



Outil 12

Le Plan d'Action intégral

Les outils pour l'action de revitalisation des centres historiques

Josep ARMENGOL
Architecte et Urbaniste
Gérant de FORUM S.A. de Manresa, Espagne

On peut distinguer trois catégories d'instruments nécessaires pour l'intervention dans les zones urbaines consolidées :

- ▶ Les outils de planification, qui permettent de définir les objectifs et qui légitiment les interventions à entreprendre ;
- ▶ Les outils de gestion, qui permettent d'agir en exécutant les interventions légitimées par les outils précédents ;
- ▶ Les outils de suivi et de participation, qui garantissent le correct développement et l'obtention des objectifs envisagés.

1. Les outils de planification

Un diagnostic détaillé, permettant, d'une part, de comprendre la situation à changer dans toute sa complexité et toute son intégrité et, d'autre part, d'établir une classification des causes qui ont entraîné pour chacun des quartiers de notre contexte culturel sa situation d'abandon ou de détérioration, est indispensable pour pouvoir concevoir et planifier les actions, ainsi que les stratégies qu'il faudra mettre en oeuvre pour sa réhabilitation. En d'autres termes, pour sortir de la situation de dépression ou d'autodestruction dans laquelle se trouvent de nombreux secteurs urbains consolidés, il est indispensable de connaître les causes de cette situation ainsi que le détail des différentes réalités plus ou moins apparentes.

Outre qu'ils se doivent d'apporter une réponse aux besoins mis en lumière par le diagnostic, les outils de planification doivent être mis en oeuvre conformément à deux principes coordinateurs : le principe d'intégralité et le principe d'échelle. Le principe d'intégralité est un principe de coordination horizontale ou transversale qui garantit le traitement conjoint et cohérent de tous les domaines sectoriels dans lesquels il faudra intervenir, directement ou indirectement, dans le cadre du processus de réhabilitation pour s'imposer avec succès à la situation de départ. Il s'agit d'intégrer en un tout et de traiter transversalement les approches territoriales, physiques et structurelles avec les approches démographiques, sociales et économiques.

Le principe d'échelle, quant à lui, est un principe de coordination verticale qui, d'une part, assure l'articulation et l'intégration correctes des actions spécifiques pour intervenir dans un secteur circonscrit –celui du quartier–, tout en répondant à une stratégie urbaine de rang supérieur –au minimum de niveau communal–, servant ainsi l'idée globale de ville ; d'autre part, ce même principe doit aussi garantir que toutes les actions d'aspect naturel qui sont



L'outil fondamental de la planification est le plan intégral de réhabilitation, qui regroupe l'ensemble des actions sectorielles ainsi que leurs programmations respectives.

développées à un niveau moindre –bâtiments, services, programmes, etc.– aient un sens non seulement en elles-mêmes, mais aussi dans la mesure où elles pourront répondre à cette même idée globale.

Pour nous recentrer plus concrètement sur les outils de planification de la réhabilitation, il est important de différencier divers niveaux d'instruments de planification dont la majorité, étant donné qu'ils visent à légitimer des interventions à développer, se caractérisent par leur nature juridique. Par conséquent, leur concrétisation dépend beaucoup de la nature des réglementations juridiques qui régulent l'activité urbanistique dans chaque contexte particulier. Nous faisons référence ici à des niveaux d'instruments qui vont de la réglementation avec laquelle sont mis en place les outils et les modèles génériques d'intervention, au déploiement de toutes les catégories et outils de planification urbaine avec lesquels sont concrétisées les actions spécifiques destinées, pour l'essentiel, à légitimer la transformation physique de la ville.

La réglementation juridique est constituée pour l'essentiel de textes officiels : lois, décrets, règlements, arrêtés municipaux, etc. Concernant les innombrables outils de planification, considérés comme des normes ou qui en ont le statut, ceux-ci vont du plan directeur de niveau supra-communal et de la planification urbaine

générale à la concrétisation de détail qu'offrent d'autres outils tels que les projets urbains eux-mêmes, tout en passant par les plans urbains annexes tels que les plans spéciaux de renouvellement ou les études de détail.

Malgré les possibilités que semble offrir ce déploiement normatif relatif à la planification de la réhabilitation urbaine, dans la majorité des cas les objectifs en cette matière ont été difficiles à atteindre ou bien n'ont même pas pu être atteints. Et cela parce que, bien que la législation urbanistique de la majorité des pays de l'arc méditerranéen européen prévoient des outils de planification, la réglementation elle-même oublie et ne prend pas en compte les instruments de gestion spécifiques pour agir sur les espaces urbains consolidés. Dans tous les cas, à ce niveau, il ne s'agit que de souligner l'importance fondamentale qu'il y a à penser en même temps les outils de planification et ceux de gestion, et de pouvoir les instrumenter de manière coordonnée. Ce n'est que de cette façon que l'on évitera cette inadéquation qui peut arriver, finalement, à rendre impossible le développement prévu pour la réhabilitation urbaine.

L'importance des outils de planification réside surtout dans ceux qui déterminent la forme et l'échelle des interventions, ainsi que dans le degré de substitution par rapport au degré de réhabilitation qui, conformément à la « valeur d'option », est nécessaire pour le processus de revitalisation promu. Ainsi, et compte tenu du fait qu'en principe l'initiative de ces procédures revient au secteur public, il est normal que ce soit au travers des outils de planification que la forme détermine le niveau d'implication de l'initiative privée dans l'ensemble du processus.

Bien au-delà des outils de planification de base juridique qui, comme nous venons de le voir, ont une incidence principalement sur les actions qui comportent la modification de la réalité physique préexistante, il y a d'autres outils de nature différente, et qui cependant ne sont pas moins importants. Nous faisons référence ici aux instruments à caractère social ou d'aide directe aux personnes, comme par exemple les plans de promotion de l'activité économique ou les plans de promotion des services sociaux.

L'objectif des plans de promotion de l'activité économique doit s'appuyer sur l'introduction d'une nouvelle activité dans le quartier, tout en maintenant les commerces ainsi que les services qui, malgré la concurrence, ont réussi à y survivre. En effet, les processus de dégradation des quartiers entraînent habituellement une fermeture progressive des commerces ainsi que des services, raison pour laquelle l'introduction de nouvelles activités dans ces secteurs conjointement à la possibilité de création d'emplois que ceux-ci offrent aux résidents, constitue habituellement une stratégie fondamentale pour leur revitalisation. Les plans de promotion de l'activité économique, en tant qu'éléments concrets de la planification, peuvent comprendre des aspects divers, qui vont des programmes de formation et de développement de

l'emploi, jusqu'à des programmes d'orientation et de dynamisation commerciale, en passant par des programmes d'implantation d'activités stratégiques, ou, par exemple, des programmes de promotion touristique.

Dans un autre ordre de choses, les quartiers dégradés concentrent souvent une problématique sociale spécifique. Parfois cette problématique découle du processus d'évolution lui-même, mais parfois aussi c'est cette problématique qui se manifeste dans l'ensemble de la ville, avec des différences qui ne sont pas



Le plan d'action doit prévoir la création d'un bureau ou d'un organe de gestion de la réhabilitation. Panneau du bureau de la Selva del Camp en Catalogne (Espagne)



Les outils de planification doivent recueillir l'ensemble des interventions dans l'espace libre. Gonoscodina en Sardaigne (Italie)

seulement en termes quantitatifs ou d'intensité. Pour faire face à cette problématique sociale spécifique, les secteurs dégradés ont besoin d'une planification des politiques sociales au travers de plans de promotion des services sociaux qui, comme tous les autres outils de planification, doivent former un ensemble cohérent avec la planification des projets d'action sociale conçus au niveau de la ville.

De ce point de vue, les programmes spécifiques destinés aux personnes âgées, les programmes d'accueil et d'intégration des immigrants, les programmes destinés à l'enfance et à l'adolescence ainsi que les programmes de lutte contre l'exclusion sociale constituent des exemples concrets, parmi d'autres, de contenus que peuvent intégrer les plans de promotion des services sociaux pour la planification des politiques sociales.

Enfin, en tant qu'outils de planification de l'action de revitalisation, il faut remarquer le rôle-clé des plans intégraux de revitalisation. Ces plans constituent l'outil essentiel de planification qui regroupe et coordonne transversalement les différentes actions sectorielles ainsi que leurs programmations. Les plans intégraux de revitalisation sont l'outil qui garantit que, d'une part, tous les problèmes seront pris en compte dans le processus de revitalisation tout en configurant une stratégie conjointe et, d'autre part, que celle-ci s'inscrira dans un processus de développement global à l'échelle de la ville ou du territoire. En d'autres termes, on peut affirmer que les plans intégraux sont le principal garant des principes d'intégralité et d'échelle.

Enfin, comme nous le verrons plus bas, l'importance des plans intégraux de revitalisation réside non seulement dans le fait qu'ils constituent l'outil de planification fondamental dans les processus de rénovation urbaine, mais aussi qu'ils sont un outil de gestion, de suivi et de participation.

2. Les outils de gestion

Les réglementations juridiques des pays de notre contexte culturel s'appuient principalement sur des instruments destinés à accompagner la croissance des villes, et non leur rénovation. De cette manière, ces instruments ont favorisé les modèles de développement urbain extensifs, modèles non durables tant pour des raisons environnementales que pour leurs aspects économiques et sociaux. Du point de vue de l'environnement, ce sont des modèles à proscrire non seulement du fait de la consommation foncière indifférenciée implicite, mais aussi en raison du modèle de mobilité qu'ils impliquent. Socialement, ces modèles ne sont pas durables, du fait de la ségrégation sociale de l'espace urbain qu'ils entraînent.

De fait, c'est ce type d'instruments ainsi que le manque d'outils spécifiques pour favoriser l'entretien et le recyclage de la ville consolidée qui ont mené à l'abandon progressif et, par conséquent, à la généralisation du processus de dégradation subi aujourd'hui par de nombreux quartiers.

D'où l'importance que nous voulons donner à la réglementation juridique, qui permet notamment de légitimer les instruments de gestion. Parallèlement, et avec tout ce que nous venons d'exposer, il serait opportun de réviser notre réglementation juridique, et notamment la législation de l'urbanisme. Celle-ci doit en effet être adaptée ou modifiée afin de rendre viable l'exécution des plans de revitalisation des secteurs urbains consolidés. Et c'est là un défi que doivent relever la plupart des pays de notre contexte culturel, même si certains d'entre eux sont plus avancés que d'autres sur ce point.

De ce point de vue, un relativement bon exemple est celui de la France qui est, depuis longtemps, en avance. Ce pays présente,



Bâtiment universitaire à côté d'une nouvelle place au centre de Barcelone.
Adrià Goula.

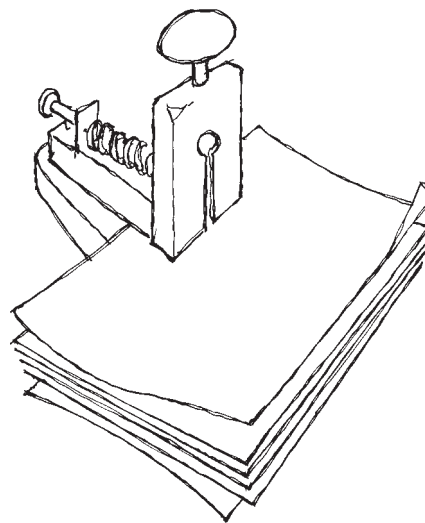
en effet, de multiples exemples d'instruments légaux destinés à l'amélioration de la gestion de la revitalisation des quartiers dégradés. Le droit au tâtonnement, les compétences des préfets pour décréter inhabitables les logements qui ne remplissent pas des conditions minimums et, parallèlement, un vaste éventail de zones délimitables en fonction de différents critères d'intervention, avec des instruments spécifiques de gestion et une règle –zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, périmètres de restauration immobilière, secteurs sauvegardés, etc.– ne sont que quelques-uns des instruments de gestion qui ont peu à peu rendu viable et effective en France l'intervention pour la revitalisation de la ville consolidée.

Au cours de ces dernières années, certains de ces outils d'intervention ont été mis en œuvre en Catalogne. Concrètement, en 2004, ont été approuvés, dans la limite des compétences que le statut d'autonomie accorde au gouvernement du Parlement de la Catalogne, différents textes légaux qui mettent en place, pour la première fois, des instruments de gestion spécifiques pour intervenir dans les zones urbaines consolidées :

- ▶ La loi 2/2004 du 4 juin, portant sur l'amélioration des quartiers, des zones urbaines et des villes qui requièrent une attention spéciale ; et le décret 369/2004 du 7 septembre qui la met en œuvre ;
- ▶ La loi 10/2004 du 24 décembre, de modification de la loi 2/2002 du 14 mars, portant sur l'urbanisme ;
- ▶ Le décret 454/2004 du 14 décembre, de mise en œuvre du plan pour le droit au logement 2004-2007, modifié et remis à jour par la suite par le décret 244/2005 du 8 novembre ;
- ▶ Le décret 455/2004, du 14 décembre, de régulation du plan de réhabilitation des logements en Catalogne.

Avant même ces mesures, la législation catalane de l'urbanisme prévoyait déjà certains outils de gestion valables pour l'intervention dans les zones urbaines consolidées ; malheureusement, on n'a su profiter de ces outils qu'en de rares occasions.. La constitution d'un patrimoine foncier communal, la liste des terrains faisant l'objet d'une obligation d'intervention, les unités d'intervention urbaine, le système d'intervention par expropriation, etc. en sont quelques exemples. Toutefois, la grande limite de ces outils est que, parmi ceux-ci, aucun n'offrait la viabilité financière de ces interventions et, par conséquent, ils ne pouvaient pas être développés davantage au-delà du déficit que l'administration publique était capable ou disposée à assumer.

Avec ce déploiement législatif, la gestion urbaine orientée vers la réhabilitation se dote d'instruments inédits jusqu'à présent, tels que la possibilité de délimiter des domaines de tâtonnement, ou la possibilité de décréter des ordres d'exécution de travaux pour résorber les logements n'ayant pas un niveau minimum d'habitabilité, légitimant, à cette fin, l'intervention subsidiaire de

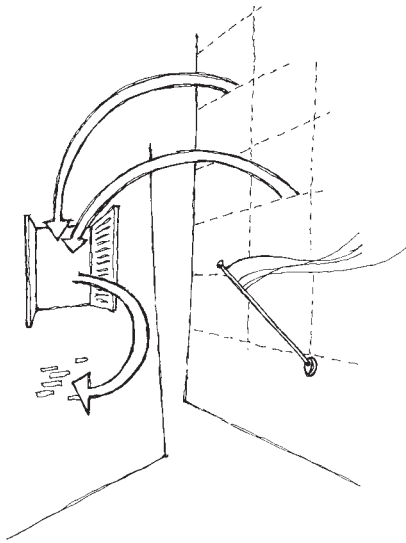


Il est important de disposer d'un organe de gestion unique, ayant des compétences variées, afin de promouvoir et de coordonner l'ensemble des actions nécessaires pour un développement correct du processus de réhabilitation.

l'administration. Mais, surtout, et c'est le plus important, des outils effectifs de financement sont créés. Certains de ces outils sont des financements directs, comme ceux que l'on peut obtenir au travers de la loi portant sur l'amélioration des quartiers et des zones urbaines qui requièrent une attention spéciale, ou à partir du système d'aides à la réhabilitation des logements et immeubles de logements visée par le décret 455/05. Les autres outils de financement sont indirects, comme le versement des plus-values, à partir de la cession obligatoire, d'une partie du profit immobilier issu du développement de ces secteurs de rénovation.

Sans sortir du domaine de l'urbanisme, poursuivant avec les outils de gestion, et sans oublier que le pilotage de ces processus de revitalisation urbaine doit absolument être assuré par l'administration publique, il faut souligner l'importance et la nécessité d'impliquer l'initiative privée dans le processus.

De fait, le succès du processus de réhabilitation ne pourra être assuré tant que l'initiative privée n'y participera pas de la même manière qu'elle participe tout naturellement au processus de construction du reste de la ville. Pour cette raison même, il est important, d'entrée de jeu, que l'administration publique établisse des conventions avec tous les agents privés qui peuvent être amenés à jouer un rôle dans ces processus. Des conventions sont nécessaires, par exemple, avec les principales compagnies de services (électricité, eau, gaz, télécommunications, etc.) ; des conventions avec les organisations professionnelles, notamment du secteur technique (architecture, architecture technique, ingénierie, etc.) ; des conventions avec des entreprises privées telles que les fabricants de matériaux pour la réhabilitation ; et,



Afin d'impliquer l'initiative privée dans le processus, un autre outil très important est le système d'aides à la réhabilitation, aussi bien en termes de subventions que d'exemptions fiscales.

surtout, c'est une évidence, des conventions avec les organismes financiers. Enfin, il est important de se souvenir que la convention, en tant qu'outil de gestion ou d'exécution de la réhabilitation, doit aussi permettre d'engager les propriétaires et les promoteurs dans le développement d'interventions concrètes de renouvellement urbain.

Afin d'encourager l'initiative privée dans le processus de revitalisation urbaine, un autre outil très important est le système d'aides à la réhabilitation. Sa constitution à partir de la somme des aides de différentes natures a fait la preuve de son caractère vital pour développer l'intérêt des investisseurs privés. Il s'agit de mettre à la portée des propriétaires et des promoteurs un ensemble de ressources qui leur offre en même temps un conseil technique et une aide économique, afin de minimiser l'effort supplémentaire que signifie le fait d'opter pour un processus de réhabilitation dans des zones dégradées, plutôt que d'opter pour la construction neuve dans des zones d'extension urbaine, où tout est plus facile, plus sûr et plus prévisible.

Toujours au sujet de la réglementation juridique en tant qu'outil de gestion de l'action de réhabilitation, il faut signaler l'importance de tout un ensemble de textes sectoriels. Il y a, en effet, un cadre normatif qui, développé et appliqué de manière intentionnelle, permet de se doter d'instruments qui peuvent avoir une incidence très directe et très positive sur les processus de normalisation des zones dégradées et qui, mal utilisé ou simplement mal connu, peut entraîner ces zones dans l'abandon définitif. Nous faisons ici référence à des domaines sectoriels tels que les domaines fiscal, civil, du logement ou de la construction en général.

L'un des domaines sectoriels auquel nous faisons référence est celui de la fiscalité. Il faut rappeler la charge fiscale élevée qui grève en général l'ensemble des interventions urbaines, indépendamment de savoir si elles sont développées sur une assiette foncière consolidée ou si elles s'inscrivent dans l'extension de la ville. L'expérience de pays tels que la France est sûrement un bon exemple d'utilisation de cet outil de gestion. En France, en effet, la charge fiscale peut être nettement réduite, avec des réductions ou des exemptions de taxes, afin d'inciter l'initiative privée à investir dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière..

La législation en matière de locations urbaines ou de régime de la propriété horizontale, ainsi que toute la législation qui régle les interventions relatives à la construction ou à la protection du patrimoine historique et architectural, sont d'autres exemples d'instruments légaux au service de la gestion de la réhabilitation urbaine.

Quand nous parlons des outils de planification, nous avons fait référence à la nécessité de pilotage de l'administration publique qui prend l'initiative du processus de réhabilitation urbaine, et tout spécialement au niveau de l'administration locale. Ainsi, le pilotage doit être attribué à l'administration elle-même quand il s'agira de promouvoir le développement et la coordination de tous les outils de gestion et, parallèlement, au moment de coordonner les différents agents intervenant.

Comme on a pu le comprendre au travers de cet exposé, les différents modèles de gestion pour l'intervention dans les zones urbaines dégradées se formalisent juridiquement en fonction du système d'organisation administrative de chaque lieu. Toutefois, malgré les différences que l'on peut constater ici et là dans les expériences connues, toutes ont eu besoin de s'appuyer sur un organisme de gestion unique, à compétences multiples, afin de promouvoir et de coordonner l'ensemble des interventions nécessaires au bon développement du processus de réhabilitation. Cet organisme se constitue comme l'outil de gestion fondamental pour garantir un bon développement de ce processus. Toujours lié à l'administration, agissant en tant que tel et en son nom, cet organisme peut prendre des formes juridiques différentes : entreprises commerciales à capital public, instituts publics, consortiums, services ad hoc, etc.

3. Les outils de suivi et de participation

La troisième et dernière famille d'instruments pour l'action de réhabilitation est constituée par les outils de suivi et de participation.

Un programme de réhabilitation intégral, développé en marge de la population directement ou indirectement affectée, prétendant avancer sans participation des habitants, sera un échec assuré.

Pour garantir le succès de ces processus, il est indispensable de développer des mécanismes de participation, comptant aussi bien sur le travail d'équipes pluridisciplinaires que, et surtout, sur l'opinion et le soutien de la société civile, tant au moment de la prise de décisions que durant tout le processus.

Il y existe de nombreux modèles de participation qui se sont développés au gré des bouleversements économiques, sociaux et culturels qui ont transformé notre société. Avec la participation, on donne aux habitants, que ce soit à titre individuel ou à titre collectif, un rôle essentiel dans le processus de réhabilitation de leur quartier. C'est-à-dire qu'il s'agit de faire en sorte que les personnes les plus directement affectées par ces processus aient la possibilité de décider quant à la construction de leur propre avenir. Avec la participation, on ne prétend pas seulement faire connaître aux habitants les actions prévues pour la réhabilitation de leur quartier, mais on vise à présenter quelque chose de plus complexe. La finalité de la participation doit être en premier lieu de parvenir à ce que chaque communauté prenne conscience de ses propres problèmes communs, ainsi que des ressources réelles et des potentiels dont elle peut disposer pour les résoudre. En second lieu, la participation doit promouvoir la capacité d'organisation collective au moment d'affronter les problèmes et la capacité de travailler à les résoudre.

Il y a de nombreuses manières d'inviter à participer aux processus de réhabilitation urbaine ; depuis les plus élémentaires comme une exposition publique des projets, jusqu'à des formules plus complexes telles que les plans de développement communautaire, en passant par la participation directe des habitants concernés à des débats publics, ainsi qu'aux organes de planification, de gestion et de suivi du processus.

Les outils de participation les plus clairs sont ceux qui partent de

la réalité la plus immédiate des personnes affectées par les processus de réhabilitation urbaine, qui partagent un environnement déterminé (une rue, un quartier, etc.), un ensemble de problèmes et de défis pour les dépasser, et qui partagent aussi des ressources humaines, culturelles et économiques déterminées. Ceci est la base des plans de développement communautaire, avec lesquels on veut faciliter un dialogue constructif entre les différentes personnes et les différents groupes de personnes qui constituent la communauté. Parallèlement, il s'agit aussi de développer leur capacité d'organisation collective.

Bien au-delà de la participation, et sans abandonner les outils de suivi dans les processus de réhabilitation urbaine, deux autres types d'instruments sont aussi nécessaires, afin de garantir une coordination adéquate des différents agents impliqués, une meilleure utilisation des ressources et un développement correct des plans de réhabilitation, ainsi que la révision de leurs contenus. Ces instruments sont :

- ▶ les organes de suivi,
- ▶ le système d'indicateurs.

Avec la création d'organes spécifiques, avec la représentation et la participation de tous les agents impliqués –les différentes administrations publiques, les opérateurs privés, les habitants, les commerçants, les divers organismes, etc.–, on garantit un suivi correct du développement de toutes les actions programmées. Nous faisons ici référence aux organismes tels que les commissions de coordination technique et politique, le comité de pilotage du plan, les réunions d'organismes, les conseils territoriaux des quartiers et, bien évidemment, le conseil directeur ou l'organe



La discussion pluridisciplinaire est importante au moment de définir les objectifs ainsi que les actions du plan. Bureau de réhabilitation de Ghardaia (Algérie)



L'élaboration du plan d'action doit disposer de la participation de tous les agents du territoire.

d'administration de l'organisme gestionnaire unique à compétences multiples auquel nous faisons référence dans le chapitre précédent.

L'autre outil fondamental pour garantir le suivi correct du développement du programme d'intervention est le système d'indicateurs. Celui-ci permet, grâce à sa mise à jour périodique, l'évaluation ainsi que le contrôle du niveau d'avancement de la réhabilitation, en fonction des objectifs fixés dans le plan d'action au début du processus. La mise en place d'un système d'indicateurs dote le processus de réhabilitation d'un outil qui permet le monitoring du programme d'objectifs en référence aux actions réalisées et à l'évolution différentielle d'une zone ou d'un territoire déterminé par rapport à son contexte immédiat.

La condition qu'il faut exiger du système d'indicateurs est que celui-ci ne doit pas être complexe. De fait, les indicateurs doivent être facilement mesurables, et facilement compréhensibles par tout le monde. Ainsi, nous ne traitons pas uniquement d'indicateurs mais d'un système d'indicateurs, c'est-à-dire un ensemble structuré d'indicateurs qui permette une évaluation et une interprétation globale. De cette manière, le système d'indicateurs peut mener à la création de valeurs comprenant divers indicateurs.

Enfin, ces indicateurs doivent pouvoir être mesurés avec une périodicité leur permettant d'être interprétables et utiles pour les organes de prise de décisions. Le système d'indicateurs doit permettre de contrôler les actions programmées et de connaître l'évolution du niveau d'obtention des résultats, mais doit aussi permettre la mise en place de mesures correctrices pour optimiser les résultats des plans, des programmes et des projets qui sont développés dans le cadre du processus de réhabilitation urbaine.

Pour que le système d'indicateurs soit effectif, il doit couvrir tous les domaines d'intervention, en tenant compte de leurs

dimensions physiques, sociales et économiques.

Les indicateurs constituent des outils de suivi du plan, mais peuvent être aussi des éléments de dialogue et de communication, en ce sens qu'ils peuvent être utilisés comme outils au service d'une politique d'information et de sensibilisation.

En résumé, nous avons vu trois familles d'outils pour l'intervention dans la réhabilitation urbaine qui, en marge des différences historiques, culturelles, ou d'échelle de chaque contexte territorial, permettront de planifier, d'exécuter et de valider les processus de renouvellement urbain. Ainsi, ces outils, dûment systématisés, permettront d'agir sur l'ensemble des secteurs urbains dégradés, devenus obsolètes ou abandonnés, pour y déployer de nouveaux concepts émergents, et pertinents au plan territorial, et faire de ces secteurs des scènes vivantes et actives au sein de la ville contemporaine.



Le plan d'action doit aussi recueillir les initiatives destinées à promouvoir l'attention du patrimoine et sa réhabilitation.

Évaluation et choix des interventions dans les environnements traditionnels. Le cas de Nicosie

Eleni PETROPOULOU
Architecte
Plan maître de Nicosie, Chypre

Dans le cadre de l'effort de réhabilitation, que ce soit pour un centre ville historique ou pour le cœur traditionnel d'un village, le choix des interventions est –ou devrait être– le résultat d'un long processus, prenant en compte un certain nombre de facteurs quant à l'espace et à l'économie, à une large échelle, au-delà de l'environnement immédiat d'un bâtiment donné.

Ce processus consiste en une série d'étapes, chacune d'entre elles ayant sa propre importance, permettant d'apporter une base concrète pour la mise en œuvre de n'importe quel projet avec succès. Les facteurs qui doivent être considérés sont en général sociaux, économiques et culturels, et ils doivent être analysés à travers une méthode suivant les étapes de base de l'analyse-synthèse-action. L'analyse de tous ces facteurs et de toutes ces données, cibles de l'interprétation de la base de la structure sociale et de l'économie du secteur d'étude, comprend une analyse de la population, une étude de l'usage des sols, une étude économique ainsi que l'identification des problèmes et des perspectives du binôme économie et société.

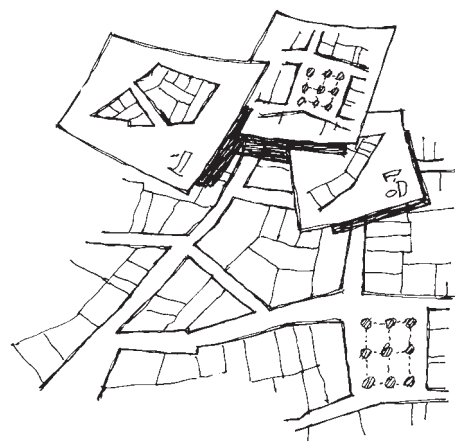
Elle comprend aussi –ou devrait comprendre– des études concernant la qualité du patrimoine architectural situé dans le secteur d'étude, l'analyse et l'évaluation du parc de bâtiments existant, leurs problèmes liés au déclin social et économique, et leurs perspectives de développement.

Grâce à cette analyse, une stratégie générale sera développée, dans le cadre d'une stratégie de régénération globale pour le centre ville historique ou pour le cœur traditionnel du village. Cette stratégie exposera les politiques ainsi que les mesures d'intervention dans le secteur d'étude, et celle-ci spécifiera certaines zones de développement ainsi que certains projets prioritaires.

Dans ce processus de planification, le patrimoine culturel est considéré comme étant l'un des aspects essentiels pour la constitution de politiques et de stratégies destinées à la réhabilitation du secteur d'étude.

Suite à l'identification des zones de développement spécial et des projets prioritaires, le choix de certains projets reposera davantage sur des facteurs spécifiques, qui sont en rapport avec la disponibilité d'un bâtiment donné et sa capacité à être restauré, afin d'accueillir certains usages concrets. Il est très important d'intégrer un grand nombre de facteurs dans chaque choix afin de répondre aux objectifs principaux de l'intervention.

Dans le cadre de l'effort de réhabilitation, il est important, en outre, que le projet choisi réponde à l'objectif principal de la restauration et de la conservation d'une partie du patrimoine



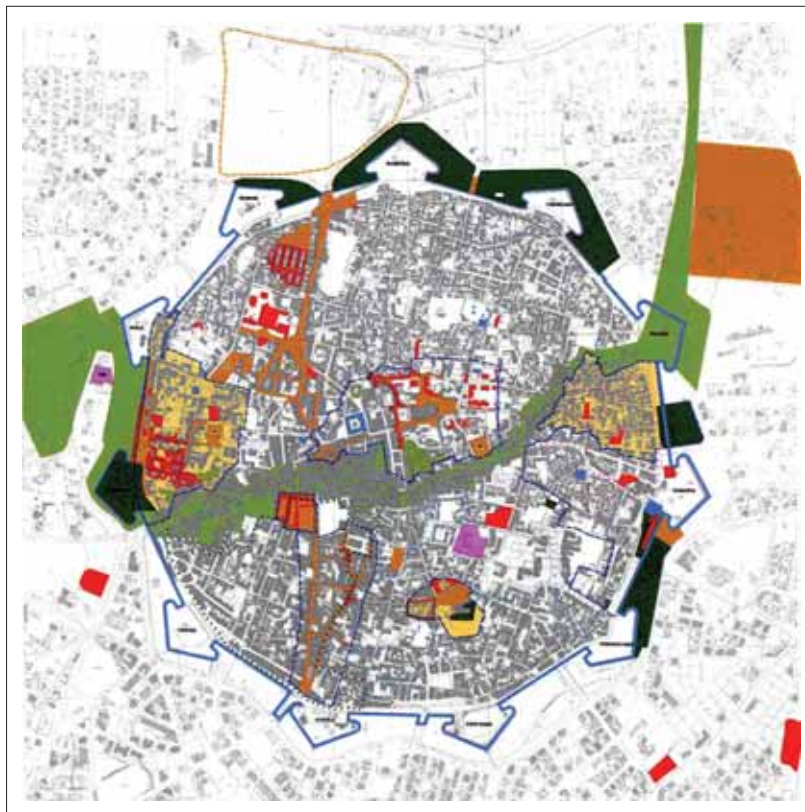
Le plan maître pour Nicosie exposait dans le détail les interventions ainsi que les projets à réaliser dans le centre historique de la ville afin de le remettre en valeur, tout en mettant en œuvre des priorités d'action.

architectural dans la zone d'étude. Parallèlement, le projet devrait promouvoir certains usages apportant à la communauté locale des services, ou amener de tels usages à renforcer la base économique de la zone.

En conséquence, le projet devrait servir les segments les plus vulnérables de la population, en prenant pour cible le renforcement de leur position sociale et économique dans la société.



Rue de Nicosie



Plan des opérations prévues dans le plan maître de Nicosie / NMP

Enfin, et ce n'est pas le moins important, le projet devrait évidemment apporter un bénéfice à l'investisseur, afin de constituer un exemple positif que d'autres pourraient suivre.

Dans le cas de la ville de Nicosie, qui est divisée depuis 1974, la stratégie globale de régénération a été constituée sur la base d'un effort des deux parties, de 1976 à 1980. Le résultat concret de cet effort a été un document –le plan maître de Nicosie– qui détermine des politiques générales pour la réhabilitation du centre historique de la ville réunifiée.

Ce document constitue toujours la base de tous les efforts pour l'intervention, soit commune soit pour chaque côté, dans la ville coupée par un mur. Tous les projets mis en place dans le cadre des centres historiques sont des projets que le plan maître de Nicosie identifie comme prioritaires. Le secteur public –autorités locales, gouvernement central– respecte en général les priorités déterminées par le plan maître pour le centre historique et met en œuvre des projets qui promeuvent l'effort de réhabilitation de la ville coupée en deux et en déclin. Parallèlement, des politiques ainsi que des encouragements pour les immeubles classés participent aux efforts du secteur privé, quant à l'investissement dans le centre historique pour la restauration d'importants bâtiments.

Un grand nombre de projets spéciaux ont été mis en place par

l'équipe du plan maître –en coopération avec les deux communautés– de 1989 à nos jours, en mettant l'accent sur la restructuration de la zone centrale de la ville, sur la réhabilitation et sur la rénovation d'importantes zones du centre historique, sur l'amélioration de la circulation et des transports, ainsi que sur des améliorations quant au paysage, à la forme urbaine et au design urbain.

Près d'une centaine de projets des deux côtés sont répertoriés comme autant de projets du plan maître de Nicosie, financés soit par des fonds locaux soit par des organisations étrangères engagées dans la contribution à la revitalisation de Nicosie dans son ensemble.

Parallèlement, ces projets ayant un impact sur l'environnement bâti et sur l'économie du secteur d'étude, ils contribuent à tous les efforts du secteur privé pour l'investissement dans ce secteur.

Enfin, il est important que le secteur public mette en œuvre des projets apportant à la communauté sociale des services et des infrastructures, afin de faciliter tous les projets du secteur privé, pour lequel les critères les plus importants sont économiques.