

OBJECTIFS ET STRATEGIES DE LA REHABILITATION URBAINE : APPLICATION AU PATRIMOINE COLONIAL BATI

Reçu le 09/12/2006– Accepté le 16/09/2008

Résumé

Une opération de requalification urbaine et de réhabilitation réclament une pensée spécifique et nécessitent l'emploi de formules, de mécanismes et de techniques adaptées au site et aux exigences particulières des occupants.

Pour cela, il est recommandé de se référer à un certain nombre de principes et de règles méthodologiques pour guider la conception des intentions et la conduite des opérations de réhabilitation. Ces principes et ces règles ont une valeur relativement générale à partir desquels se réalisent les choix stratégiques concernant les objectifs à atteindre, les problèmes à résoudre, les moyens à mettre en œuvre et les opérations à engager.

Mots clés : requalification urbaine, réhabilitation, objectif, stratégie, participation des habitants, acteurs, amélioration du cadre bâti, mode de vie,

Abstract

An urban operation of requalification and rehabilitation claim a specific thought and require the use of formulas, mechanisms and techniques adapted to the site and to the particular requirements of the occupants.

Thus, it is recommended to refer to a certain number of principles and methodological rules to guide the design of the intentions and to go with the rehabilitation steps. These principles and these rules have a relatively general value from which are carried out the strategic choices concerning the objectives to reach, harms to be solved, means to implement and operations to be engaged.

Key words: urban requalification, rehabilitation, objective, strategy, inhabitants' participation, actors, improvement of the building, way of life,

M. HACHOUF

Laboratoire Urbanisme et
Environnement
Faculté des Sciences de la Terre
Université Mentouri
Constantine
Algérie.

ملخص

أي عملية إعادة إصلاح عمراني وترميم تتطلب تفكير معين و تستوجب استعمال صيغ، آلية و تقنيات تتكيف مع الموقع، و المتطلبات الخاصة للسكان، و لهذا يستحسن الرجوع لبعض المبادئ وقواعد منهجية لقيادة تصميم المقاصد و مواكبة خطوات عملية للترميم. هذه المبادئ و القوانين ذي معنى يستخرج منها الاختيارات الاستراتيجية المتعلقة بالأهداف التي يرجى الوصول إليها، المشاكل الاجتماعية التي يجب حلها والوسائل والعمليات المقترحة استعمالها.

الكلمات المفتاحية: إصلاح عمراني، ترميم، هدف، استراتيجية، الشركاء، تحسين الإطار المبني، نمط الحياة،

مشاركة السكان.

Introduction

Dans un souci d'une part de préservation d'un legs colonial en mauvais état ,vieillissant et en pleine dégradation, et d'autre part pour une réhabilitation motivée par des logements vétustes,inconfortables et humides, inadaptés aux besoins et désirs actuels de leurs habitants. Et aussi une prise de conscience que des centaines de familles vivent dans un habitat défectueux qui engendre la maladie, l'immortalité et défigure nos villes. Le bilan est lourd et justifierait à lui seul une action d'envergure, et donnerait une dimension nationale à ce problème.

Ce type d'habitat colonial est malheureusement soumis à un problème de dégradation rapide, vu le mode d'entretien et de gestion qui n'occupent pas encore la place privilégiée qui permet de réaliser l'évolution du cadre de vie des usagers. A cela viens s'ajouter une réglementation ignorée et mal ajustée, qu'il faut redynamiser en fonction des données réelles en relation avec les désordres et les différents intervenants.

Cet article est consacré au développement d'une réflexion sur l'approche et l'intervention des différents acteurs dans les opérations d'amélioration du cadre bâti tels que la réhabilitation et la requalification urbaine.

Cette réflexion est animée d'une expérience personnelle consacrée à l'étude et suivi d'un projet de réhabilitation d'immeubles et de requalification urbaine du patrimoine colonial de la ville de Constantine.

Cette opération de réhabilitation fut une pratique d'amélioration et de renouvellement de la forme bâtie qui conforma les bâtiments à des usages qui se sont modifiés [1].

L'étude qui va suivre à pour objectifs :

- D'identifier les différents acteurs intervenants dans les opérations de réhabilitation ;
- D'identifier et comprendre les objectifs de chacun de ces acteurs ;
- Redynamiser l'application des textes et l'innovation institutionnelle ;
- Réfléchir et développer une politique globale de requalification du patrimoine.

Il ne suffit pas seulement d'habiter, mais il est nécessaire de mettre en œuvre des principes et des pratiques de gestion qui auront pour objectifs d'entretenir et de sauvegarder ce patrimoine.

Rendre habitable, c'est aussi actualiser et améliorer les manières d'habiter au sens physique, psychologique et social du terme, la réhabilitation concerne toutes les actions à entreprendre pour améliorer le cadre de vie en perpétuel changement.

Une opération de requalification urbaine et de réhabilitation exigent une pensée spécifique et nécessitent l'emploi de formules, de mécanismes et de techniques adaptées au site et aux exigences particulières des occupants.

Pour cela, il est recommandé de se référer à un certain nombre de principes et de règles méthodologiques pour guider la conception des intentions et la conduite des

opérations de réhabilitation. Ces principes et ces règles ont une signification à partir desquels se réalisent les choix stratégiques concernant les objectifs à atteindre, les problèmes à résoudre, les moyens à mettre en œuvre et les opérations à engager.

La méthodologie qui définit le processus de développement est à la base des différentes méthodes mises en oeuvre. Chaque méthode fait appel à différentes techniques. Par exemple, une méthode de programmation repose sur des principes méthodologiques (définition d'objectifs, recherche de solutions adaptées à la nature des problèmes posés, négociation avec les acteurs, etc.) et utilise différentes techniques (scénarios financiers, techniques d'information, animations de groupe, etc.) [2].

1 - HISTORIQUE

Afin d'investir le champ de la réhabilitation et de cerner ses perspectives, une compréhension des théories s'impose. La réhabilitation c'est l'action d'amélioration du cadre bâti du point de vue physique et social. La réhabilitation est un domaine d'action très vaste, difficile et complexe, dont les résultats dépendent étroitement des conditions de son application.

La réhabilitation est une pratique architecturale née, en Europe, à la fin des années 1960, en réaction contre les destructions massives des centres urbains effectuées après-guerre. Leader mondial, les italiens furent les premiers à réagir aux accusations d'insalubrité portées contre les centres villes, au nom de la mémoire et de la continuité urbaine [3]. Et en réponse à ce vieux réflexe hygiéniste qui s'attaque au bâti pour changer les hommes, on accusait alors les immeubles anciens d'avoir été construits à l'économie, de n'être conformes ni aux besoins modernes ni au standard de l'hygiène.

En Algérie la prise de conscience, quant à la valeur historique de ce patrimoine colonial ancien ne sera reconnue qu'après des destructions ponctuelles, peu nombreuses mais irréparables de certains immeubles dont les occupants ont fait l'objet de déplacement et de relogement.

A Constantine l'intervention s'est enrichie : d'une part de sept ans de pratique de réhabilitation dans les quartiers riches en patrimoine colonial (Rue B. Tateche et la rue L. Benmhidi), et d'autre part d'un savoir faire, d'une histoire déjà riches de démarches diverses et des expériences des pays européens tels que la France, l'Italie et la Grande Bretagne.

Réhabiliter ne devint alors une action positive qu'à la fin des années 1990, l'amélioration des centres anciens a été initiée par un double objectif : réhabiliter les bâtiments afin de les rendre plus habitable et rehausser l'estime du patrimoine.

Là, et pour la première fois, la réhabilitation était une pratique de correction et d'inflexion, par opposition à la démolition systématique. D'une intervention à une autre, la réhabilitation a même investi les sites dont la valeur du patrimoine n'était pas réellement reconnue. Elle donna une lecture en négatif des consensus qui se nouent ou se dénouent autour de la valeur patrimoniale des bâtiments. On démolit puis on sauvegarde la vieille ville, on complimente puis on critique les grands ensembles, on néglige puis on redécouvre les centres urbains, etc.

2 - LA DEMARCHE

En dix ans, et depuis la promulgation d'une nouvelle loi relative à la protection du patrimoine culturel immobilier en Algérie, la réhabilitation des quartiers d'habitat colonial du Rocher de Constantine est devenue un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ très vaste d'innovation institutionnelle.

Depuis, beaucoup de changements et de modifications ont eu lieu par rapport à la démarche de conservation et de protection du patrimoine culturel immobilier.

En effet, ce legs colonial n'est reconnu comme un bien culturel national qu'après 1998, en vertu de l'ordonnance 67.281 (art 20 à 22).

Ainsi, cela a permis aux autorités locales de procéder à des opérations de conservation. Et même des voix se sont élevées pour demander son classement.

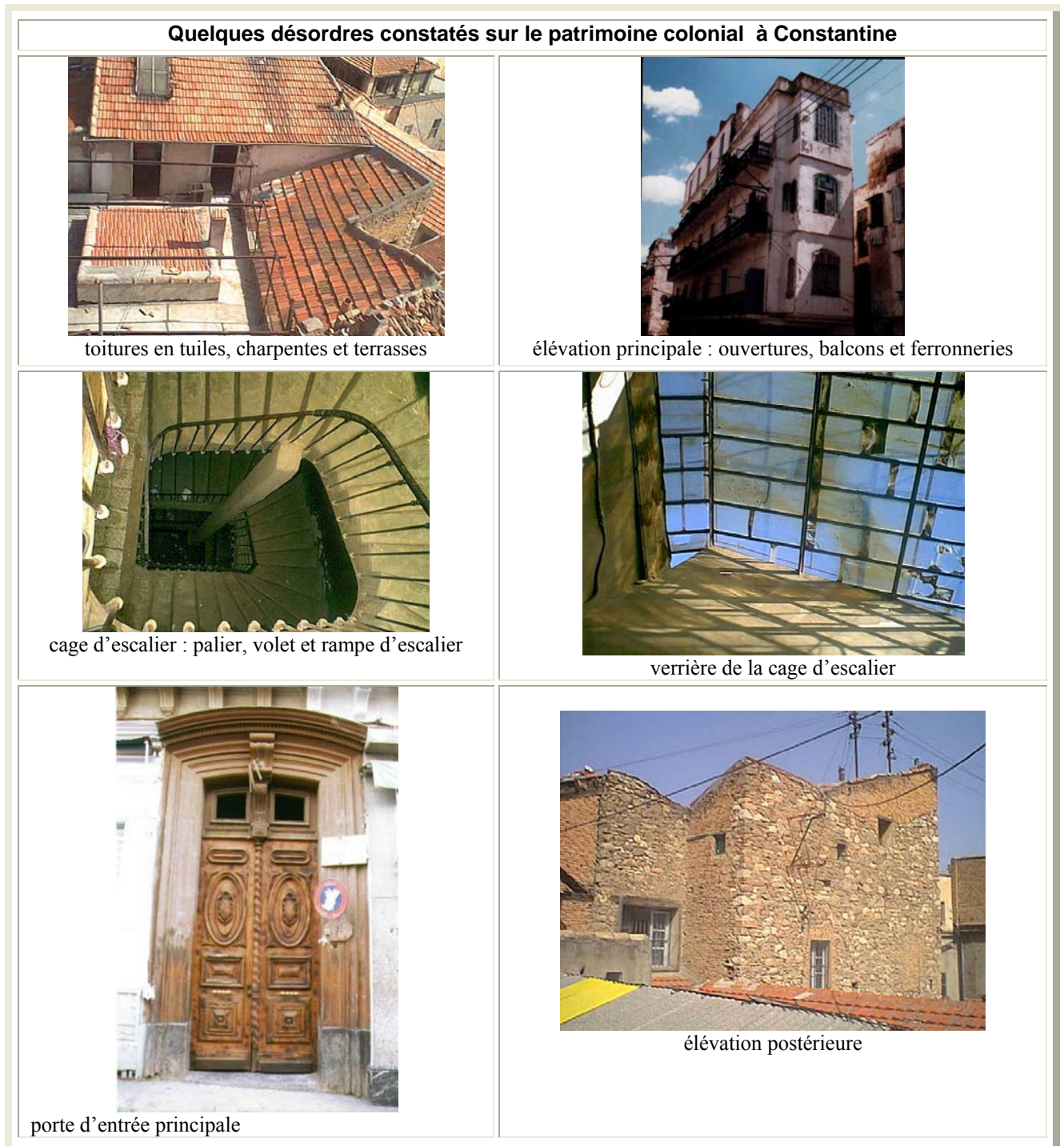


Fig. 1 : la réhabilitation une urgence pour le patrimoine colonial à Constantine

Cliché M. Hachouf 2002

En plus, la réhabilitation recouvre un certain nombre d'enjeux : Enjeux techniques et méthodologiques, mais aussi enjeux économiques (la réhabilitation constitue désormais un véritable marché pour les entreprises du bâtiment); enjeux sociaux et politiques .Elle est loin de se limiter à l'amélioration du confort des logements, les opérations de réhabilitation sont souvent l'occasion de restructurer des quartiers entiers de la ville [4]. Ces opérations soulèvent des questions d'ordre urbanistique, social et culturel en plus des problèmes de transport, de gestion urbaine, voire de démocratie locale.

2.1 - Etablir un schéma de requalification urbaine

L'an 2000 était le début de la requalification urbaine du patrimoine immobilier public. Les opérations s'inscrivaient rarement dans une politique globale de requalification du patrimoine. Il s'agissait souvent d'opérations ponctuelles en réponse à des pressions exercées par la collectivité locale (répondre à une urgence : immeuble menaçant ruine, ...) ou souscrivant à l'application de financement ,du décret exécutif N° 99-85 du 13 Mai 1999 et la loi de finance de 1999 qui instituaient une taxe annuelle d'habitation au profit du compte intitulé « Fonds spécial de Réhabilitation du parc immobilier de la Wilaya de Constantine », et ensuite en 2002 « la loi relative à l'amélioration du cadre bâti des communes ».

Lorsque le maître d'ouvrage choisissait une plate forme d'intervention, son action était généralisée sur l'ensemble du patrimoine, sans tenir réellement compte de l'état de chaque immeuble et des spécificités du site. Désormais la nécessité de définir une politique de requalification du patrimoine s'impose avant d'engager de nouvelles opérations.

La réalisation d'une telle stratégie demande une identification technique de chaque immeuble, l'explication des origines de sa décadence, mais aussi la prise en charge des particularités des occupants et de leurs souhaits. Elle consiste également à analyser les stratégies des autres acteurs impliqués dans les opérations (collectivités locales, administrations, entreprises, organismes sociaux, etc.), et de considérer les possibilités de participation qu'ils s'offrent. Il est également important de se questionner sur la progression de la maîtrise d'ouvrage, son organisation, ses méthodes de gestion, la compétence du personnel et son attitude vis à vis des occupants, etc.

2.2 - Développer une stratégie de requalification urbaine

Cela veut dire avoir :

a - Pour chaque site d'intervention une politique à moyen terme (six à dix ans) concernant :

- le type d'opérations à engager pour freiner les processus de dégradation sur les plans technique, organisationnel, social et commercial.
- les maux qu'il présente et ses potentialités,
- son avenir probable.

b - A partir du moment où les problèmes posés par chaque site ne présentent pas les mêmes difficultés et que les moyens financiers et techniques dont dispose le maître d'ouvrage sont limités, il est nécessaire de se pourvoir d'un plan de requalification et d'investissement, de préférence sur une dizaine d'années précisant :

- les sites prioritaires, exigeant des programmes de grande ampleur et la coordination de différentes formes d'intervention sur une durée assez longue;
- les sites dont la situation n'est pas problématique mais dans lesquels apparaissent des signes de dégradation qui risquent à terme de s'amplifier, et qui nécessitent des interventions limitées mais rapides;
- les groupes de logement de différents sites ne connaissant actuellement pas de difficultés majeures mais situés dans un environnement économiquement fragile ou en pleine mutation et dont il faut surveiller attentivement l'évolution qui peuvent éventuellement exiger quelques mesures préventives;
- les sites dont le bâti est globalement en excellent état mais présentant certaines défaillances techniques ou des difficultés de gestion, pour lesquelles il faut améliorer l'entretien et le système de gestion;
- les quartiers dont la revalorisation passe par la démolition de certains bâtiments et la réalisation d'un programme de constructions neuves

c – Enrichir et réajuster régulièrement la démarche et la méthodologie d'intervention en fonction de la progression du programme, des événements (politiques, financiers et sociaux) et des problèmes spécifiques posés par l'engagement des opérations [4]. Cette réévaluation sera un outil de réflexion et de communication entre les différents partenaires, qu'il s'agira d'associer à l'élaboration du programme afin qu'ils mettent à profit leurs compétences et du même coup se sentent engagés dans le processus de son application.

2.3 - Planifier une priorité dans les actions

Pour certaines décisions, le maître d'ouvrage, dont les moyens sont limités, se fera une obligation de délaissier certains sites malgré leurs états critiques, et de programmer d'autres dont l'intervention produira des effets plus palpables. Il sera judicieux de pouvoir mieux concentrer les efforts mobilisés sur un nombre plus réduit de sites .Or éparpiller les actions par une dispersion des investissements conduira à une dégradation lente de l'ensemble du patrimoine. Ce genre de décision est parfois inéluctable, même si elle paraît sans fondement et arbitraire, pour certains acteurs dont le rôle est considérablement réduit dans l'amélioration de leur environnement. La planification permet de prévenir la dégradation inévitable de certains sites et de créer les conditions pour assurer la réhabilitation de la dignité des occupants en limitant les désagréments qui peuvent en résulter. Le manque de planification conduit souvent à des situations de crise souvent fruit de prise de décisions "à chaud" et irréfléchies sans que les occupants soient informés et impliqués.

Pour améliorer progressivement sa façon de traiter les problèmes, le maître d'ouvrage peut expérimenter des méthodes de conduite des opérations, de techniques de réhabilitation, de conception architecturale dont les

résultats sont réintroduits dans l'élaboration des projets. Donc la planification, est un outil permettant d'orienter progressivement les décisions et de garantir un ajustement entre les programmes. Ensuite, moduler les méthodes et les programmes de réhabilitation de manière à les ajuster à chaque fois au type de problèmes qui se posent, aux contraintes et aux alternatives qu'offre l'environnement ce qui devient une nécessité sans pour autant qu'elle soit utilisée comme méthode normative qui centraliserait les décisions de la réhabilitation [5].

2.4 - Définir un ensemble d'objectifs harmonieux

La réduction de la mission de réhabilitation à une approche strictement technique est tributaire à plusieurs facteurs qui dépendent du mode de développement de la construction publique, des pressions exercées par l'industrie du bâtiment et de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage.

Les expériences acquises ces dernières années ont montré que donner avantage aux objectifs techniques aboutissait souvent à un échec. Sans négliger l'importance des problèmes techniques, il s'est avéré que la dévalorisation d'un quartier peut être le résultat d'un ensemble de facteurs, tels que la croissance urbaine et la mauvaise gestion, qui participent à sa congestion. L'amélioration du cadre bâti constitue un moyen d'action et ne représente pas une finalité en soi.

Les objectifs poursuivis nous renvoient aux différents facteurs de dégradation. Les objectifs sont également fonction des intérêts des acteurs impliqués par la réhabilitation, à savoir principalement : le maître d'ouvrage, les occupants et autres acteurs (collectivité locale, organismes éducatifs et sociaux, administrations, associations, etc.) [4].

Leurs préoccupations ne se croisent que partiellement, elles sont souvent divergentes.

2.4.1 - Les objectifs du maître d'ouvrage

Là, il s'agira de développer un plan global de requalification urbaine dans lequel il faut spécifier les types d'opérations et de dégager les objectifs : celles qui touchent tout le patrimoine immobilier, celles qui sont appropriées à certaines parties du patrimoine, et celles qui sont particulières à chaque intervention.

Le maître d'ouvrage a en effet des tendances qui lui sont propres et guident l'ensemble de sa politique, en termes de :

- 1- l'amélioration de son image et sa réputation ;
- 2- la reconquête d'une stratégie de gestion et d'entretien ;
- 3- rattrapage progressif du retard pris en matière d'entretien ;
- 4- contrôle du volet finance et la diminution des coûts d'avenants;
- 5- l'ajustement du patrimoine immobilier aux exigences modernes des occupants.

Il existe d'autres objectifs, notamment ceux concernant certaines parties du patrimoine et ceux qui sont particuliers à chaque intervention, on cite à titre d'exemple :

- 1- le perfectionnement de l'image de certains quartiers ;

- 2- le déploiement des services de proximité et l'amélioration de la sécurité et la prévention de la délinquance ;

- 3- la transformation des logements : changement d'usage et l'amélioration des parties communes ;

- 4- la réduction du nombre de logements inoccupés et du changement des locataires ;

- 5- la résorption des conflits de voisinage et la dynamisation de la vie sociale.

En somme les objectifs assignés doivent être particuliers, chaque démarche de la requalification urbaine a des objectifs précis. Bien que les problèmes soient similaires, ils n'ont pas la même intensité et le même aspect. Les éventualités de les résoudre changent, les solutions envisagées ne sont pas analogues [5].

2.4.2 - Les objectifs des occupants

Le maître d'ouvrage ne peut se contenter de fixer ses propres objectifs. Il doit prendre en compte les attentes des différentes catégories sociales des habitants, car l'amélioration de leurs conditions de vie et la satisfaction de leurs demandes conditionnent la réussite des opérations ainsi que le devenir du patrimoine et de sa gestion.

Il est utile de rappeler que les occupants ont souvent des souhaits différents et voire même contradictoires : certains désirent une amélioration des espaces intérieurs de leurs logements, d'autres attendent une modification des accès, des circulations ou des espaces extérieurs. Le maître d'ouvrage est sensé les prendre en considération.

Les occupants espèrent avoir un droit de regard sur le fonctionnement même de la gestion (gardiennage, information, traitement des impayés) et de l'entretien (délais et intervalles de réparation, nettoyage) [6].

De nombreuses demandes (aménagement intérieur des logements) excèdent a priori le champ d'activité du maître d'ouvrage, ce dernier doit également les prendre en considération, car ces vœux déterminent le rapport des locataires à leur habitat et la gestion du patrimoine.

Leurs attitudes diffèrent profondément au sujet des travaux qu'ils acceptent de payer. Il est nécessaire d'identifier ces différents points de vue et de travailler à l'élaboration d'un compromis compatible avec les objectifs et les moyens dont dispose le maître d'ouvrage.

2.4.3 - Les objectifs concernant les collectivités locales

Pendant la requalification urbaine, la progression d'un quartier dépend de la coopération entre la collectivité locale, les services publics, les associations, les organismes éducatifs et sociaux. L'étendue et la qualité de leurs coopérations ont une conséquence capitale sur la préservation du patrimoine et son fonctionnement. Pour cela, le maître d'ouvrage doit développer ses propres objectifs concernant l'amélioration et le développement des prestations qu'il offre [6].

De même, les organismes sociaux en collaboration avec les collectivités locales souhaitent que les jeunes des quartiers soient embauchés par les entreprises chargées de

la réhabilitation. Aussi, ils encouragent ces jeunes à développer des activités et des prestations susceptibles de valoriser le quartier et d'accroître la satisfaction des locataires par une amélioration de leurs conditions de vie.

En contrepartie, les collectivités locales auront à garantir les activités culturelles et sportives aux locataires en développant une politique d'information et de prévention de la criminalité et de la délinquance par le développement d'activités favorisant l'insertion des jeunes et d'initiatives pour atténuer les conflits de voisinage.

L'interprétation des objectifs eu égard aux aspects socioculturels et économiques permettra aux collectivités locales de définir leurs prérogatives et leurs missions par rapport aux autres acteurs. Pour cela il faut définir les responsabilités et la contribution de chacun dans les différentes opérations à entreprendre.

A travers la réhabilitation les collectivités locales entendent, entre autres, à développer ce qui suit :

- 1- améliorer l'image des quartiers réhabilités et favoriser leur intégration à la ville
- 2- accroître la satisfaction des occupants par une amélioration de leurs conditions de vie, en termes de :
 - transports urbains,
 - réorganisation du ramassage des ordures,
 - implantation de nouveaux services publics



Immeubles 70,72 et 74
Rue L.Benmhidi Constantine
Avant réhabilitation



Immeubles 70,72 et 74
Rue L.Benmhidi Constantine
Après réhabilitation

Fig. 2 : Avant et après la réhabilitation
Cliché M. Hachouf 2002

2.5 - Trier, adapter et classer les objectifs

Une fois les objectifs, concernant chaque catégorie d'acteurs et leurs champs d'action, sont définis, il convient d'en faire un processus harmonieux et de soutenir leur faisabilité. L'action à mener consiste à :

- trier et sélectionner ceux qui se révèlent être inévitables ou essentiels, et de différencier les objectifs concevables à partir de ressources soutenues par des organisations non gouvernementales,
- adapter les objectifs opposés ou contradictoires en recherchant le meilleur arrangement entre eux, et d'identifier ceux qui demandent la mise en place d'un processus de participation,
- classer les objectifs à atteindre à court, à moyen ou à long terme, et à clarifier uniquement ce qui touche la maîtrise d'ouvrage
- écarter ce qui est entièrement utopique techniquement ou financièrement.

Se contenter d'élaborer des objectifs n'a de sens que si l'on a une représentation des solutions possibles et réalisables, mais il ne faut pas non plus figer la réflexion en fonction seulement des solutions normalisées ou renoncer à pourchasser certains objectifs et dire que l'on n'a pas de réponse immédiate [7].

Préparer les objectifs conjointement avec tous les acteurs garantit la réussite de la mise en cohérence de l'ensemble des objectifs. Si le maître d'ouvrage élabore seul le processus d'objectifs, il se heurtera à la désobéissance des autres acteurs quelle que soit

l'opportunité de ses propositions.

Le processus d'objectif aide à l'examen des solutions adéquates et à la conception du plan d'action à mettre en oeuvre. Il n'est pas invariable et peut être modifié tout au long du développement de l'opération selon les besoins, les nouvelles exigences, les écarts illégaux d'évaluation que l'on remarquera et la métamorphose du quartier issue de l'opération elle-même ou du désordre dans l'environnement.

2.6 - Informer les occupants et encourager le débat sur les objectifs choisis

Un projet de réhabilitation engendre toujours des inquiétudes et des rumeurs. Le seul moyen d'atténuer ces phénomènes consiste à annoncer clairement les objectifs choisis [8].

Les locataires doivent connaître ce qui risque d'affecter leurs conditions de vie et leur environnement. Si l'un des objectifs vise à déplacer certaines familles, ou à démolir un bâtiment, les locataires concernés doivent en être informés rapidement afin qu'ils puissent prendre leurs dispositions.

La pratique du secret est toujours une source de malentendus, de conflits et de méfiance. Ainsi la circulation des informations entre tous les intervenants et la communication permanente entre habitants sont indispensables.

Pour l'encouragement du débat entre les différents acteurs, (Etat, collectivité locale, organisme gestionnaire, et les occupants) il est très important d'exploiter les mises à jour des données (concernant la population et les tendances socio-économiques).

CONCLUSION

La réhabilitation n'est pas juste un programme de travaux à réaliser mais c'est plutôt un processus de négociation et de communication entre les multiples acteurs. Afin d'endiguer un processus de dégradation il est nécessaire d'obtenir l'adhésion des partenaires (et tout particulièrement des occupants), qu'il faudrait impliquer dans la gestion de la réhabilitation d'un quartier. Condition nécessaire pour les gens acceptent de modifier leurs pratiques, de soutenir les projets et de s'investir dans le devenir des sites concernés.

Définir les objectifs et les différentes stratégies signifie pouvoir plus tard définir les conditions techniques, spatiales et sociales d'une opération de réhabilitation

Il y'a lieu d'encourager et d'alimenter le débat public sur l'avenir des quartiers anciens, avant de passer à l'action. Différents scénarios peuvent être proposés, il s'agit de poser les questions fondamentales qui vont orienter les choix du maître d'ouvrage pour la réhabilitation. Quelle est la proportion d'habitat social, collectif, individuel dans le quartier? Quelle densité du bâti par rapport aux espaces libres ? Quelles sont les conditions d'accueil pour les activités économiques?

Cette phase préparatoire, de définition des objectifs et de développement de stratégies, est l'occasion de rapprocher les points de vue parfois contradictoires des différents acteurs de la réhabilitation (propriétaires privés et publics, habitants, commerçants, élus locaux...). Le but étant de parvenir graduellement à une représentation commune des enjeux et de la manière de les mener. Le projet de réhabilitation se construit ainsi dans la durée, grâce à une multitude d'acteurs : des allers-retours fréquents sont organisés avec la maîtrise d'ouvrage et la population, et des étapes de confirmation permettent d'organiser l'avancement de la réflexion générale [9].

La question demeure, cependant, celle de la diffusion de ces informations aux habitants et aux élus, et l'adaptation de ces information par eux ;

- il paraît qu'on manque de méthode pour une opération de réhabilitation concertée, or une telle méthode est impossible quand la dimension politique est parfois résistante.

Au demeurant, la réhabilitation ne se résume ni à un dessin d'architecture ni à un plan-masse. Elle se présente comme une « idée de ville », un cadre de références dans lequel la collectivité se reconnaît. Combinant des perspectives générales d'urbanisme, des recommandations en matière d'architecture, d'environnement paysager, de gestion sociale, de développement économique..., elle doit être capable d'accueillir des programmes évolutifs et d'assurer la cohérence de toutes les actions engagées au fil du temps sur le quartier.

En faisant de la réhabilitation un instrument privilégié de traitement des problèmes sociaux, de revalorisation et de préservation du patrimoine, on en fait le support de développement d'une nouvelle dynamique sociale tout en préservant l'âme des quartiers et la mémoire des lieux.

Les enjeux majeurs restent et demeurent la qualité de vie de l'ensemble des citoyens et la prospérité globale de nos sociétés modernes. Sachant que la relance socio-économique de nos villes ne peut se faire sans l'assurance que leurs infrastructures pourront supporter physiquement et économiquement les activités contemporaines ainsi que toutes les initiatives futures émanant du renouvellement social, industriel et culturel.

RÉFÉRENCES

- [1]- ABALLEA F. 1986. **L'habitat ancien : un nouvel enjeu.**
In *RECHERCHE SOCIALE. (FRA). N° 99, juill.-sept. pp. 91-98.*
- [2]- ABALLEA F ; FORET Catherine ; VANONI Didier. 1993. **La requalification urbaine.**
In *RECHERCHE SOCIALE. (FRA). N° 128, oct.-déc. pp.57-78.*
- [3]- LELEVRIER C. 1990, **Réhabiliter pour changer l'image.**
In *C. DE L'IAURIF. (FRA). N° 94, sept. pp.53-64.*
- [4]- AUSSEUR DOLLEANS C. 1993. **Le programme de référence en quartier ancien : Enjeux, Stratégie et Projet** Paris : MELT-DAU, pp.11-45.
- [5]- BAZIN M ; GRANGE A M ; 2002 **Les urbanistes et le patrimoine, les cahiers de l'IAURIF.** (FRA). N° 16, , pp.23-31
- [6]- HENRY G ; HOUNKPATIN I. 1996, **Projets et stratégies urbaines en France.**
In *PLAN CONSTRUCTION ET ARCHITECTURE. pp.159-176.*
- [7]- JOFFROY P 1999; **la réhabilitation des bâtiments.** : Ed. Le Moniteur (FRA), pp.16-37
- [8]- LACOSTE G. 1999, **Les grands projets urbains : de l'idée à la réalisation. Un long chemin.** In *Regards sur la politique de la ville .C. DE L'IAURIF. (FRA). N° 123, 2ème trim. pp.85-102*
- [9]- SUEUR J P. 1999, **Changer la ville. Pour une nouvelle urbanité.** Paris : Odile Jacob, pp.189-212
- [10]- **Rapport sur l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement** : Troisième session plénière /CNES - Avril 1995-
- [11]- **Contribution au projet de Stratégie Nationale sur l'habitat** Rapport n° 2 : Quatrième session plénière/CNES - Octobre 1997