

Outil 11
Objectifs prioritaires de la réhabilitation





Outil 11

Objectifs prioritaires de la réhabilitation

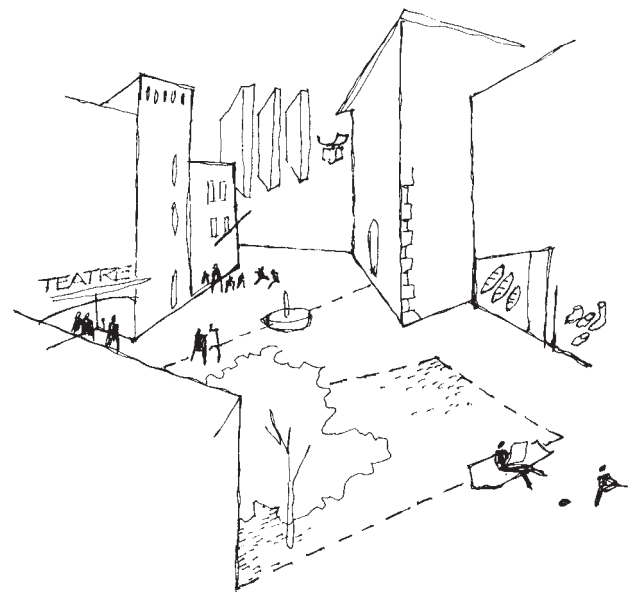
Le pari de la durabilité : bien au-delà des variables environnementales

Kyriakos KOUNDOUROS et Irene HADJISAVVA-ADAM
Architectes
Département de la Planification urbaine et du Logement,
Ministère de l'Intérieur, Chypre

Les villes, en tant que centres universels de l'emploi, du commerce et de l'échange des biens et des services, sont ouvertes aux migrations de masse ainsi qu'aux flux financiers. Leur rapide croissance au cours de ce dernier siècle (tout particulièrement sous la forme du développement de la périphérie) et leur configuration spatiale émergente comme résultat des bouleversements physiques, fonctionnels et démographiques ont mené à la désintégration des cœurs civiques préétablis et à l'abandon des plus anciennes parties résidentielles, commerciales et industrielles des villes et des zones portuaires. Les effets négatifs de ce phénomène ont été particulièrement ressentis dans la région méditerranéenne, où la valeur intrinsèque des noyaux intérieurs des villes fait aussi apparaître des thèmes associés à la nécessité de protéger leur tissu historique.

Les villes contemporaines présentent souvent d'extrêmes concentrations d'affluence et de pauvreté. Occupant territorialement des lieux stigmatisés dans les parties historiques des villes, certains groupes désavantagés sont spatialement séparés, fonctionnellement et socialement déconnectés de la prospérité économique qui prévaut, du fait qu'ils sont incapables de suivre les rythmes dominants de la ville, résidant dans des espaces urbains où ils sont doublement marginalisés, pour des raisons de classe sociale et pour des raisons d'exclusion raciale.

Dans de nombreux pays européens, les stratégies de régénération urbaine se concentraient, à l'origine, sur la transformation physique de l'environnement construit et sur l'amélioration de la qualité environnementale. Ces stratégies ont été dominées, à un stade ultérieur, par l'accent qui a été mis sur les critères de marché, apparus comme la conséquence directe de la modification des impératifs idéologiques avec la montée de l'État néolibéral. Bien que ces initiatives aient recherché la création d'emplois dans les quartiers pauvres, prétendant apporter des bénéfices « dérivés » pour ceux qui vivaient dans et à proximité des zones concernées, il n'y a eu aucune preuve de tels effets, et les habitants des quartiers pauvres des plus grandes conurbations n'avaient pas la formation adéquate pour s'assurer un emploi ou un avenir dans ces schémas, alors que –dans de nombreux cas– ils étaient même chassés de certaines de ces zones redéveloppées. Des politiques dépendant fortement de la transformation physique ont souvent fait apparaître des questions fondamentales en ce qui concerne les relations entre les intérêts des secteurs public et privé, et elles ont subi les pires critiques pour leurs conséquences distributionnelles. En effet, de telles stratégies ont tendance à ignorer les facteurs locaux ainsi que la nécessité de parvenir à un équilibre approprié



La ville méditerranéenne traditionnelle, par sa structure compacte, facilite la proximité des services et réduit la mobilité, apportant de facto une meilleure adaptation aux conditions de durabilité et de respect de l'environnement qu'exige l'urbanisme actuel.

entre les thèmes économiques, sociaux et environnementaux en rapport avec des localités spécifiques. En fait, l'histoire de la politique urbaine contemporaine a été marquée par des efforts –délibérés ou non– pour considérer des groupes spécifiques ou marginalisés de certaines parties de la ville comme responsables d'un environnement en désordre ou en déclin. De telles politiques ont invariablement négligé le lien crucial qui existe entre les buts environnementaux, sociaux et économiques de la régénération des quartiers pauvres. Le réhabilitation durable et respectueuse de l'environnement requiert une approche plus intégrée, qui répond de la même manière aux aspects sociaux, économiques et environnementaux de la privation.

De nombreuses initiatives de réhabilitation, imposées tout particulièrement pendant ces quelques dernières décennies, ont échoué à démontrer des améliorations durables, étant donné qu'elles restreignaient le rôle des communautés locales dans les processus et les procédures de régénération, davantage qu'elles ne leur donnaient le pouvoir de prendre de plus en plus possession de leur propre environnement local. En revanche, une vision holistique de la régénération, qui répondrait aux causes complexes

de la privation, et pas seulement à ses symptômes, implique une approche intégrée, globale et stratégique ayant pour but de réduire les différents aspects du multiple désavantage subi dans les quartiers pauvres. Une telle vision exige le développement d'approches de type « vers le haut » plutôt que « vers le bas », dans lesquelles le secteur public fonctionne comme un catalyseur plutôt que comme un joueur essentiel ou un fournisseur, alors que des secteurs et des associations privés et bénévoles, de même que des groupes communautaires, prennent un rôle plus actif dans le mécanisme de partenariat.

Jusqu'à présent, la plupart des tentatives pour « soigner les maladies » des quartiers pauvres ont été marquées par la réflexion à court terme et par le manque de stratégie (mettant l'accent sur le retour maximum de projets ou de sites particuliers), la fragmentation de l'effort et la faiblesse de l'investissement des économies et des communautés locales. Comme Turok (1992) l'observe, trois des plus importantes zones tout particulièrement ignorées par les initiatives de construction basées sur la propriété sont des thèmes de ressources humaines, tels que l'éducation et la formation (et en conséquence les effets sur les revenus et les perspectives d'emploi), la compétitivité sous-jacente de la construction (y compris sa technologie, sa productivité et sa capacité d'innovation), et l'investissement dans l'infrastructure essentielle de base (telle que les transports et les communications).

La régénération urbaine durable et respectueuse de l'environnement requiert une approche globale et intégrée qui répond aux dynamiques complexes des zones urbaines et s'étend bien au-delà de la rénovation urbaine et de la réhabilitation du tissu construit.

Tout d'abord, il doit y avoir une vision et un engagement à long terme, à la poursuite d'un bénéfice économique durable, de telle manière que des niveaux élevés et stables de croissance

économique et d'emploi puissent être créés et maintenus. Les initiatives devraient avoir pour but de créer et de soutenir une économie plus localisée en encourageant l'achat local et l'emploi local. Des programmes éducatifs et de formation pourraient aider les habitants locaux (plus particulièrement les jeunes) à augmenter leur propre capacité à l'emploi et à leur assurer une meilleure place sur le marché du travail, alors que les schémas de soutien aux petites entreprises pourraient assurer qu'une plus grande portion de revenus générés de manière interne et d'économies serait remise en circulation dans la zone concernée. L'engagement de soutenir l'économie locale doit commencer dès les stades initiaux du processus de réhabilitation / régénération, en ayant recours au travail local, aux fournisseurs locaux ainsi qu'aux sous-traitants locaux dans les schémas de construction et les chaînes d'approvisionnement.

Une régénération durable et respectueuse de l'environnement doit anticiper les problèmes complexes économiques, sociaux et physiques à mesure qu'ils se présentent et avant qu'ils ne deviennent trop graves pour être abordés. En conséquence, la flexibilité et la capacité à s'adapter aux circonstances changeantes et à répondre aux nouveaux défis constituent une condition sine qua non de toute stratégie couronnée de succès. Ce qui est important à reconnaître, c'est qu'alors que de grandes entreprises ont une plus grande capacité pour le développement, les entreprises petites et locales peuvent avoir une plus grande



Vue du centre densément peuplé d'Alep (Syrie)



Rue à Tunis (Tunisie)

flexibilité, une plus grande adaptabilité et une plus grande capacité de réponse.

La politique de planification a un rôle essentiel à jouer dans la régénération durable. Elle devrait rechercher l'assurance que le développement est concentré au sein des centres urbains existants, de telle manière que la pression pour le développement périphérique, parallèlement au besoin de voyager, puisse être réduite. La priorité doit être donnée à l'apport de, et l'investissement dans, l'infrastructure publique, et tout particulièrement du transport public. En tant que mesure parallèle, un usage plus efficace de la terre devrait être promu en développant les terrains vacants, en maximisant la réutilisation des terrains préalablement développés ainsi que les bâtiments existants, en augmentant les densités résidentielles et en réduisant la surface de terre utilisée pour la voirie et les zones de stationnement dans les zones urbaines. Un mélange d'usages et d'espaces ouverts publics, intégrés de manière appropriée avec une infrastructure de transport public, pourrait assurer que la population locale (tout particulièrement ceux qui ont une mobilité et des revenus limités) ait un bon accès à un ensemble de services et de possibilités d'emploi.

Les stratégies cohérentes reconnaissent l'interdépendance des mesures économiques, sociales et environnementales ainsi que le danger de les utiliser de manière isolée. Des aspects tels que le logement, la santé, le transport, l'emploi, l'éducation, la formation, les améliorations environnementales, la réduction des délits et une bonne conception sont étroitement liés. Des politiques et des programmes doivent être formulés de telle manière qu'ils pourront avoir une issue équilibrée en obtenant une croissance économique durable et respectueuse de l'environnement, s'attaquant à l'exclusion sociale, accentuant (plutôt que supprimant) la diversité, et améliorant la qualité de la vie urbaine. Des actions ainsi que des

politiques devraient apporter des occasions pour tous les résidents urbains de donner leur plein potentiel, indépendamment de leur sexe, de leur âge ou de leur handicap.

Une approche intégrée de la régénération durable fait usage des mécanismes de partenariat dans lesquels tous les acteurs et les parties prenantes ont une occasion et un intérêt à s'impliquer dans le processus, étant donné que l'échelle et la complexité des interventions à large échelle requiert la concentration de tous les savoirs, de l'expertise et des ressources disponibles. Les agences du secteur public doivent travailler en société ; non seulement de manière interne (c'est-à-dire au travers d'une coordination interdépartementale menée avec succès), mais aussi en réunissant d'autres partenaires, y compris le secteur privé, les groupes communautaires et bénévoles, les associations et les organisations locales. Une approche de partenariat peut aider à assurer une plus large confiance et gagner un consensus pour les stratégies résultantes. Donner le pouvoir à la communauté améliore la durabilité sociale, et renforce le sens de l'appartenance locale dans le schéma mis en place, parallèlement aux autres bénéfices qui peuvent naître.

Il devrait certainement y avoir un cadre d'habilitation institutionnel et légal, de telle manière que les droits et les responsabilités puissent être situés et assignés à chacun des acteurs, non seulement pendant la conception et l'exécution de la stratégie, mais aussi pour la gestion et l'entretien à long terme, le soin et les réparations des zones régénérées. Une telle perspective requiert un cadre efficace de gestion urbaine, pour la préparation et la mise en place du programme et de son fonctionnement à long terme. Plus encore, la performance doit être constamment revue grâce à une remise à jour, une amélioration et un monitoring systématiques par rapport aux indicateurs de performance développés localement, de telle manière que toute action



Quartier réhabilité à Thessalonique (Grèce)



Vue de Jaffa (Israël)

ultérieure puisse répondre avec succès aux nouveaux thèmes et possibilités, ainsi qu'aux nouvelles demandes.

Tout effort de réhabilitation requiert, par-dessus tout, une ferme volonté politique et un véritable engagement, non seulement pour apporter (ou assurer) les fonds et les ressources nécessaires, mais aussi pour introduire des programmes et des mécanismes proactifs de regroupement de terrains pour faciliter le développement. Il est aussi crucial que le gouvernement central reconnaisse le besoin de fournir un cadre institutionnel fort aux niveaux régional et local, ayant la capacité de gérer, avec efficacité et flexibilité, le financement et l'allocation des ressources, et donc de répondre à de nouveaux défis ainsi qu'aux changements de priorités.

Les initiatives de réhabilitation ont beaucoup mis l'accent, à ce jour, sur les aspects physiques des problèmes vécus par les résidents des zones en déclin. Les stratégies visant l'esthétique qui n'ont pour but que la préservation du tissu de la ville historique, en ravalant les façades et en revêtant les allées de pavés traditionnels, ont fait la preuve de leur manque de vision à long terme et de leur définition trop étroite, parce qu'elles ont ignoré les facteurs locaux ainsi que la nécessité d'une certaine sensibilité vis-à-vis des spécificités sociales, politiques, environnementales et économiques des localités. De nombreuses expériences urbaines récentes parmi les plus importantes ont échoué pour avoir sous-estimé le besoin de prendre en compte la spatialité de la ville. L'élément d'imagination géographique est crucial dans de nombreuses tentatives de comprendre les villes. Leur croissance inégale au cours de ces dernières décennies demande que nous considérions la complexité de ces organismes d'une manière plus holistique afin de pouvoir apporter les réponses, les remèdes ainsi que les interventions nécessaires. Ce qui est fondamental, c'est une compréhension spatiale minutieuse de la ville, mais aussi une volonté politique ainsi que des ressources pour transformer le potentiel de croissance, de mixité, de différence, et de désordre en une interaction positive et une intensité créative plutôt qu'en désespoir, inégalité et conflit.

Références

Allen, J. et Massey, D. (éds) (1995), *Geographical Worlds*, Oxford University Press, Oxford

Allen, J., Massey, D., et Pryke, M. (Éds) (1999), *Unsettling Cities*, Routledge, Londres

Amin, A. et Thrift, N. (2002), *Cities – Reimagining the Urban*, Polity Press, Cambridge

Barton, H. (Éd.) (2002), *Sustainable Communities – The Potential for Eco-Neighbourhoods*, Earthscan Publications Ltd, Londres

Brook, C. et Pain, K. (Éds) (1999) *City Themes*, Milton Keynes, The Open University

Castells, M. (1996), *The Rise of the Network City*, Blackwell, Oxford, in Pile, S., Brook, C. et Mooney, G. (Éds) (1999), *Unruly Cities?*, Routledge, Londres

Cochrane, A. (1999), « Just another failed urban experiment? The legacy of the Urban Development Corporations » in Imrie, R. et Thomas, H. (Éds) *British Urban Policy: An Evaluation of the Urban Development Corporations*, SAGE Publications, Londres

Couch, C., Fraser, C. et Percy, S. (Éds) (2003), *Urban Regeneration in Europe [Real Estate Issues]*, Blackwell Science Ltd (Blackwell Publishing Company), Oxford

Cullingworth, B. (Éd.) (1999), *British Planning: 50 Years of Urban and Regional Policy*, The Athlone Press, New Jersey

Hall, P. et Pfeiffer, U. (2002), *Urban Future 21: A Global Agenda for Twenty-First Century Cities*, SPON Press, Londres

Imrie, R. et Thomas, H. (Éds), *British Urban Policy: An Evaluation of the Urban Development Corporations*, SAGE Publications, Londres

Massey, D., Allen, J. et Pile, S. (Éds) (1999), *City Worlds*, Routledge, Londres

Bureau du Premier Ministre adjoint (2001), *Creating Sustainable Communities: Our Towns and Cities: The Future – Full Report*, ODPM, Londres [http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_urbanpolicy/documents/page/odpm_-_urbp]

Pile, S., Brook, C. et Mooney, G. (Éds) (1999), *Unruly Cities?* Routledge, Londres

Programme d'actions prioritaires / Centre d'activités régionales (2003), *Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region – Synthesis Report on Urban Regeneration*, Split, PAP/URBMAN/03/SR.1

Ravetz, J. (2000), *City Region 2020 – Integrated Planning for a Sustainable Environment*, Earthscan Publications Ltd, Londres

Register, R. (2002), *Ecocities – Building Cities in Balance with Nature*, Berkeley Hills Books, Berkeley, Californie

Rogers, R. (1997), *Cities for a Small Planet*, Faber and Faber, Londres

Rogers, R. et Power, A. (2000), *Cities for a Small Country*, Faber and Faber, Londres

Tewdwr-Jones M. (Éd.) (1996), *British Planning Policy in Transition*, UCL Press, Londres

Thornley, A. (1996), « Planning Policy and the Market » in Tewdwr-Jones, M. (Éd.) *British Planning Policy in Transition*, UCL Press, Londres

Trumbic, Ivica (Programme environnemental des Nations unies / Plan d'action méditerranéen – Programme d'actions prioritaires / Centre d'activités régionales) (2005) *Urban Regeneration in the Mediterranean Coastal Cities – Proceedings of the 14th Biennial Coastal Zone Conference*, Nouvelle Orléans, Louisiane

Turok, I. (1992), « Property-led urban regeneration: panacea or placebo? » in *Environment and Planning A*, vol. 24

UK Sustainable Development Commission (2002), *Vision for sustainable regeneration: environment & poverty – the missing link*, <http://www.sd-commission.gov.uk/pubs/regeneration02/>

La cohésion sociale : objectif et outil de la réhabilitation

Filipe Mario LOPES
Architecte
Ex-directeur du Bureau de Réhabilitation
urbaine de Lisbonne, Portugal

Cohésion Sociale

La cohésion Sociale est la résultante de forces qui lient les différents éléments d'une communauté. Quand la cohésion sociale existe, ces liens engendrent une harmonie malgré les disparités réelles.

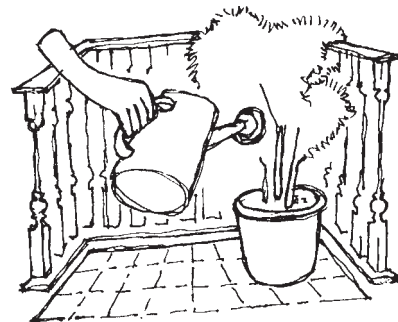
La cohésion sociale peut être plus ou moins forte, et couvre des réalités très diverses en fonction de l'échelle des communautés: au niveau mondial la cohésion sociale donne lieu aux mouvements de solidarité internationaux. Elle existe aux niveaux, national, régional et local. Dans tous les cas ce qui relie l'individu à une communauté c'est un sentiment d'appartenance, qui peut être positif, ou négatif s'il y a un rejet de la communauté par l'individu, ou de l'individu par la communauté.

Forces de Cohésion au niveau local

La cohésion sociale locale (quartiers de villes, villages ou territoire) se construit sur des valeurs communes :

- ▶ Tous les éléments qui créent une identité : patrimoine majeur et mineur, culture locale, traditions, chants, fêtes, coutumes, artisanat.
- ▶ Tous les réseaux d'entraide, de solidarité, de connaissances.
- ▶ Tous les intérêts communs : équipements disponibles, organisations de la vie collective, associations diverses.

Par contre la cohésion sociale diminue avec l'absence d'estime envers le quartier et ses habitants, avec des intérêts contradictoires ou divergents, des rivalités, des situations de privilège, ou des écarts dus à la pauvreté, ou à l'exclusion sociale. Une communauté locale est formée de situations très diverses - eu égard aux groupes et aux personnes qui la composent - ce qui est une richesse sociale à entretenir et à maintenir, mais qui peut amener des tensions. L'objectif n'est pas l'uniformité : les différentes générations, les différentes strates sociales, etc..., se rencontrent. Pour que la cohésion existe il faut donc de la compréhension, de la tolérance, mais aussi des liens, des objectifs communs, des éléments d'identité, et des projets communs, surtout tendant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion, pour réduire les écarts. Ce qui fait la cohésion sociale entre les individus d'une communauté c'est la conscience que malgré des besoins et intérêts divers, il y a des liens et des intérêts communs qui justifient cette cohésion.



L'un des objectifs du processus est le développement de la cohésion sociale et, pour ce faire, il est important qu'il se convertisse en projet partagé par les habitants, dans lequel l'amélioration et l'embellissement de l'environnement construit développe le sentiment d'appartenance au territoire.

Réhabilitation et Cohésion Sociale

La réhabilitation, ayant pour objectif d'améliorer les conditions de vie des vieux quartiers anciens et des villages en intervenant sur le bâti mais aussi sur l'organisation sociale, économique, environnementale et spatiale de ces communautés, doit forcément établir les programmes d'intervention, en les confrontant à des critères qui permettent d'évaluer leurs effets sur la cohésion sociale. En fait, il est évident que les objectifs affichés de la Réhabilitation se croisent avec la substance de la cohésion sociale qui en devient un objectif majeur et global, tout en étant, en même temps, un instrument.

En effet certaines options de réhabilitation peuvent ne pas bénéficier à certains membres de la communauté, qui les accepteront néanmoins, et d'autant plus facilement que la cohésion sera plus forte.

Face au critère de la cohésion sociale, la réflexion stratégique sur les scénarios d'intervention va vérifier s'ils ne créent pas de tensions au sein de la communauté, et s'ils ne contiennent pas

d'éléments de division sociale. Au contraire ce critère devra permettre d'évaluer si ces scénarios peuvent renforcer l'identité, faire fonctionner les réseaux, ou développer les intérêts communs. Il ne s'agit pas de décisions prises par une majorité. Il faut s'assurer que la décision n'ira pas nuire à la cohésion sociale. Si ce sont des décisions négociées, qui ne provoquent pas d'oppositions féroces et qui sont bien expliquées, elles seront bien tolérées.

Nous rejoignons ici la justification politique de l'intervention dont la nécessité ne vient pas uniquement de la volonté de préservation du bâti traditionnel, mais de l'objectif de l'amélioration des conditions de vie de la population, qui exige une flexibilité des stratégies de conservation et qui sont à l'origine du terme de «réhabilitation» par différenciation de celui de «restauration». La justification politique du processus de réhabilitation, par la résolution de nombreuses problématiques, a de nombreux points communs avec les exigences de la cohésion sociale: dans la perspective sociale de lutter contre la pauvreté et l'exclusion, d'éviter la désertification, les ghettos, la périphérisation, de même que dans les perspectives urbanistique, économique, environnementale et patrimoniale qui, par l'amélioration des conditions de vie, renforceront la cohésion sociale.

Dans le but de concrétiser par des exemples, dans la réhabilitation des vieux quartiers de Lisbonne, qui a été déclenchée par les revendications des habitants de ces maisons dégradées, toutes les interventions ont été orientées sur ce patrimoine, évitant les interventions sur l'espace public. Néanmoins des travaux de restauration de l'Eglise Saint Antoine et du Château de Lisbonne ont pu être entrepris sans créer de tensions parce que ces monuments ont une force de cohésion de ces quartiers comme éléments essentiels de leur identité. Saint Antoine étant un saint populaire, né en ces lieux, et le Château étant lui le symbole de l'origine de la Ville. En plus, pour le Château, l'intervention

prévoyait la réhabilitation de tous les logements contenus à l'intérieur de l'enceinte.

Les choix des scénarios doivent prévoir, plus qu'une simple participation, une véritable intervention des habitants, qui est essentielle pour que - dans l'amélioration de l'habitat, par exemple, où les besoins sont plus nombreux que les possibilités d'interventions immédiates - il soit possible d'établir des ordres de priorité, et que les habitants acceptent d'attendre, face à des cas qui leur sont démontrés comme étant plus urgents au vu des situations vécues.

La cohésion sociale exige donc une priorité aux besoins les plus profonds et les plus urgents. Elle s'exprime dans les solidarités qui forment dans les quartiers anciens de véritables réseaux qu'il faut veiller à ne pas détruire: liens de voisinage, d'entraide, qu'on ne sait pas reconstruire.

Le cohabitation de diverses situations sociales est essentielle pour éliminer les barrières entre personnes / classes sociales / classes d'âges.

Dans ce sens les quartiers anciens et les villages traditionnels sont d'une grande richesse morphologique qui favorise les contacts entre habitants à l'inverse des cloisonnements fréquents issus de l'urbanisme contemporain. La cohésion sociale se renforce par la tolérance vis-à-vis des «autres», et par la reconnaissance que, dans la communauté, tous sont également importants parce que nécessaires : ce qui mène à aider les plus pauvres, les plus vieux, les plus marginalisés.

Il faut avoir présent à l'esprit dans les choix des interventions à mener, les filtres de la cohésion sociale rendent l'action plus aisée et, en renforçant la cohésion, facilitent l'avenir. C'est parce que les options ne sont généralement pas assez rapprochées de cette notion, que les échecs s'accumulent, les luttes s'organisent et les communautés s'effritent.



« Un clou, une brique, une tuile... » Affiche stimulant la population afin qu'elle s'implique dans la réhabilitation à Yörük (Turquie)



Jeunes sur une nouvelle place du centre de Barcelone (Espagne)

De l'évaluation du patrimoine traditionnel : le cas de la Grèce

Nikos KALOGIROU et Alkmini PAKKA

Architectes

Professeurs à l'École d'Architecture de Thessalonique, Grèce

Un diagnostic intégré de l'état actuel de conservation du patrimoine traditionnel du pays devrait formuler des critères pour l'intervention conformément au caractère des sites et des bâtiments, à leurs contextes et à leurs menaces potentielles.

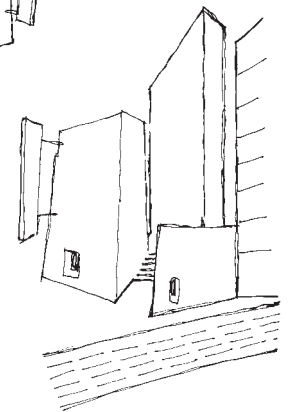
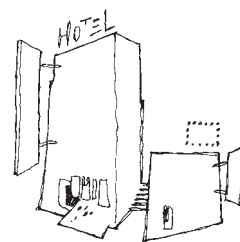
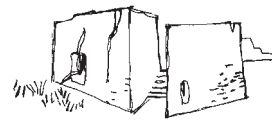
En termes de patrimoine traditionnel urbain, comme nous l'avons mentionné par ailleurs, il y a peu de centres urbains bien préservés de nos jours en Grèce. Les études à l'échelle urbaine devraient mettre l'accent aussi bien sur les valeurs sociales et culturelles, que sur les valeurs architecturales et paysagères devant être conservées. Des projets remarquables en Grèce, même dans des cas où ils ont été couronnés de succès quant à la conservation des qualités du paysage urbain (tels que Plaka à Athènes ou Ladadika à Thessalonique), n'ont jamais réussi à préserver la population ainsi que les fonctions locales initiales. Ils ont en effet complètement altéré les usages existants de l'espace bâti, créant des zones d'habitat ou des zones commerciales ou de loisirs, ou augmentant les prix de l'immobilier au point de déplacer la majorité des résidents d'origine.

En ce qui concerne les bâtiments classés dans un contexte urbain, il y a une forte pression pour une surexploitation des édifices. Dans de nombreux cas, cela conduit à des interventions (construction d'étages additionnels, préservation exclusive des façades pour des raisons de conservation du paysage de la rue, etc.) altérant l'identité architecturale et typologique essentielle des bâtiments concernés, et les critères pour faire face à de telles caractéristiques sont tout à fait ambigus (voir les fig. 20, 21 et 22).

L'aspect le plus critique en termes de formulation de critères concerne ceux qui sont en rapport avec la conservation et le développement des implantations traditionnelles existantes bien préservées. Il y a trois catégories principales distinctes en fonction de leur état actuel :

- Ceux qui sont sous la pression du développement touristique ;
- Ceux qui sont abandonnés, menacés par le manque d'entretien
- Ceux dans lesquels des interventions incompatibles sont en train de les priver petit à petit de leur caractère.

Il est important de formuler des critères ainsi que des politiques pour ces trois groupes. Les ensembles bâtis traditionnels devraient être vus, en tout cas, comme des ensembles organiques devant être conservés, conjointement à leur paysage et à leur contexte naturels. Seuls des développements n'altérant pas l'équilibre existant entre l'espace naturel et l'espace construit ne devraient y être autorisés.



La mise en valeur patrimoniale est seulement l'un des objectifs de la réhabilitation. En Grèce, comme dans la majorité des pays méditerranéens, on trouve trois types de menace « patrimoniale » : l'abandon, la pression du développement touristique et la transformation accélérée du caractère traditionnel des implantations.

En effet, ces ensembles peuvent être l'expression la plus persistante de la culture locale ainsi que de la tradition. Rechercher les valeurs à préserver aiderait à intégrer de nouveaux usages ainsi que de nouveaux propriétaires, plutôt que de conserver des espaces construits statiques.

L'action et les critères devraient être formulés en prenant en considération des points tels que :

Les matériaux locaux et les techniques de construction locales devraient être étudiés non seulement pour leur aspect morphologique potentiel, mais aussi en tant que matériaux abondants in situ ou techniques effectivement durables et respectueuses de l'environnement. On devrait ainsi envisager leur éventuelle application dans les structures contemporaines combinées avec les techniques modernes. Les nouvelles

constructions dans les zones de conservation sont aujourd'hui réalisées en utilisant des matériaux et des techniques standard conventionnels, qui sont utilisés partout ailleurs dans le pays, et en ne prêtant attention qu'à l'imitation des caractéristiques morphologiques des formes traditionnelles.

Des études typologiques et paysagères devraient mettre l'accent sur les valeurs culturelles, sociales et comportementales devant être conservées conjointement aux éléments architecturaux et conceptuels.

Des études de l'architecture vernaculaire devraient aussi prendre en compte la possibilité de permettre l'insertion de nouvelles formes architecturales dans les zones de conservation, au travers d'une réinterprétation créative de la tradition existante. Au-delà des solutions de pastiche, nous devrions mettre l'accent sur les méthodes de développement pour permettre une attitude davantage pluraliste, basée sur une compréhension globale des caractéristiques environnementales, écologiques, sociales et

architecturales de l'espace construit traditionnel, ayant pour but un usage dynamique des connaissances acquises par leur étude. Le développement de critères pour atteindre cet objectif est critique pour le développement à venir de tous les ensembles bâtis traditionnels.

La préservation de la structure sociale d'un lieu devrait être une priorité des projets de conservation à l'échelle urbaine.

Enfin, le développement de critères pour orienter les changements, tout particulièrement dans les ensembles bâtis qui sont sous la pression du développement touristique, est très important. En Grèce, aujourd'hui, l'uniformité de la construction imposée par un code de la construction uniforme menace les zones rurales, étant donné que les centres urbains ont été complètement débordés. Le développement de critères locaux, ainsi que le blocage de l'application de ce code de la construction, constituent une priorité pour contrôler la construction dans les zones de conservation potentielle de l'architecture traditionnelle.



Interventions d'ajout dans des centres historiques de villes grecques.

Le pari d'un tourisme durable. L'expérience de la Turquie

Can BINAN et Demet BINAN
Architectes
Université technique Yildiz (Istanbul), Turquie

Le tourisme constitue une opportunité très importante pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle. En Turquie comme dans le monde entier, le développement des modes de tourisme alternatifs au tourisme de masse a émergé durant la dernière décennie. En outre, la Turquie a identifié le besoin d'élargir les flux du tourisme à l'ensemble du pays, et à étendre la saison touristique sur l'année calendaire entière.

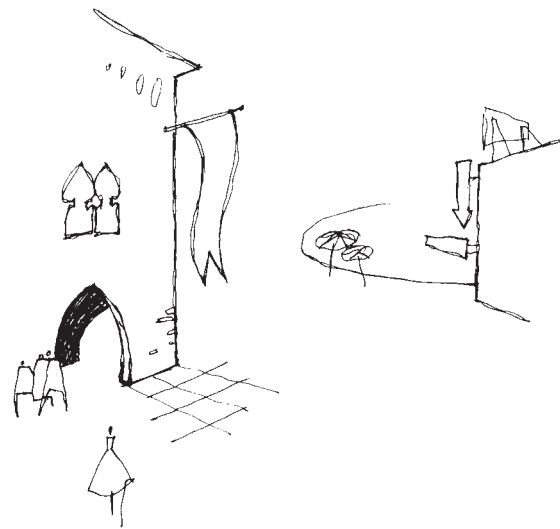
Le tourisme peut aussi préserver des valeurs culturelles menacées en soutenant des manifestations culturelles locales et en préservant les artisanats traditionnels. Mais le tourisme génère des problèmes eux-mêmes bien connus. Les activités touristiques nécessitent des évaluations de l'impact sur l'environnement et la mise au point de procédures pour minimiser ces impacts. Pour des localités au budget et aux moyens humains limités, le tourisme peut monopoliser ces rares ressources et détourner les dirigeants de leur responsabilité de protection.

Le changement des modes de vie des populations locales représente un de ces impacts négatifs. La réhabilitation du bâti traditionnel nécessite moins de précautions que la conservation des valeurs sociales et culturelles, étant la source de cet environnement physique traditionnel. Modes de vie et de productions locales devenus des décors animés ne sont absolument pas le but du développement durable et de la réhabilitation d'édifices traditionnels.

Un deuxième risque réside dans la vente du bâti traditionnel, pour des raisons économiques, à de nouveaux propriétaires venant des métropoles proches avec le but de posséder une maison de campagne pour échapper au chaos de la grande ville. Cette gentrification a le même impact que le tourisme incontrôlé. Malgré le bon sens de ces nouveaux propriétaires, un changement de l'aspect traditionnel s'opère.

Le tourisme culturel face au tourisme de masse constitue une orientation et un objectif importants pour la réhabilitation du patrimoine traditionnel. L'impact négatif du tourisme de masse peut être minimisé par une évolution du tourisme vers des formes alternatives telles que le tourisme culturel, écologique, rural etc. De ce point de vue, la Charte internationale du Tourisme culturel de l'ICOMOS de 1999 est importante. Les objectifs et les principes généraux déterminent le tourisme durable du point de vue patrimonial.

En Turquie, la classification du patrimoine urbain traditionnel est assurée par la loi n°2863, mais cette classification demeura passive jusqu'à ces dernières années ; la loi et les municipalités contrôlent la qualité d'une réhabilitation engagée, mais l'initiative d'intervenir sur



Le tourisme culturel, ou tourisme durable, doit être une alternative au tourisme de masse, dont la pression a eu un impact tout à fait négatif sur le patrimoine traditionnel de la Méditerranée.

le bâti se dégrader ou de le réhabiliter. Après la réforme législative de 2004, des opportunités pour la réhabilitation du patrimoine traditionnel sont apparues; toutefois, ce processus prendra du temps.

Le bâti traditionnel a peu de chance de conserver son aspect traditionnel, même en répondant aux exigences du tourisme de masse. Par exemple, dans l'ancienne ville intra-muros d'Antalya, nous pouvons voir plusieurs exemplaires de ces hôtels-pensions. Une partie importante de ces bâtiments sont reconstruits en conservant seulement l'aspect des façades, pour pouvoir faire des transformations nécessaires à l'intérieur (Ph.1); il existe aussi des exemplaires réhabilités en conservant l'aspect et les matériaux traditionnels (Ph. 2).

Dans les petits centres, villes et villages de la périphérie, la réhabilitation est beaucoup plus réussie. Les touristes fuyant le tourisme de masse au profit d'itinéraires et de modes de tourisme alternatifs, ainsi que les immigrants fuyant le chaos des grandes villes "modernes", n'ont pas eu beaucoup de temps pour découvrir les villages traditionnels de la région méditerranéenne, comme Bergama, Şirince, Doğanbey, Datça, Safranbolu, Mudurnu, etc.



1



2



3

Dans ces petites villes ou villages, le tourisme est généralement en progression. Ces communes des régions touristiques ont pris conscience durant ces dernières décennies, qu'elles doivent conserver et réhabiliter leur patrimoine traditionnel, et garantir sa pérennité pour bénéficier de ce tourisme. Malgré la diversité des approches d'intervention, une part importante du bâti traditionnel est réhabilitée et transformée en pensions, hôtels et restaurants, tout en conservant leur caractère traditionnel.

A nord-ouest de l'Anatolie, se trouve Bergama, petite ville traditionnelle encore vivante, qui possède un patrimoine archéologique important. Quelques maisons sont réhabilitées et transformées en pension, quelques autres en restaurant, et deux ou trois maisons sont achetées et réhabilitées en résidences secondaires par des étrangers voulant vivre durant l'été à Bergama (Ph. 3 ,4 et 5) (Fig. 1: Ancienne place du Marché à Bergama avec quelques maisons réhabilitées) .

Au sud, au sommet des monts Taurus, le petit village de İbradi, où le tourisme est encore en phase de développement, certaines maisons sont réhabilitées et converties en pensions (Ph. 6).

Au sud-ouest, au bout de la péninsule de Hisarönü, se trouve l'ancien village de Datca, où débute la réhabilitation du patrimoine traditionnel. Un excellent exemple peut être cité, comme le konak de Mehmet Ali ağa. (Ph. 7 et 8)

En conclusion, nous pouvons dire que la réhabilitation du bâti traditionnel pour le tourisme est assez répandue dans les régions méditerranéennes de Turquie. En outre, ce phénomène a créé un marché qui répond aux besoins du tourisme culturel et alternatif. Depuis 1995, l'édition de guides de Turquie ne mentionnant que des petits hôtels (80% sont des maisons traditionnelles réhabilitées) le démontre clairement (Ph. 9). Mais les résultats ne sont pas toujours satisfaisants du point de vue des techniques adaptées à la réhabilitation. En outre, la transformation de ces bâtiments traditionnels comporte un risque de changement de leurs propriétaires, ainsi qu'une gentrification de la ville ou du quartier traditionnel. Un contrôle des mutations avec un plan de gestion est important pour ces petites villes ou ces villages, sinon le départ de la population traditionnelle conduira à la disparition des modes de vie et de production traditionnels, avec pour conséquence future des centre-ville où n'existeraient que des décors sans âme.

¹ http://www.international.icomos.org/charters/tourism_f.htm



4



7



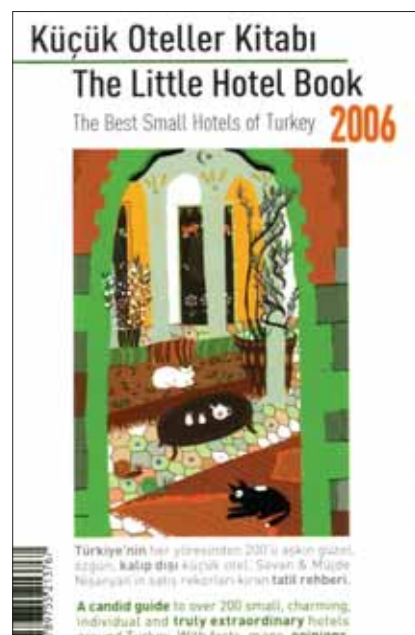
5



8



6



9