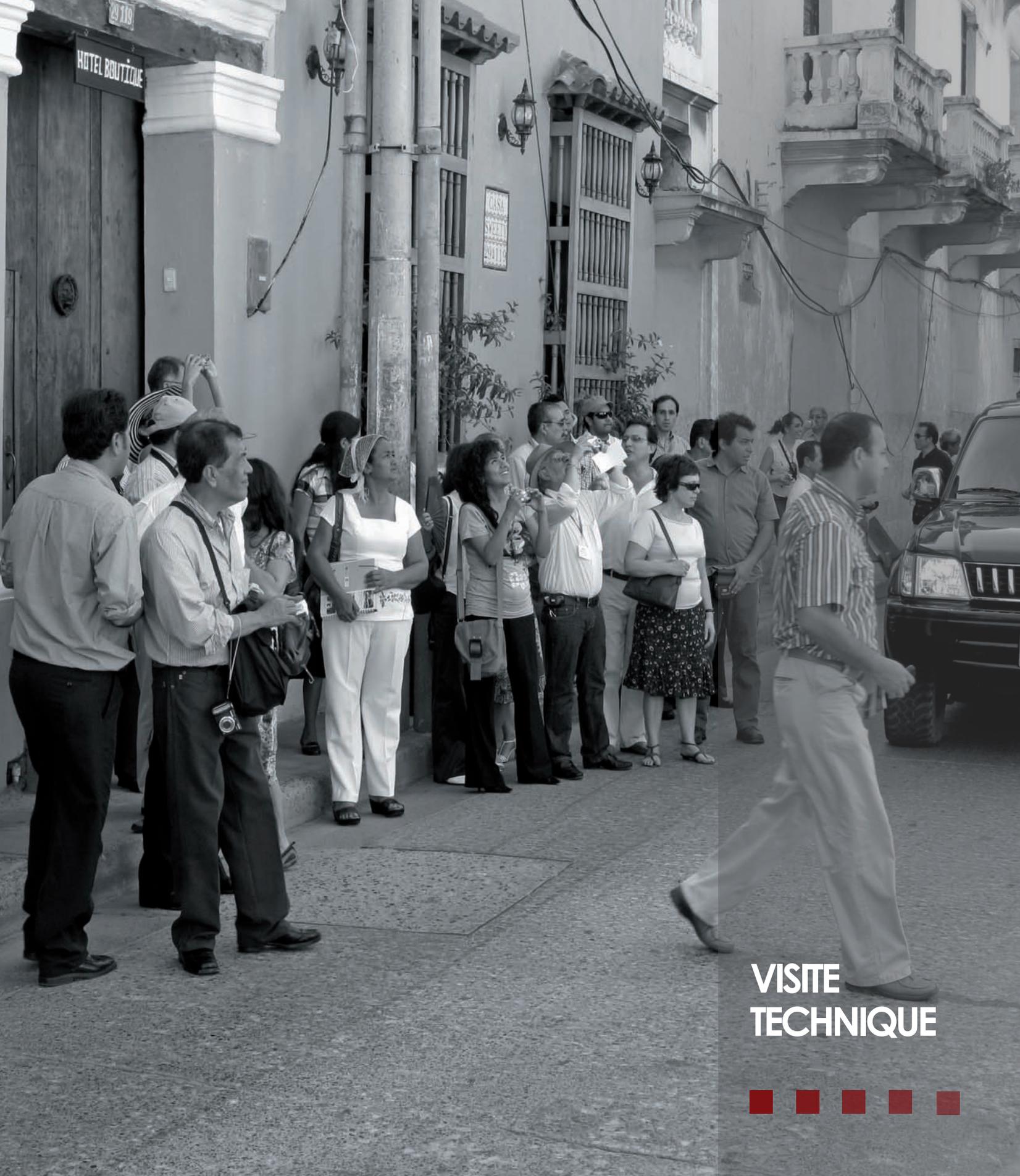
### Participation et partenariat

Afin d'atteindre les objectifs de durabilité, la participation et le partenariat doivent remplir les conditions suivantes:

1. Promotion de la participation des citoyens et du secteur privé.
2. Participation de la communauté dans le processus de développement et dans la prise de décisions.
3. Renforcement de la participation des organisations non gouvernementales et des entreprises.
4. Élaboration de cadres juridiques et de soutien institutionnel.
5. Élaboration de modèles innovants de partenariat local, régional, national et international.
6. Prise en compte des changements qui pourraient se produire au sein de la société du fait de l'adoption des objectifs de durabilité.
7. Soutien à la participation et à la collaboration dans l'élaboration de programmes de création de capacités.

### CONCLUSION

Si l'on examine rapidement les différents aspects du Projet pour la réhabilitation de la vieille ville ainsi que les critères de durabilité que nous venons d'exposer, la conclusion qui s'impose est que ce projet est parvenu à appliquer avec succès, dans une large mesure, les principes du développement durable. L'expérience d'Alep a mis en évidence que le développement durable doit avant tout compter sur la volonté politique et l'appui des gouvernements, aux niveaux local et central, qui doivent se traduire par l'affectation d'un budget annuel aux travaux de réhabilitation. Par ailleurs, la gestion du processus de réhabilitation exige que soit mis en place un organe institutionnel qui en assure la direction, qui soit capable d'attirer et de réunir tous les acteurs impliqués, de coordonner les différents points de vue et intérêts, d'intervenir pour régler d'éventuels conflits et de mettre en œuvre des programmes d'amélioration. Enfin et surtout, la participation et l'engagement des groupes cibles est une condition indispensable pour l'adoption de mesures d'amélioration et pour le succès total de la réhabilitation urbaine.



**VISITE  
TECHNIQUE**



# VISITE TECHNIQUE DU CENTRE HISTORIQUE

 Parcours

## QUARTIERS

 MATUNA

 SAN DIEGO

 GETSEMANÍ

 CENTRE

 LIEUX D'INTÉRÊT

Plaza Santo Domingo

Plaza de Bolívar

Centro De Convenciones

Plazoleta de las empresas Publicas

Fabrica Lemaitre

Plaza De las Bovedas

Plazoleta De Telecon

plaza de la Trinidad

legada

salida



## VISITE TECHNIQUE DES QUARTIERS DE LA MATUNA ET DE GETSEMANÍ – CENTRE HISTORIQUE DE CARTAGENA DE INDIAS

Responsable: Manuel Angarita (architecte), Chambre de Commerce de Cartagena.

Nous avons réalisé la visite technique des quartiers de La Matuna et de Getsemaní juste après la présentation de l'exposé sur le plan de revitalisation du centre historique de Cartagena de Indias, afin de voir et de commenter sur le terrain les interventions proposées pour chacun des quartiers du centre historique. Celles-ci ont ainsi fait l'objet d'explications tout au long du parcours.

L'idée était de suivre l'itinéraire du futur axe piétonnier qui reliera le quartier de San Diego, en partant du bastion Santa Catalina et de la place Las Bóvedas, au quartier de Getsemaní, où il s'achèvera au pied de la baie de Cartagena.

La visite technique a démarré au cloître de Santo Domingo. Nous nous sommes rendus à pied au bastion Santiago par les rues Santo Domingo et Baloco et, arrivés au bastion, nous sommes montés dans le bus, qui nous a conduits le long des remparts jusqu'à la place Las Bóvedas. À 14h25, nous avons commencé notre parcours de reconnaissance à pied.

Ce parcours de reconnaissance devait traverser le centre historique du nord au sud. Nous avons emprunté la rue Las Bóvedas, et fait une première halte sur la place de San Diego, où se trouve le couvent du même nom, qui abrite aujourd'hui l'École des beaux-arts. Puis nous avons suivi la rue Tumbamuertos – où nous avons commenté le projet de suppression de trottoirs –, la rue Los Puntales, la rue La Bomba, la rue El Bosque, en faisant une pause sur l'avenue Venezuela, qui est actuellement l'axe du système de transport en commun et délimite le quartier de La Matuna. Nous nous sommes ensuite rendus sur la place « des entreprises publiques » (place Olímpica) et la place Telecom, avant d'arriver à l'avenue Daniel Lemaître, qui sépare La Matuna de Getsemaní. À cet endroit, nous en avons profité pour expliquer brièvement ce en quoi allaient consister les interventions sur la place Telecom, notamment l'installation sur la place d'un marché de produits locaux, en organisant le commerce ambulants, ou encore la construction d'un parking souterrain.

Nous avons quitté La Matuna et nous avons poursuivi notre visite par la rue Tripi-ta y Media et la rue San Andrés. Nous avons traversé la rue Media Luna, avant de prendre la rue Guerrero, où nous avons fait une halte à l'école-atelier de Cartagena de Indias. Son directeur, Germán Bustamante, nous a reçus et nous a fait visiter les installations, en nous expliquant quels étaient les ateliers actuellement en activité, les travaux réalisés et les travaux en cours.

Nous avons achevé notre visite en traversant la place La Trinidad, la rue El Pozo et la rue La Tusa, pour arriver dans la rue El Pedregal, au pied du bastion El Reducto.

À 16h30, nous sommes remontés dans le bus qui nous a conduits à l'hôtel. Nous avons pris la rue El Pedregal, l'avenue Pedro de Heredia, en passant devant le château de San Felipe et le monument de l'India Catalina, puis nous avons continué par l'avenue Venezuela, en suivant l'itinéraire actuel du système de transport en commun dans le centre historique.



Place Telecom – Quartier de la Matuna  
Rue El Guerrero – Quartier de Getsemaní  
Rencontre avec Germán Bustamante, directeur de  
l'école-atelier de Cartagena







L'après-midi du 28 juillet, une table ronde a été organisée pour permettre aux participants de débattre sur le thème de la rencontre, « Réhabilitation urbaine et droit à la ville : le défi de l'équité sociale ». Cette table ronde s'est poursuivie dans l'après-midi du 29 juillet.

Les débats ont été très fructueux et enrichissants, grâce à la présence de différents acteurs intervenant dans la gestion de la ville, tous issus de professions différentes, qui ont abordé le sujet sous différents angles d'approche.

Le 30 juillet au matin, la rencontre s'est achevée par une conférence plénière, au cours de laquelle une synthèse des différentes contributions a été présentée et des recommandations formulées afin de faciliter une approche plus intégrale de la gestion urbaine.

Les débats ont permis de définir trois axes qui, bien qu'ils ne soient pas les seuls, peuvent dans leur ensemble contribuer à une vision intégrale de la réhabilitation urbaine des centres historiques : la participation citoyenne, la revitalisation de l'habitat et la planification urbaine.

Le texte suivant est le fruit de cette réflexion.

## CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

### PARTICIPATION CITOYENNE

- La participation citoyenne est un droit que tous les acteurs (citoyens, personnel technique et administratif des municipalités, représentants politiques) doivent mettre en pratique, afin que son exercice se généralise dans les processus de gestion urbaine, en général, et de réhabilitation urbaine, en particulier. Il est nécessaire d'en faire un axe permanent du travail de la municipalité. Les citoyens doivent pouvoir accompagner les projets de celle-ci, être consultés en permanence, et apporter de la sorte leur soutien et leur collaboration au développement de la ville.
- Il faut prévoir que ces processus comprennent différentes phases, qui doivent être adaptées aux échelles de planification, mais aussi à la maturité participative des acteurs qui interviennent.
- Les citoyens doivent jouer un rôle essentiel, tant pour établir le diagnostic de la situation, que pour formuler et faire leurs plans et les projets.
- Il faut aider les citoyens à connaître leurs droits et leurs devoirs. Il est donc indispensable de promouvoir l'éducation et la formation pour un bon exercice de la participation citoyenne, qui doit poursuivre l'intérêt commun et non pas l'intérêt individuel.
- Les citoyens doivent être les acteurs essentiels de la transformation de leur ville : il est nécessaire de les éduquer et de les former aux concepts, aux techniques et aux valeurs.
- Le patrimoine politique doit être construit et entendu comme la capacité qu'a la société de s'associer en faveur du bien commun, en tenant compte des différences propres à chaque réalité.
- Il est nécessaire de définir clairement les niveaux de participation, ainsi que d'établir des règles et des méthodologies pour faciliter le dialogue.
- La participation citoyenne contribue au renforcement de l'identité. Le rôle des citoyens dans la préservation du centre historique doit être pris en compte.
- La participation citoyenne garantit la transparence dans la gestion.
- Le dialogue est important. Les acteurs doivent pouvoir échanger sur les questions, les concepts et leur évolution, la méthodologie et les pratiques liés à la participation citoyenne.

### RÉHABILITATION URBAINE = REVITALISATION DE L'HABITAT = REVALORISATION COMMUNAUTAIRE

- Il est important de considérer le centre historique comme l'HABITAT DE LA VILLE: qui y habite, où et comment. Les interventions dans le centre historique doivent accorder à l'habitabilité le statut d'élément essentiel et prendre en compte la «centralité des services», dans un sens ouvert et dynamique (recyclage de bâtiments aux fonctions obsolètes en les affectant à de nouveaux besoins). «*La cité est un livre ouvert qui se montre à travers ses murs*», Tommaso Campanella.

- Le centre est une entité vivante, qui se renouvelle, tant qu'il est habité. Sinon, il devient une «ville fantôme».
- Plutôt que de «restaurer», il convient d'«instaurer», c'est-à-dire d'apporter de la valeur ajoutée en améliorant les infrastructures et les services afin de favoriser le développement du centre et sa centralité.
- Le centre doit faire l'objet d'une co-gestion. Les interventions et les programmes doivent parfois être ponctuellement orientés et «finalistes».
- La relation culture – mode de vie – territoire a son importance. Il convient de connaître le mode de vie, les traditions, les fêtes, etc. du milieu local (anthropologie sociale). Ces éléments donnent son caractère à la ville.
- Le patrimoine vivant ou immatériel devrait être un élément essentiel de la planification intégrale du centre historique.
- Il est important de tenir compte de la fonction que remplissent la ville et, partant, son centre historique (fonction administrative, commerciale, etc.), au niveau local, national, voire international.
- L'équité sociale est un autre élément à prendre en considération. La ville doit être envisagée dans son intégralité, dans son ensemble (la ville entière), dans la perspective de celui qui l'habite.
- La vieille ville n'est pas seulement un témoignage du passé, mais aussi une expression de la vie contemporaine. Il est nécessaire de conjuguer héritage du passé et besoins du présent ; une approche inclusive devrait permettre de concilier les activités des personnes qui habitent le centre historique et celles que celui-ci produit.
- Le tourisme ne saurait être le seul moteur de la réhabilitation du centre historique, car les intérêts économiques qui en découlent peuvent entraîner l'expulsion des résidents. Il doit pouvoir coexister avec la fonction résidentielle et d'autres usages.
- Les politiques économiques doivent poursuivre le développement du tissu économique : formation, création d'emplois, amélioration de la productivité des activités économiques des tissus urbains concernés.
- Sur le plan financier, il faut prévoir la gestion des mécanismes nécessaires à la planification urbaine et à la mise en œuvre des plans et des projets qui en découlent.
- Il faut promouvoir la diversité sociale et l'inclusion de tous les habitants du quartier. « Dans la ville, personne n'est en trop, dans la ville il manque des gens ». Il est important d'éviter les mécanismes qui conduisent la ville à se vider de ses habitants. En cas de relogement, celui-ci doit prioritairement se produire dans le tissu urbain d'où est issue la population.
- L'investissement dans le bien-être social conduit au développement social et économique.
- En tant que facteur d'intégration sociale, il faut redonner à «la rue», à l'espace public, son rôle premier de lieu de rassemblement et d'échanges, qui sont le propre de la ville.
- L'activité résidentielle doit être envisagée comme un élément de cohésion sociale.





## PLANIFICACION URBANA

- Les citoyens d'abord.
- Adoption d'une approche de planification s'inscrivant dans des projets plus vastes et des mécanismes de gestion.
- Flexibilité et capacité à associer mesures urgentes visant à couvrir les besoins élémentaires et stratégies favorisant le développement social et économique des centres historiques.
- Prise en compte de trois aspects fondamentaux dans la conception urbaine:
  1. **CONCERTATION**: travail des différents acteurs pour établir ensemble un diagnostic, analyser et comprendre, afin de parvenir à des accords.
  2. **CONCENTRATION**: proposer, délimiter et parvenir à des consensus, pour rendre crédible l'intervention.
  3. **CAPITALISATION**: investissement clair, défini et durable pour une action immédiate et afin d'éviter un sentiment de méfiance parmi les habitants.
- Intégralité : la planification urbaine doit s'intéresser à tous les aspects qui permettront le développement des citoyens.
- Cohérence et coordination entre toutes les parties concernées (résidents, municipalité, entreprises privées, acteurs sociaux, etc.).
- Fluidité interdisciplinaire : dialogue entre les acteurs de la planification, les instances municipales, les organismes de protection du patrimoine, etc., pour construire des espaces en commun.
- Durabilité environnementale du milieu accueillant les logements, qu'il soit urbain ou rural.
- Nécessité d'une volonté politique et de politiques publiques permettant de disposer d'un cadre légal à partir duquel développer la planification urbaine.
- Fonction sociale de la propriété: elle doit dépasser les intérêts des particuliers, et les pouvoirs publics doivent adopter les décisions en ce sens, dans la mesure où la législation l'autorise.
- «Mix fonctionnel»: il faut promouvoir les différents usages de la ville, et l'aider de la sorte à se développer à partir d'une imbrication de petits éléments qui s'articulent entre eux de façon équilibrée.
- Promotion de politiques publiques facilitant la participation citoyenne, la mise en valeur et la sauvegarde du patrimoine matériel et immatériel (patrimoine vivant), et abordant la question du financement des projets et des actions.
- Retour à une approche «urbaine» des centres historiques, qui ne sont plus envisagés dans une seule perspective «culturelle» ou «de conservation du patrimoine».



**RÉSULTAT DU  
QUESTIONNAIRE  
D'ÉVALUATION**





Afin de connaître l'opinion des participants sur les différents aspects de l'organisation de la rencontre, une enquête a été réalisée le dernier jour par le Programme P>D.

L'objectif principal est d'améliorer chaque jour l'organisation grâce aux opinions et aux suggestions qui auront été formulées, et de savoir, en vue de prochaines rencontres, quels sont les sujets qui présentent le plus d'intérêt.

39 participants ont répondu à l'enquête.

## PARTICIPATION EN FONCTION DES CATÉGORIES CI-APRÈS

### Profession :

Architecte	41%	Ingénieur	5%
Architecte-journaliste	2,6%	Diplômé en gestion agricole	2,6%
Sociologue	2,6%	Diplômé en sciences politiques	2,6%
Expert coordinateur	2,6%	Sans réponse	41%

### Activité actuelle :

Fonctionnaire de l'État	69%	Représentant politique	13%
Consultant	15,4%	Sans réponse	2,6%

### Sous-région de résidence :

Amérique du sud	46%	Amérique centrale et Caraïbes	28%
Autre	13%	Sans réponse	13%

## APPRÉCIATION GÉNÉRALE DE LA RENCONTRE

Excellente	64%	Bonne	33,4%
Passable	0%	Mauvaise	0%
Une rencontre de plus	0%	Une rencontre différente	2,6%

### Raisons

#### Organisation

- Structure et pertinence des thématiques.
- Très bonne organisation, bon accueil, bonne ambiance et bonne participation.
- Niveau élevé des interventions, conceptualisation à partir d'expériences concrètes.
- Le temps accordé aux débats et la disposition physique des participants (en cercle) ont favorisé les échanges.

#### Espace de rencontre

- Échange d'expériences.
- Possibilité de créer un espace de rencontre réunissant différents acteurs qui tous interviennent dans l'espace ville : autorités, techniciens, associations de quartier, etc.
- Nous avons pu partager diverses expériences qui ont permis de donner une vision générale de la situation des centres historiques. La richesse de ces expériences et les contributions des participants sont un plus pour le travail que chacun de nous réalise dans son domaine.

#### Thématique

- Présentation de différents scénarios avec des dénominateurs communs : absence de politiques publiques, budgets insuffisants et expulsion des populations.
- Les thématiques ville-citoyen, territoire-habitant, ont été abordées sous des angles nouveaux.
- C'est un sujet d'actualité, qui requiert un suivi des politiques publiques dans la région.
- La réflexion sur les centres historiques gagne en profondeur.

#### Participants

- La diversité des professionnels impliqués (issus de différentes disciplines) a favorisé un climat propice à la connaissance d'approches différentes. Bon niveau des participants.
- Variété des acteurs qui ont enrichi le débat et apporté leurs contributions.

#### Remarques

- Il faudrait inviter des représentants des organismes internationaux qui travail-

llement aujourd'hui sur ces questions.

- Je crois qu'il serait intéressant d'approfondir la question de la durabilité et de la permanence dans le temps dans toutes ses dimensions (sociale, environnementale et économique).
- Des temps de parole trop courts, ne permettant pas une participation, une analyse et une réflexion plus approfondies sur les sujets abordés.

### Quels aspects de la rencontre avez-vous le plus appréciés ?

#### Thématiques

- La thématique choisie. La prise en compte de l'aspect social dans les projets présentés. Le développement de questions telles que la participation citoyenne, qui ont été abordées dans les thématiques liées à la planification et à la gestion.
- Espace public, participation citoyenne et politiques de développement, tissu économique et réhabilitation intégrale de la ville.
- Cas pratiques présentés.
- Connaître les expériences réalisées dans d'autres pays, apprendre des villes qui ont mis en œuvre des projets plus vastes.

#### Participation

- La participation d'un nombre important de pays, la thématique choisie, les expériences présentées.
- Les exposés et la participation aux débats. L'apport de la Syrie en termes de clarté et de méthodologie.
- Les échanges pendant les tables rondes et certaines interventions.
- Le niveau des propositions, la convergence, en général, entre les participants et la consistance des conclusions.
- L'intervention des participants.
- L'échange, l'apprentissage et les prises de contacts pour poursuivre le renforcement institutionnel.

#### Organisation

- Diversité et niveau des intervenants et des exposés.
- Les débats, qui ont permis de développer des idées synthétisées ensuite dans un document qui sera d'une grande utilité.
- L'organisation et la coordination.
- La logistique et le choix des expériences présentées.

### Considérez-vous qu'il est utile d'organiser ce type de rencontres ?

100% des personnes interrogées croient à l'utilité de ces rencontres.

#### En raison de leur importance

- Elles permettent de progresser dans la recherche et l'application de nouvelles méthodologies.
- Les participants peuvent nouer des contacts et mettre en œuvre par la suite des actions qui ont été recommandées au cours de la rencontre.
- Elles sont nécessaires pour connaître les réalités de l'Amérique latine.

#### Remarques

- Il faudrait un suivi pour identifier la thématique.
- Il faudrait définir des thématiques spécifiques afin d'éviter une dispersion des débats.

### Fréquence ?

Tous les 2 ans 13%      Tous les ans 64%      Tous les 8 mois 2,6%





2 fois par an 10,2% Sans réponse 10,2%

### APPRECIATION SUR LE DÉROULEMENT DE LA RENCONTRE

Quelle appréciation portez-vous sur le programme (choix des expériences présentées) ?

Excellente	56,5%	Bonne	43,5%
Passable	0%	Mauvaise	0%

Commentaire (le cas échéant)

- Excellent à tous les points de vue, excellente qualité des exposés.
- Écouter les expériences telles qu'elles sont vécues par la société civile.

### Les cas pratiques présentés ont-ils apporté des idées intéressantes ?

100% des personnes interrogées considèrent que les cas pratiques présentés ont apporté des idées intéressantes.

*Commentaires*

- Les expériences présentées reflètent parfaitement ce qui se passe actuellement dans les centres historiques.
- Ils permettent une autoévaluation de l'avancement des processus dans chaque pays, et facilitent la définition de normes pour renforcer les aspects techniques et politiques.
- Ils permettent d'engager une réflexion et d'évaluer les contraintes ou potentialités institutionnelles et territoriales.
- Ils renforcent les concepts. Ils permettent de reprendre des idées très intéressantes qui peuvent être appliquées dans d'autres villes.
- Ils permettent d'évaluer des idées concrètes.
- Ils renforcent l'idée selon laquelle les centres historiques sont une partie vivante de la ville.
- Surtout l'exposé sur le quartier de La Mina.

*Remarques*

- Pas tous. Il faudrait affiner la sélection.
- Oui, la plupart du temps. Mais certaines interventions ont plus porté sur les «travaux» à proprement parler que sur les processus.

### Nombre total d'interventions

Excessif	5%	Correct	95%	Insuffisant	0%
----------	----	---------	-----	-------------	----

Nombre idéal d'interventions par jour

Les personnes interrogées proposent 4 à 5 interventions par jour.

### Durée des interventions

Excessive	5%	Correcte	95%	Insuffisante	0%
-----------	----	----------	-----	--------------	----

Durée idéale de chaque intervention

80% des personnes interrogées pensent que la durée idéale des interventions se situe entre 40 et 50 minutes.

### Nombre total de participants

Excessif	0%	Correct	100%	Insuffisant	0%
----------	----	---------	------	-------------	----

Nombre idéal de participants

D'après les résultats de l'enquête, le nombre idéal de participants se situerait entre 40 et 45 personnes.

## ÉVALUATION DE LA VISITE TECHNIQUE

(Quartiers de La Matuna et de Getsemaní, Cartagena de Indias)

### Commentaires sur l'utilité de la visite au regard de la thématique de la rencontre

Environ 90% des personnes interrogées considèrent qu'il était important d'organiser une visite guidée, les 10% restants ne le jugeant pas nécessaire.

#### Commentaires

- Utile pour comprendre le centre historique et repérer les endroits concernés par les interventions.
- Une visite intéressante, car elle a permis de constater sur place ce qui avait été expliqué dans la présentation.
- Nous avons pu nous faire une idée du projet présenté, bien que cette visite ne nous ait pas apporté grand-chose en tant qu'expérience applicable.
- La visite technique devrait être plus méthodique. Il est important que les informations transmises au niveau graphique puissent être observées le long du parcours.
- Une façon de connaître l'endroit où a lieu la rencontre et de favoriser les contacts entre les participants.

#### Remarques

- Il faudrait plusieurs visites techniques, et qu'elles soient plus détaillées.
- Je crois qu'il y a eu erreur concernant le choix de la visite. Celle-ci n'a pas été très productive, car le projet est en cours de formulation.
- La thématique aurait pu être plus claire, et surtout l'exposé initial a soulevé des doutes.
- La thématique technico-historique n'a pas été suffisamment traitée.
- L'approche aurait pu être un peu plus technique et moins anecdotique.
- Visite intéressante, mais il aurait fallu donner plus d'informations sur le parcours, expliquer le contexte historique des lieux et des rues, afin de mieux comprendre la ville. Insister sur les lieux d'intérêt historique.
- Le groupe était trop nombreux pour un seule guide.
- Il aurait fallu utiliser un mégaphone.
- Il faudrait également visiter d'autres quartiers, pour connaître le comportement d'ensemble de la ville par rapport à son centre historique.

### Pensez-vous qu'il était pertinent de réaliser la visite le premier jour de la rencontre ? Sa durée vous a-t-elle paru adaptée ?

#### Choix du jour de la visite

- Oui, c'est un bon choix. La réalisation de la visite le premier jour favorise la réflexion.
- Les visites guidées, en tant qu'études de cas, sont toujours incontournables.
- La visite ne devrait pas avoir lieu le premier jour, mais après les interventions.
- Elle aurait dû être un corollaire de la rencontre.
- Il serait intéressant de réaliser la visite au milieu de la rencontre, les participants se connaissant mieux et connaissant mieux la thématique.
- Nous ne le savions pas à l'avance, et nous n'étions pas équipés pour une longue marche.

#### Choix de l'heure de la visite

- En raison du climat, elle aurait dû être organisée à un autre moment de la journée.

#### Durée de la visite





- Bien pour la durée, mais l'horaire devrait être revu.
- Trop courte.

### **ÉVALUATION DES TABLES RONDES**

**Pensez-vous qu'il était pertinent d'organiser des tables rondes ou considérez-vous que les débats suivant chaque intervention étaient suffisants ?**

#### *Pertinence*

- Le format choisi me semble satisfaisant. C'était bien, parce que le groupe a bien participé.
- Les débats sont importants pour apporter des éclaircissements et engager la réflexion sur ce qui a été exposé.
- Les tables rondes sont enrichissantes.
- Tout à fait pertinent. Avec les tables rondes, nous avons pu en savoir plus sur les projets, formuler nos doutes et apporter de nouvelles idées. Elles permettent de faire le point sur les idées centrales et d'aboutir à une synthèse.
- Il n'y a pas eu de tables rondes organisées. Il y a eu un débat général et spontané, qui a enrichi la séance plénière.
- Seulement les débats après les interventions.
- Au regard du temps disponible, d'après le programme, les débats me semblent suffisants, car au cours des tables rondes les échanges peuvent être répétitifs.

#### **Les débats étaient-ils bien organisés et structurés ?**

En général, l'organisation et la structure du débat ont été jugées passables.

#### *Commentaires*

- Organisation défailante. Les tables rondes plus réduites n'ont pas eu lieu, alors qu'elles favorisent des débats plus approfondis. Il aurait fallu définir les thématiques de durabilité, droit à la ville et équité.
- Interventions très longues, voire trop pour certaines, au détriment d'autres activités.
- Il est important d'optimiser les débats. Les participants les utilisent pour exposer en détail leurs propres idées.
- Il n'y avait pas de thématique orientant la discussion. Il aurait fallu définir des objectifs plus clairs.
- Pas assez de temps pour les débats. Il faudrait améliorer la méthodologie et contrôler le temps. L'élaboration du document final s'est faite trop rapidement, sans qu'il soit possible d'approfondir.

#### *Remarques*

- Il serait judicieux d'élaborer des guides méthodologiques pour les débats, et de prévoir des petits groupes et un autre moment pour la séance plénière.
- Il faut des tables rondes thématiques, pour que nous puissions faire profiter beaucoup plus de notre expérience.
- Les débats doivent s'articuler autour d'une question principale, afin d'orienter la discussion.
- Pas assez de temps.

#### **Les tables rondes permettent-elles d'approfondir les questions abordées ? Facilitent-elles la réflexion collective ?**

En général, les personnes interrogées pensent que les tables rondes constituent une excellente opportunité pour engager la réflexion sur les questions abordées.

*Commentaires*

- C'est la partie la plus enrichissante.
- Ces rencontres constituent une opportunité incroyable et réunissent des représentants de nombreux pays. Il faut donc accorder de l'importance aux temps collectifs.
- La quantité de sujets abordés ne permet pas toujours d'approfondir.

*Remarques*

- Il faudrait essayer de tirer des conclusions après chaque intervention, ce qui faciliterait la rédaction de la conclusion finale.

**COMMENTAIRES ET SUGGESTIONS****Des aspects susceptibles d'être améliorés pour la prochaine réunion ?***Sur le plan logistique*

- L'hôtel dans le centre historique.

*Sur le plan de l'organisation*

- Même si la réflexion dans son ensemble s'est avérée très positive, lors de la séance plénière il faudrait former des groupes de travail consacrés à des thématiques particulières.
- Prévoir que certains intervenants puissent remettre leurs présentations à l'avance, afin d'éviter les mauvaises surprises.
- Améliorer la confraternité et la communication entre les participants.
- Une charge horaire moins lourde. Après le déjeuner, la participation est plus compliquée.
- Revoir les horaires des visites.
- Recommander une bibliographie avant la rencontre pour avoir plus de sujets de discussion.
- Améliorer le choix des participants pour assurer une bonne rotation.
- Bonne organisation, tant au niveau de la structure que des interventions.
- Faire en sorte que les maires qui participent à la rencontre interviennent davantage. Organiser des tables rondes à leur intention.
- Conserver ce niveau de rencontre.

*Concernant les interventions*

- Peut-être un supplément d'information concernant les sources de financement et les organisations de coopération intervenant dans le domaine qui nous intéresse.
- Apporter des expériences de bonnes pratiques, pas seulement l'image des villes.
- Les conclusions doivent reprendre toutes les expériences, sans essayer d'aboutir à une conclusion fermée, car les réalités présentées sont différentes.

*Concernant d'autres activités*

- Organiser une exposition photographique pendant la rencontre.
- Prévoir une visite des lieux historiques de la ville (guidée).

**Des suggestions pour le thème d'une prochaine rencontre ?**

- Élaboration de politiques et de stratégies nationales pour la mise en œuvre et l'exécution de plans de réhabilitation des centres historiques. Réglementation municipale pour la mise en œuvre des plans. Renforcement institutionnel. Cadre juridique. Lois, réglementations, etc.
- Politiques publiques permettant la participation citoyenne.
- Conflits urbains et sociaux dans les centres patrimoniaux.





Quartier de Getsemani – Cartagena de Indias

- Structures méthodologiques, pour aborder les variables du patrimoine et de la gestion urbaine.
- Désertification des centres historiques et lignes stratégiques ou méthodologies à élaborer pour enrayer ce processus.
- Inclusion sociale dans les centres historiques : durabilité et permanence dans le temps (évaluation de cas pratiques). Utilisation du sol, inclusion sociale, réhabilitation de centres historiques.
- Durabilité, options de développement économique autres que le seul tourisme.
- Centre historique, développement urbain et renforcement de l'identité. Rapprochement entre les centres historiques et le reste de la ville. Lien ville – centre historique.
- Question du logement et définitions relatives à l'habitat.
- Sauvegarde du patrimoine et centre historique vivant.  
Gestion du patrimoine. Axer le débat sur la gestion du patrimoine plutôt que sur le concept des « centres historiques ».
- Financement de projets de réhabilitation urbaine.
- Conserver la même thématique et l'approfondir. Assurer un suivi.  
Problématique rurale historique.

#### **Des suggestions quant au choix des participants ?**

- La variété des participants a permis de connaître de nouveaux angles d'approche sur les questions abordées. Les bonnes expériences réalisées sous d'autres latitudes ont été une grande source d'inspiration.
- Ce choix doit rester multidisciplinaire.
- Inviter un plus grand nombre d'autorités ayant un pouvoir de décision.
- Participation de techniciens accompagnés du pouvoir public.
- La présence d'un spécialiste sur le droit à la ville aurait été souhaitable.
- Inviter des organismes internationaux.
- Encourager la venue de représentants de la gestion publique, dirigeants ou groupes organisés, etc.
- Stimuler la participation de représentants de la société civile pour promouvoir les échanges entre le secteur public et les citoyens.
- Inclure la participation d'acteurs privés.

#### **Commentaires divers**

- Créer un réseau de réflexion entre les participants, afin que l'échange d'informations se poursuive.
- Questionnaire trop long.
- Définir la thématique de chaque séance, éviter les dialogues entre intervenants et participants. Organiser des tables rondes pour les conclusions, mais en définissant une thématique pour chacune d'entre elles.
- Niveau de préparation et de réalisation excellent. Les questions abordées sont actuelles. La convergence d'opinions, la connaissance et la mutualisation d'expériences se sont avérées incontournables.
- Tout était parfaitement planifié et structuré. Inviter différentes disciplines professionnelles, ainsi que des associations de quartier, était une initiative excellente. Félicitations.
- Merci, j'ai beaucoup appris. Cette rencontre m'a paru excellente, surtout en raison de la diversité des interventions.



# PARTICIPANTS





## LISTE DES PARTICIPANTS

### ARGENTINE

Luis Jacobo Grossman  
 Direction générale du centre historique de la Ville de Buenos Aires  
 Directeur général  
 Av. de Mayo 575. 3º piso. Oficina 301  
 Buenos Aires  
 Tél. 54-11-43438335  
 lgrossman@buenosaires.gov.ar

### BOLIVIE

Jorge Valenzuela Valenzuela  
 Programme de revitalisation urbaine de La Paz - Gouvernement municipal de La Paz  
 Expert consultant en urbanisme et architecture  
 Av. 16 de julio, Edificio San Pablo, Piso 17  
 La Paz  
 Tél. 591-2-2316880 - Fax 2793356  
 valenzuelav@accelerate.com

Marta Rubio Marín  
 AECID - Bolivie  
 Coordinatrice du programme «Patrimoine pour le développement»  
 Avenida Arce 2856  
 La Paz  
 Tél. 591-2-2433515 - Fax 2433423  
 marta.rubio@aecid.bo

Ximena Monica Pacheco Mercado  
 Gouvernement municipal de La Paz  
 Directrice du patrimoine matériel et naturel  
 La Paz  
 Tél. 591-2-2390969 - Fax 2406816  
 ximepacheco@lapaz.bo

Zazanda Salcedo Gutiérrez  
 Préfecture du département de La Paz  
 Responsable du patrimoine culturel  
 Calle Comercio Nº 1200 Av. Arce Edif. Sta Isabel Bl. A Mezzanine 2  
 La Paz  
 Tél. 591-2-2430440 - Fax 2432249  
 zazanda.salcedo@yahoo.com

### BRASIL

Glênio Vianna Bohrer  
 Secrétariat municipal chargé de la gestion et de l'accompagnement stratégique  
 - Mairie de Porto Alegre  
 Administrateur du programme «Cidade Integrada» et coordinateur du projet  
 «Viva o Centro»  
 Rua General Iba Mezquita Ilha Moreira, nº 415, Apart. 211, Bairro Boa Vista  
 Código Postal 91340190 - Porto Alegre  
 Tél. 55-51-32893612 - Fax 91138112  
 glenio@gestao.prefpoa.com.br





## CHILE

José Alejandro Osorio Cubillos  
Fondation Victor Jara  
Projets et développement  
Huérfanos 2136  
Santiago  
Tél. 56-2-6816690  
joseosorio1971@gmail.com

Mabel Peña Pinilla  
Programme «Quiero mi barrio» / Activité de conseil pour la mise en valeur patrimoniale, sociale et culturelle. Communauté de Millongue  
Architecte  
Providencia 39 D. 9  
Santiago  
Tél. 56-2-2226504  
mabelpenap@gmail.com

Marcela Andrea Soto Hernández  
Municipalité de La Serena  
Architecte - Chargée de projets  
Arturo Prat 451  
1710103 - La Serena  
Tél. 56-51-206577 - Fax 206648  
msoto@munilaserena.cl

Rosario del Carmen Carvajal Araya  
Association de défense du quartier Yungay  
Porte-parole  
Hurtado Rodríguez 381, Barrio Yungay  
8350473 - Santiago  
Tél. 56-2-6816690  
carvajalrosario71@gmail.com

## COLOMBIA

Inés María Arias De Acuña  
Conseil municipal de Mompox  
Conseillère municipale  
Calle 19 n° 1a - 19. Casa del Cabildo  
Mompox  
Fax 57-5-6840422  
inarme1@hotmail.com

Leonor Isbelia Gómez Hernández  
Ministère de la Culture  
Coordinatrice du groupe de protection des biens d'intérêt culturel. Direction du patrimoine  
Cra. 8 n° 8-09/27 00  
Bogotá  
Tél. 57-1-3424100  
lgomez@mincultura.gov.co

Ligia Eugenia Salazar del Castillo  
 Chambre de commerce de Cartagena  
 Conseillère auprès de la Direction générale pour les questions liées au développement régional  
 Centro, Calle Santa Teresa N°. 32-41  
 Cartagena de Indias  
 Tél. 57-5-6650110 - Fax 6600754  
 ligiaeu@gmail.com

Luis Villanueva Cerezo  
 AECID – Colombie  
 Coordinateur du programme «Patrimoine pour le développement»  
 Carrera 11 A No. 93 -67 piso 3  
 Bogotá  
 Tél. 57-1-7441001 - Fax 245 7441016  
 luis.villanueva@aecid.org.co

Manuel David Angarita Vargas  
 Chambre de commerce de Cartagena  
 Architecte consultant  
 Cartagena de Indias  
 Tél. 57-301-5019258 - Fax 6600754  
 manuel\_davida@yahoo.com

María Isabel González Orozco  
 Gouvernement départemental de Valle del Cauca  
 Architecte, unité Patrimoine  
 Palacio de San Francisco 2 Piso  
 Cali  
 Tél. 57-2-6200000 - Fax 6200000  
 migonza@valledelcauca.gov.co

## CUBA

José Urbino Rodríguez Barreras  
 Bureau de l'historien de la ville de Camagüey  
 Directeur général  
 Carmen N° 7, entre San Román y Martí  
 70100 - Camagüey  
 Tél. 53-32-295603 - Fax 240610  
 villaprincipe@ohcc.co.cu

## ECUADOR

José Mercé Gandía  
 AECID - Équateur  
 Coordinateur du programme «Patrimoine pour le développement» en Équateur  
 Av. 12 de Octubre N24-593 y Francisco Salazar (esq) Edificio Plaza 2000, pisos 10-11  
 Quito  
 Tél. 593-2-2501118 - Fax 2501117  
 pepemerce@hotmail.com

## EL SALVADOR

Antonio Juan Javier Martínez Escobar  
 Mairie de Suchitoto





## Maire

Calle Francisco Morazán y Av. Rafael Palacios  
Suchitoto, Cuscatlan  
Tél. 503-23351041 - Fax 23351896  
otchsuchitoto@hotmail.com

## José Antonio Gómez Guzmán

Mairie de San Martin  
Responsable du service Développement urbain  
Calle 5 de Noviembre y Av. Morazan #1  
San Martin, San Salvador.  
Tél. 503-22052032 - Fax 22052023  
arq\_antonio11@hotmail.com

## ESPAGNE

### Amparo Gómez - Pallete Rivas

Agence espagnole pour la coopération internationale au développement (AECID)  
Programme «Patrimoine pour le développement», responsable du service Patrimoine

Av. de los Reyes Católicos, 4  
28040 - Madrid  
Tél. 34-91-5838288 - Fax 91-5838325  
amparo.pallete@aecid.es

### Ángela de la Cruz Mera

Ministère espagnol du Logement  
Directrice générale de l'urbanisme

Paseo de la Castellana 112, 4º planta  
28071 - Madrid  
Tél. 34-91-7284112 - Fax 91-7284862  
adelacruz@vivienda.es

### Carlos Juan Llop Torné

Universidad Politécnica de Catalunya

Directeur du département de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Calle Pere Serra 1-15, Sant Cugat del Vallès  
08190 - Barcelona  
Tél. 34-93-4017876 - Fax 93-4017793  
cllop@coac.net

### José Javier Lobato González

Agence pour la revitalisation intégrale du quartier historique de Vitoria -Gasteiz  
Responsable de l'unité «Intervention sociale et développement communautaire»

Plaza de España nº 8 bis  
01001 - Vitoria-Gasteiz  
Tél. 34-94-5161288 - Fax 5161295  
jlobato@vitoria-gasteiz.org

### María Soledad Huamaní Mosqueira

Agence espagnole pour la coopération internationale au développement  
Programme «Patrimoine pour le développement», assistance technique

Av. de los Reyes Católicos 4  
28040 - Madrid  
Tél 34-91-5838277 - Fax 91-5838325  
rrcc.externo20@aecid.es; soledad.huamani@gmail.com

## GUATEMALA

Flor de María Luna Estrada  
URBANISTICA, atelier d'espace public de la mairie de Guatemala  
Chargée de la planification urbaine

Centro Cultural Metropolitano, 7a. Avenida 11-67 zona 1 nivel 2 oficina n° 216  
01016 - Guatemala  
Tél. 502-22858953 - Fax 22853573  
f.luna@urbanistica.org.gt

Julián Tesucún Tesucún  
Municipalité de San José Petén  
Maire

Barrio El Progreso  
17002 - San José Petén  
Tél. 502-79288112  
montealegre\_erick@hotmail.com

Luis Mozas Roca  
AECID – Guatemala  
Coordinateur du programme «Patrimoine pour le développement»  
Embajada de España 16 calle o-55, zona 10 Edificio Torre Internacional, 4° nivel  
01010 - Guatemala  
Tél. 502-24215200 - Fax 24215201  
luis.mozas@aecid.org.gt

## HAÏTI

Claude Metayer  
Ministère du Tourisme  
Directeur du plan de développement touristique du sud-est d'Haïti  
20, Rue Ducoste  
6110 - Port-au-Prince  
Tél. 509-36215479 - Fax 22235359  
metaclaude@hotmail.com

## HONDURAS

Adriana Mora Gutiérrez  
Association des municipalités du Honduras (AMHON)  
Coordinatrice du Programme national de consolidation de la gestion urbaine  
des centres historiques  
Colonia La Reforma, Paseo de la Reforma, Casa N° 2783  
Tegucigalpa  
Tél. 504-2382150 - Fax 32 2385815  
amoragu@yahoo.com

Edler Ricardo Castellanos Rivera  
Agence espagnole pour la coopération internationale au développement  
Responsable du programme «Patrimoine pour le développement»  
C/ República de Colombia, atrás de Wendys Boulevard Morazán, Colonia Palmira  
Tegucigalpa, MDC  
Tél. 504-2393637 - Fax 2382150  
ecastellanos@aecid.hn





Nelson Javier Suazo Castro  
Bureau technique municipal du centre historique  
Directeur  
Edificio Adelsar, frente al Parque Central La Libertad  
Santa Rosa de Copan  
Tél. 504-6621655 - Fax 6621655  
suazonelson@gmail.com

## MAROC

Faissal Cherradi  
Ministère de la Culture du Royaume du Maroc  
Directeur régional pour la région de Casablanca  
Av. Hassan II n° 333  
Rabat  
Tél. 212-661890466 - Fax 522802884  
cherradifaissal@yahoo.com

## MEXIQUE

Eduardo Pérez Peredo  
Conseil citoyen du centre historique et du patrimoine bâti de Puebla  
Secrétaire  
Calle 7 Sur No. 2905 Colonia Chula Vista  
72420 - Puebla  
Tél. 52-22-22431207  
epp\_disart@yahoo.com.mx

## NICARAGUA

Armando Gustavo Maltéz Mendoza  
Programme «Patrimoine pour le développement des communes du département de Masaya» (AMUDEMAS)  
Responsable du service socioculturel  
Costado Sur del Antiguo Hospital San Antonio de Masaya  
Masaya  
Tél. 505-25226991  
armandomaltez@yahoo.es

Brenda Carolina Blandón Morales  
Programme «Patrimoine pour la revitalisation du quartier autochtone de Sutiaba»  
Mairie de León  
Directrice de projet  
Costado Suroeste de Emergencia HEODRA 25 vras al sur.  
León  
Tél. 505-23113467  
blandoncarolina@yahoo.com

Javier Velasco Gutiérrez  
AECID - Nicaragua  
Coordinateur du programme «Patrimoine pour le développement»  
Plaza Bolonia 2 1/2 Cuadras Abajo, frente a la Embajada de Dinamarca  
Managua  
Tél. 505-5224024 - Fax 5224024  
fcojavi@cable.net.com.ni

**PARAGUAY**

Luis Herminio Acosta Paniagua  
Municipalité de Concepción  
Maire

Estigarribia entre Iturbe y Cerro Cora  
Concepción  
Tél. 595-331242710  
luishacostap@hotmail.com

María Evangelista Troche de Gallegos  
Municipalité d'Asunción  
Maire

Avenida Mariscal López 5556 e/Dr. Pedro Villamayor y Victoriano Escurra  
Asunción  
Tél. 595-610589  
secretariaprivada@mca.gov.py

Pastor Alberto Vera Bejarano  
Municipalité de San Pedro de Ycuamandyyú  
Maire

Av. Braulio Zelada y Jóvenes de la Democracia  
San Pedro de Icuamandyyu  
Tel. 595-42222252 - Fax 42222423  
informes@sanpedroycuamandyyu.gov

Raimundo Espiau  
AECID – Paraguay  
Coordinateur du programme «Patrimoine pour le développement»  
Calle Venezuela N°. 141 casi Avda. Mcal. López  
Asunción  
Tél. 595-21-444166 - Fax 447314  
espiau@rieder.net.py

**PÉROU**

Juan Manuel Siccha Novoa  
Municipalité provinciale de Cajamarca  
Sous-directeur du développement urbain et du cadastre  
Av. Chanchamayo N° 1660  
076 - Cajamarca  
Tél. 51-076-368056 - Fax 368056  
jsicchan@gmail.com

Julio Cesar Aspilcueta Barbachán  
Municipalité provinciale d'Arequipa  
Coordinateur de travaux et projets - Mairie  
Portal de la Municipalidad N° 110, 3er piso - Cercado  
Arequipa  
Tél. 51-54-226762 - Fax 226762  
jaspilcueta10@hotmail.com





Luis Francisco Ampuero Bejarano  
Municipalidad provincial de Arequipa  
Directeur du centre historique et de la zone monumentale  
Portal de la Municipalidad 110  
Arequipa  
Tél. 51-54-226762 I  
fampuero@yahoo.com

Luis Obdulio Tagle Pizarro  
Ministère du Logement, de la Construction et de l'Assainissement  
Directeur national de l'urbanisme  
Av. Paseo de la República 3361 - San Isidro  
Lima 27  
Tél. 51-1-2117935  
ltagle@vivienda.gob.pe

Silvia Amelia de los Rios Bernardini  
CIDAP - Centre de recherche, de documentation et de conseil aux populations  
Consultante  
Jr. Cusco 670-B - Magdalena  
Lima 17  
Tél. 51-1-998664900 - Fax 4615566  
delosrios.silvia@gmail.com

## REPÚBLICA DOMINICANA

Jorge Aquiles Marte Castillo  
Mairie  
Responsable du service Plans et projets  
Direction du patrimoine culturel immeuble  
Calle Arzobispo Merino n° 210 esquina Conde.  
Ciudad Colonial - Santo Domingo  
Tél. 809-6899226  
martejorge@gmail.com

## SIRIA

Kamal Bittar  
Coopération technique allemande  
Directeur adjoint du projet de développement urbain et de réhabilitation de la  
vieille ville d'Ale  
P.O. Box 12955  
Aleppo  
Tél. 963-94-4317416 - Fax 3622018  
kamalbitar@hotmail.com

## URUGUAY

Mercedes Hegoburu Silvera  
Mairie de Montevideo  
Membre de l'équipe technique du département chargé de la réhabilitation du  
centre-ville  
Luis A. Herrera 4492 apto.1005  
11700 - Montevideo  
Tél. 598-2-19503194 - Fax 19501994  
mercego@montevideo.com.uy



